רשות מקרקעי ישראל

מרחב צפון

מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק (סה"כ 350 יחידות דיור)
לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, ולמכירה חופשית ושטחי מסחר במגדל העמק

היישוב:	מגדל העמק
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך
מספר יחידות דיור:	350
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה: 18/06/2023
	מועד אחרון להגשת הצעות: 31/07/2023
	מועד תוקף ערבות ההצעה: 31/12/2023 לפחות
מתווה המכרז:	דיור להשכרה לטווח ארוך

מכרז מקוון מס' צפ/433/2022

<u>תכולת חוברת המכרז:</u>

<u>נספח א'</u> - הזמנה לקבלת הצעות;

<u>נספחי ההזמנה לקבלת הצעות:</u>

נספח "א(1)" – נוסח חוזה חכירה;

נספח "א(2)" – מפת המדידה+תשריט;

נספח "א(3)" – 6 החלטות מקדמיות מאת רשות המסים;

נספח "א(4)" – חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960;

נספח "א(5)" –נוסח ערבות דיגיטלית;

נספח "א(6)" – נוסח כתב התחייבות חברת אם;

נספח "א(7)" – נוסח כתב התחייבות עבור קרן ריט;

נספח "א(8)" – פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים ו/או ניסיון קודם;

נספח "א(9)" – אישור גוף מממן בדבר הסכם מימון לפרויקט;

נספח "א(10)" – טופס הצהרת רואה החשבון המבקר;

נספח "א(11)" – טופס הוכחת ניסיון קודם;

נספח "א(12)" –סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום;

נספח "א(13)" נוסח ערבות דיגיטלית בנקאית – סרבני רישום;

נספח "א(14)" – תצהיר המציע;

נספח "א(15)" – מסמכי הוכחת תנאי סף עבור גופי LLP/LLC;

נספח "א(16)" – נוסח חוזה תשתית שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים- ייזום פרוייקטים בע"מ" (**להלן: "החברה המנהלת"**).

נספח "א(17)" – מכתב הרשות המקומית;

נספח "א(18)" –הנחיות ליזמים;

נספח "א(19)" – מכתב מהנדס העיר;

נספח "א(20)"- תקנון התכנית;

נספח "א(21)"- מכתב רשות העתיקות מיום 31/10/2022;

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י

https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/main

נספח ב' – ההסכם העיקרי ;

נספחי ההסכם העיקרי :

נספח "ב(1)" – מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם ;

נספח "ב(2)" – נוהל אישור מסמכי תכנון ;

נספח "ב(3)" – מפרט התחזוקה ;

נספח "ב(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו ;

נספח "ב(5)" – סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה ;

נספח "ב(6)" – נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים ;

נספח "ב(7)" – נוסח הערבויות לקיום הסכם ;

נספח "ב(8)" – נספח הביטוח ;

נספח "ב(9)" – נוסח אישור ביטוחי הבנייה ;

נספח "ב(10)" – נוסח אישור ביטוחי ההשכרה ;

נספח "ב(11)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול ;

נספח "ב(12)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני ;

נספח "ב(13)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון ;

נספח "ב(14)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות ;

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק (סה"כ 350 יח"ד) לבניה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך, מכירה חופשית ושטחי מסחר במגדל העמק

<u>תוכן עניינים</u>

1.	פרטי המתחם	8
2.	היבט תכנוני ופיזי	8
3.	מתווה מכרז – דיור להשכרה לטווח ארוך	12
4.	תנאים נוספים	16
5.	תשלומים	19
6.	תנאים מוקדמים להגשת הצעה	26
7.	הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה	32
8.	ערבויות	34
9.	בחירת זוכה במכרז	36
10.	תנאים להתקשרות עם הזוכה	37
11.	הפרות וסעדים	38
12.	שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים	38
13.	תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז	40
14.	חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים	41
15.	כללי	41

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת.

<u>לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר דירה להשכיר ובאתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח חוזה החכירה לאזור האישי של המציעים באתר הרשות. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. יובהר, כלל המסמכים ימסרו למציעים רק באמצעות האזור האישי ולא ישלחו בדואר וכל ההתקשרות, לרבות חתימה על חוזים תעשה באמצעות האזור האישי בלבד. יתר מסמכי ההתקשרות שבין הזוכה לבין דירה להשכיר – יומצאו לזוכה על ידי דירה להשכיר.</u>

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

רישום להשתתפות במכרז :

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

אופן הגשת הצעות:

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

2) ערבות:

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

יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד.

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

- הרשות ודירה להשכיר ממליצות לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת ערבות דיגיטלית.

3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

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

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf"

4) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

5) במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

6) למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

7) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכתה מכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.

8) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמציע לא התעדכן באזור האישי. על המציע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

14) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י ובאתר דירה להשכיר בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות ולאתר דירה להשכיר בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האישי. **<u>מסמכים רלבנטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז</u>**.

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

הזמנה לקבלת הצעות

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**" או "**רמ"י**"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**"), מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "**חוזה החכירה**"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "**המתחם**").

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **כנספח א(1)** לחוברת המכרז.

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 350 דירות לפחות, מתוך סה"כ הדירות הנ"ל, 230 יח"ד תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה" (להלן: "**הדירות בשכר דירה מופחת**") ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "**הדירות בשוק החופשי**"). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "**היזם**"/"**הזוכה**", לפי העניין) למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן ובכפוף להסדרה סטטוטורית. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "**הדירות להשכרה**").

את יתר הדירות (120 יח"ד לפחות) במגרשים 31-32, יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית בשוק החופשי (להלן: "**הדירות המותרות למכירה**"), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן בהתאם להוראות שלהלן.

את השטחים המיועדים למסחר יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

(כלל העבודות כאמור לעיל ולהלן תיקראנה להלן: "**הפרויקט**").

מכרז זה מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

לכל המונחים המוזכרים במסמכי המכרז תוקנה המשמעות המוקנית להם בהסכם העיקרי (**נספח ב'**).

1. פרטי המתחם

מתחם	מגרשים	גוש	חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד להשכרה	מס' יח"ד למכירה	הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח				מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
							עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3	עמודה 4		
							בגין הוצאות פיתוח כללי	בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	בגין השתתפות בשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	(עמודות 1-3) סה"כ תשלום למשרד		
73426	31-32, 61-62	17426	71	22,894	230	120	25,690,070	9,341,670	3,561,580	38,593,321	3,830,290	4,810,000

פירוט גו"ח

מגרשים 61-62, 31-32 נכללים בחלקה 71 בגוש 17426.

(להלן: "**הקרקע**" ו/או "**המקרקעין**" ו/או "**המגרש/ים**" ו/או "**המתחם**").

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. <u>הוראות תכנוניות וזכויות בנייה</u>

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

התכנית החלה (התקפה) הינה: 221-0524033 (להלן: "**התכנית**" **או** "**התב"ע**")

ייעוד המגרשים הוא: מגורים ג' ומגורים ומסחר.

תקנון התכנית מצ"ב כנספח א(20) לחוברת המכרז.

תשריט המתחם ומפת המדידה מצ"ב כנספח א(2) לחוברת המכרז.

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

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע לא יבוא אל דירה להשכיר ו/או אל הרשות ו/או אל המשרד בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

2.1.3. במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, הזוכה (או מי מטעמו ו/או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") אשר תוגש במהלך תקופת הבנייה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן.

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

על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבקש מוועדת המכרזים, באמצעות דירה להשכיר, לבצע שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, שאינה למטרת קבלת זכויות נוספות אלא הכרחית לשם מיצוי הזכויות הקיימות, ובכפוף לכך שאין בשינוי ו/או בתכנית החדשה כאמור כדי לפגוע במטרת הפרויקט ובלוחות הזמנים שנקבעו במסגרת המכרז. ועדת המכרזים תבחן את בקשת היזם, בתיאום עם המרחב העסקי הרלוונטי ברמ"י, דירה להשכיר והמשרד. בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או המשרד במקרה של סירוב לאשר שינוי ו/או תכנית חדשה כאמור ו/או במקרה של מתן אישור חלקי, וההחלטה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים ובתנאים שייקבעו, והכל על מנת להשיג את מטרת הפרויקט באופן המיטבי ביותר.

2.1.4. היזם מחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן על פי התב"ע.

2.1.5. קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת הרשות ו/או לאישור רשויות התכנון יידרש הזוכה לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר, כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק, הרשות לא תחתום על בקשה להיתר בנייה ללא אישור דירה להשכיר בכתב, והזוכה לא יוכל לחזור אל הרשות ו/או אל דירה להשכיר ו/או אל המשרד ו/או אל מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.6. אם התכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו ו/או חליפו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י, דירה להשכיר והמשרד בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד.

2.1.7. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות ו/או מאת דירה להשכיר ו/או המשרד.

2.1.8. אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 62-61 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות הנוספות במגרשים 62-61 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. במקרה שבחישוב 25% ממספר יחידות הדיור הנוספות התקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור המיועדות לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים לא יפחת מ- 25%. במקרה של הגדלת מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין כאמור לעיל הזוכה מתחייב לשפות את דירה להשכיר ו/או את הרשות ו/או את המשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

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

2.1.10. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד דירה להשכיר ו/או מצד הרשות ו/או מצד המשרד. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל דירה להשכיר ו/או אל הרשות ו/או אל המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בדיקה ברשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי הרשות ו/או כלפי המשרד בעניין האמור בסעיף זה.

2.1.11. מכתב מהנדס העיר מצ"ב **<u>כנספח א(19).</u>**

2.2. <u>מצב המקרקעין</u>

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים במתחם, המטרדים/ ממצאים הקיימים במגרשים במתחם, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לדירה להשכיר ו/או לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. במתחם בו קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. פירוט ממצאים:

בשטחי המגרשים קיימים עיבודים (שקדיות/זיתים). פינוי העצים יהיה באחריות כפר החורש, צפי להעתקה רבעון 3 עד 4 של שנת 2023. היזם מצהיר בזאת כי לא יבוא לדירה להשכיר ו/או לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל

המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל דירה להשכיר ו/או אל הרשות ו/או אל המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.4. אם המגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

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

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

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

2.2.4.6. נתגלו עתיקות שגילוין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

אם שחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.

2.2.4.7. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.4.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי דירה להשכיר ו/או כלפי הרשות ו/או כלפי המשרד ו/או כלפי מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.2.4.9. **ידוע למציע כי המקרקעין נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות "מגדל העמק (צפון)" ו"מגדל העמק (מערב)" עפ"י י.פ 7041 מיום 18/05/2015**. היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד. מכתב רשות העתיקות מצורף **<u>כנספח א(21)</u>** לחוברת המכרז.

2.2.5. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שיוצרו כתוצאה מפיתוח המגרשים, על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו ו/או כל גורם אחר, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או כלפי העירייה ו/או מי מטעמן. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. הצעת המציע במכרז, תשקלל את עודפי העפר, ככל שיהיו. היינו, רשות מקרקעי ישראל לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

2.2.6. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.המתחם מוקצה במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו

המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים למתחם, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

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

3. <u>מתווה המכרז - דיור להשכרה לטווח ארוך</u>

3.1. <u>כללי התחרות במכרז</u>

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד ביחס לכלל המגרשים הכלולים במתחם (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות בכלל המגרשים הכלולים במתחם והמפורטים בטבלה שבסעיף 1.

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

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על <u>**מחיר הקרקע לא כולל מע"מ**</u> (להלן: **"מחיר הקרקע"**).

3.1.3. המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ) (להלן: **"מחיר המינימום"**). הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז למתחם חושב באופן הבא:

שומת השמאי למגרשי הדירות המותרות למכירה * 50% * 31% (אזור עדיפות).

<u>המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.</u>

3.1.4. כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יימצא כעומד בתנאי המכרז בכלל ובתנאים להגשת הצעה, כמפורט בסעיף 6 בפרט, ואשר יציע את מחיר הקרקע הגבוה ביותר, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו, לרבות התנאים החלים על בניית והשכרת הדירות להשכרה, המפורטים במכרז זה (להלן: **"הזוכה"**).

3.2. <u>המציע</u>

3.2.1. רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל תאגיד העומד בתנאי הסף המפורטים בסעיף 6 להלן.

3.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת (כהגדרתה להלן) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהצעה משותפת ובהתאם להקשר הסעיף.

3.2.3. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

3.2.4. במקרה של הצעה משותפת ייחתם חוזה חכירה אחד למגרש עם כל המציעים במשותף.

3.2.5. אם המציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

- חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב <u>**כנספח א(4)**</u> לחוברת המכרז.

3.2.6. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.2.7. מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות. במקרה זה הרשות תהא רשאית לחלט הערבות/ערבויות בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

3.2.8. קבוצות רכישה, אף אם התאגדו כגוף אחד, תהיינה מנועות מלהשתתף במכרז זה.

3.2.9. תשומת לב המציעים להחלטת רשות המסים, בעניין האפשרות להקמת תאגיד חדש לאחר הזכייה, המצורפת כחלק **<u>מנספח א(3).</u>** באחריות המציעים המעוניינים להקים תאגיד חדש לאחר הזכייה לוודא את עמידתם בתנאי החלטת רשות המסים הנ"ל, ולשאת בכל מס או חבות שינבעו מכך, אם ינבעו.

מבלי לגרוע מהחלטת רשות המסים הנזכרת לעיל, רמ"י תחתום על חוזה אחד משותף עם כל יחידי המציע המפורטים בטופס הצעת המחיר ורק איתם.

על אף האמור, אם יוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום רמ"י עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

3.2.9.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בעת הגשת ההצעה למכרז , כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

3.2.9.2. המציע המציא לרמ"י "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 10.4.4)

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

3.3. <u>הגשת ההצעה המקוונת</u>

3.3.1. הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

3.3.2. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "**מסמך הסימוכין**").

למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין ו/או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

3.3.4. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדכן את קודמתה**, כלומר ההצעה הקודמת תחשב כבטלה

ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

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

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

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

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

3.4. <u>תנאים לבניית המתחם ולהשכרת הדירות להשכרה</u>

3.4.1. היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בתוך 60 חודשים ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

יתר שלבי התכנון והבנייה, יהיו כלהלן ויימנו ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים -

3.4.1.1. התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 6 חודשים.

3.4.1.2. התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 9 חודשים.

3.4.1.3. התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר - 13 חודשים.

3.4.1.4. הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מאשר – 20 חודשים.

3.4.1.5. קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם - לא יאוחר מאשר - 48 חודשים.

3.4.1.6. הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - עד 60 חודשים.

(להלן: "**שלבי התכנון והבנייה**").

במקרה של אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, תהיה דירה להשכיר רשאית לגבות מהיזם את סכומי הקנסות הנקובים בהסכם העיקרי, ובתנאים הנקובים בהסכם העיקרי, ואולם סכום הקנסות שייגבה בקשר עם אי עמידה בשלבי התכנון והבנייה, בכל מקרה לא יעלה על 10,000,000 ₪. בגין 6 חודשי העיכוב הראשונים בכל אחד משלבי התכנון והבנייה, לא ייגבו מהיזם הקנסות הקבועים בסעיפים הנ"ל, ואולם אין במתן ה"גרייס" כאמור כדי לגרוע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, לעמוד בהוראת כל דין וכן לנקוט במירב המאמצים מצדו על מנת למזער כל עיכוב שעלול לחול בשלבי התכנון והבניה ואת השלכותיו. להסרת ספק, אין באמור כדי להתיר עיכוב ו/או לפטור את היזם מקנסות לתקופה העולה על 6 חודשי עיכוב במצטבר.

3.4.2. ידועות ליזם כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת כנספח ב(5). היזם יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את היזם. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח" או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת, מעל ל-

25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה. אין באמור כדי לגרוע מהוראות כל דין החלה על הפרויקט, כפי שתעודכן מעת לעת, ובאחריות היזם לעמוד בהוראות הדין.

3.4.3. בתקופת ההשכרה (תקופה של 15 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו, וכמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

3.4.4. 25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה (של 5 שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

3.4.5. נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 33 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 31 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 27 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

עבור דירות בנות 5 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) - סך 25 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות;

לעניין זה, "חדר" – משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

3.4.6. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ולרבות הוראות המפרט הטכני (דרישות מינימום) המצורף כ**<u>נספח ב(1)</u>** להסכם העיקרי. לתשומת לב המציעים, כי למפרט מצורפות דרישות בנוגע להתאמות נגישות בתוך חלק מהדירות. באחריות היזם הזוכה לבצע את התאמות הנגישות ב-3% (שלושה אחוזים) מהדירות להשכרה או בארבע דירות להשכרה (לפי הגבוה מבין אלו), ולקבל את אישור דירה להשכיר לתמהיל הדירות הנ"ל, בשלב אישור התכנון הראשוני.

לתשומת לב המציעים, המפרט הטכני הנ"ל עודכן בחודש יוני 2022.

3.4.7. היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מופחת, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

3.4.8. נוסח הסכם השכירות של הדירות להשכרה (לזכאים ולאלו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף **<u>כנספח ב(4)</u>** להסכם העיקרי, והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת, בכפוף לאמור בהסכם העיקרי.

3.4.9. שיווק הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, לרבות פרסומן וכן עריכת ההרשמות וההתקשרויות בהסכמי שכירות, ייעשו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי על נספחיו, על חשבונו הבלעדי של היזם.

3.4.10. היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות לפי מפרט התחזוקה (המצורף **כנספח ב(3)** להסכם העיקרי).

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות להשכרה עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו, כמפורט בהסכם העיקרי.

3.4.11. סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

3.4.12. דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.

3.4.13. לשם הבטחת התחייבויותיו במסגרת תקופת הבנייה ותקופת ההשכרה, יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת הבנייה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, בסך של 20,000,000 ₪, ואשר תפחת בהתקיים התנאים הנקובים בהסכם העיקרי לסך של 15,000,000 ₪, ולאחר מכן יעמיד הזוכה את הערבות לתקופת ההשכרה, בסך של 3,000,000 ₪. אין באמור כדי לגרוע מיתר הוראות ההסכם העיקרי, ביחס לערבויות.

אם היזם השלים את בניית השלד בכלל בנייני המתחם והתקבל טופס 4 למחצית מהבניינים במתחם לפחות, יהיה היזם רשאי לפנות לדירה להשכיר בכתב ולבקש את הפחתת הערבות לתקופת הבנייה בסכום השווה ל-30% מגובה הערבות נכון לאותו מועד. דירה להשכיר תאשר את הבקשה בכפוף לכך שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו, במסגרת מסמכי המכרז, עד לאותו מועד.

3.5. <u>הקצאה לבני מקום</u>

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לאמור בסעיף 4.7.9 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3.6. <u>חתימה על ההסכם העיקרי</u>

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם דירה להשכיר על ההסכם העיקרי.

- ההסכם העיקרי על נספחיו מצ"ב **<u>כנספח ב'</u>** לחוברת המכרז.

4. <u>תנאים נוספים</u>

4.1. <u>התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות</u>

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

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

אין באמור כדי לגרוע מחובת הזוכה לעמוד במועדים שהוקצבו לרישום הבית המשותף, כמפורט בהסכם העיקרי, **<u>נספח ב'</u>**.

4.2. <u>התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)</u>

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש במעמד החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה), שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקע ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

4.3. <u>מגבלות על שעבוד ורישום המקרקעין והעברת זכויות</u>

4.3.1. אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד - ייחתם עם היזם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

4.3.2. אם ההצעה הזוכה למתחם הינה הצעה משותפת - תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף ועם הזוכים ייחתם חוזה חכירה אחד לכל יחידות הדיור במתחם באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד אינם אחראים ליחסי השיתוף שבין הזוכים במתחם לרבות במקרה בו רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד יבטלו את הזכייה במידה ומי מהזוכים יחזור בו מזכייתו ו/או לא יחתום על חוזה החכירה ו/או על ההסכם העיקרי ו/או לא יעמוד בהתחייבויותיו בהתאם לתנאי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או חוזה החכירה.

הזוכים במתחם מצהירים ומתחייבים ביחד ולחוד כי במקרה בו תבוטל זכייתם במכרז עקב אי עמידה בתנאי המכרז או בתנאי ההסכם העיקרי/חוזה החכירה, ע"י הזוכים או מי מהם, שלא לחזור אל רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או אל המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

4.3.3. העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה. האיסור אינו חל לגבי הדירות למכירה ו/או שטחי המסחר, אשר מותרים/ות למכירה בהתאם להוראות חוברת המכרז.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור מראש ובכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף כנספח "ב" לחוברת המכרז.

4.3.4. הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. למען הסר ספק, מובהר שהתחייבות זו תחול אף על כל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור בטרם השלים את התנאים להתקשרות המפורטים בסעיף 10.4 להלן, ובכל מקרה – לא יהיה באישור דירה להשכיר ליצירת השעבודים, אם יינתן, כדי לגרוע מהוראות סעיף 10.5 להלן.

4.4. <u>סרבני רישום</u>

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב **<u>כנספח א(13)</u>** (להלן: "**ערבות להבטחת רישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "**המועד האחרון לרישום**"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.4.2. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ם 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות".

4.4.3. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז.

4.4.4. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 11.1.

4.4.5. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז ובכללים שצוינו לעיל לעניין ערבות דיגיטלית. פרטי הערבות הדיגיטלית הנדרשת מופיעים תחת סעיף 8 להלן.

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

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

- נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב **<u>כנספח א(13)</u>** לחוברת המכרז.

4.5. <u>איסור אפליה</u>

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק והשכרת ו/או מכירת יחידות הדיור, ולא יתנה השכרת ו/או מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לשכור ו/או לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה השכרה ו/או מכירה כאמור בשכירת ו/או ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט הטכני, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או המשרד או מי מטעמם יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

4.6. <u>איסור תיאום הצעות</u>

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 להלן.

4.7. <u>מכירת הדירות המותרות למכירה</u>

4.7.1. המתחם המשווק במסגרת מכרז זה מיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח. על אף האמור, את הדירות המותרות למכירה, כהגדרתן לעיל, יהיה הזוכה רשאי למכור בשוק החופשי בהתאם להוראות המכרז ולהראות כל דין.

4.7.2. הדירות המותרות למכירה יתוכננו על ידי היזם כך שימוקמו בבניין ו/או בניינים נפרדים מהבניינים והדירות המיועדים להשכרה, אלא אם ניתן אישור מפורש של דירה להשכיר מראש ובכתב לתכנון המשלב בין דירות להשכרה לדירות המותרות במכירה באותו בניין, ומבלי שיש בכך כדי להוות הבטחה ו/או מצג שתכנון משולב כאמור יאושר כלל וכלל.

4.7.3. גם אם יבחר הזוכה שלא למכור את הדירות המותרות למכירה, לא יחולו עליהן הוראות מכרז זה בקשר עם חוברת השכרתן בתנאי מכרז זה.

4.7.4. על אף האמור בחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, הזוכה לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי הדירות המותרות למכירה ו/או לטובת מי מטעמם הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

4.7.5. הזוכה יהא מחויב להעביר כל הסכם מימון ו/או ליווי פיננסי שייחתם על ידו, וכל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור מכח הסכם כאמור, בקשר עם הדירות המותרות למכירה – לאישור דירה להשכיר בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. יצירת שעבודים כאמור, תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי דירה להשכיר הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בבניינים ובדירות המיועדים להשכרה, כמפורט בהסכם העיקרי, ונוצרו השעבודים מכוח הסכם המימון להשכרה.

4.7.6. על מנת להבטיח את הוראות המכרז, תירשם הערת האזהרה על כל החלקים בחלקה ו/או החלקות שירכיבו את מגרשים 32-31, וזאת עד לרישומן של הדירות המותרות למכירה כיחידות נפרדות בבית משותף.

4.7.7. אכלוס הדירות כהגדרתן לעיל יבוצע בד בבד עם אכלוס הדירות המותרות למכירה, והזוכה מתחייב שהדירות תהיינה מוכנות לאכלוס עד לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו היו 80% מהדירות המותרות למכירה מוכנות לאכלוס.

4.7.8. הקניית זכות בעלות בדירות המותרות למכירה תתאפשר (אם תתאפשר) אך ורק בהתאם ובכפוף לנוהלי רמ"י, לאחר אכלוס ורישום הדירות במסגרת הבית המשותף.

4.8. <u>תנאים מיוחדים</u>

4.8.1. חוברת המכרז על נספחיה , לרבות הודעות ההבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

4.8.2. עבודות הפיתוח בשטח מבוצעות ע"י חברת "יהל מהנדסים - ייזום פרויקטים בע"מ" (**להלן: "החברה המנהלת"**) עבור משרד הבינוי והשיכון (**להלן: "המשרד"**). בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכנית 221-0524033 (**להלן: "התכנית"**) מופיעים תנאים מיוחדים. תנאים אלו באחריות החברה המנהלת ו/או המשרד ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם ולקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

4.8.3. ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור, תהא רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד רשאים לבטל את החוזה בגין ההפרה כאמור.

4.8.4. ידוע למציע כי לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בהסכם העיקרי.

4.8.5. הזוכה מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

4.8.6. ביחס לחוזה החכירה המצורף כחלק מחוברת המכרז, מובהר בזה: (1) זכות החוכר לרשום הערות בגין העברת זכויות כמפורט בפסקה האחרונה בסעיף 7 לחוזה החכירה, לא תחול ביחס לדירות להשכרה אלא בתום תקופת ההשכרה, ולגבי הדירות המותרות למכירה – תחול הזכות לאחר תחילת תקופת ההשכרה בלבד. כמו כן, זכות הביטול המוקנית לחוכר כמפורט בסעיף 11(ב)(3) לחוזה החכירה, לא תחול כלל. בנוסף, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהיה 60 חודשים מהמועד שבו הכריזה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז.

4.8.7. הקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.

4.8.8. השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהזמנה להגשת הצעות ובהסכם העיקרי. הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז.

4.8.9. בתום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי, בהתאם להוראות כל דין.

4.8.10. קודם להגשת הבקשה להיתר בנייה לחתימת רמ"י ו/או לאישור רשויות התכנון יידרש החוכר לתאם את הבקשה להיתר עם דירה להשכיר כמתחייב מההסכם העיקרי. למען הסר ספק מובהר בזאת לזוכה כי רמ"י לא תחתום על בקשה להיתר בנייה ללא אישור דירה להשכיר בכתב. היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או אל דירה להשכיר ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.8.11. היזם ו/או מי מטעמו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה"), אשר תוגש במהלך תקופת הבנייה. כן לא יהיה החוכר רשאי לנייד זכויות בנייה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושרו, אם יאושרו, במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבנייה ולא לאחר מכן. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

4.8.12. שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 120 מ"ר.

4.8.13. ידוע לחוכר כי המתחם נשוא חוזה זה כולל יותר ממגרש אחד וכי רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר סיום הבניה בכל המגרשים הכלולים במתחם ולאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

4.8.14. ידוע לחוכר כי תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת, ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 18 להסכם העיקרי. בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, באישור מראש ובכתב של חברת דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין. בנוסף לאמור לעיל, העברת זכויות כפופה גם להוראות סעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה.

4.8.15. אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מספר הדירות במתחם, ככל שתאושר, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, תתווספנה להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה ובהסכם השכירות המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז, ובהתאם לקריטריונים שאושרו בקובץ החלטות המועצה.

4.8.16. ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה (תקופה של 15 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו, וכמפורט בהסכם העיקרי), יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז ולהוראות ההסכם העיקרי. 25% מהדירות במתחם אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב) בין בנייני המתחם תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

4.8.17. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או רישום ו/או שעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

4.8.18. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ודירה להשכיר בכתב ועל פי שיקול דעתן בלבד.

4.8.19. הזוכה במכרז יחויב לתפעל את הפרויקט באמצעות חברת אחזקה שזהותה תאושר ע"י דירה להשכיר, והכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להסכם העיקרי.

4.8.20. חברת דירה להשכיר תפקח על עמידת הזוכה במכרז בתנאי פרק 4.8 לקובץ החלטות המועצה במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת התחייבויות הזוכה במכרז כלפי החברה, הכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.

4.8.21. לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב הזוכה לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בהסכם העיקרי.

4.8.22. בהתאם להוראות התכנית, במגרשים מס' 32-31 יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו', במרחק של עד 3 מטר מגבולות המגרשים והצבת מיכלים לאיסוף אשפה והתקנת מערכות תשתית ציבוריות בתחום המגרשים.

4.8.23. במגרשים 31, 32 היקף יח"ד קטנות בבניין לא יקטן מ- 8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות מ- 2 יח"ד קטנות, הגבוהה מביניהם.

4.8.24. מבני המגורים יבנו ע"פ הוראות נספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עירית מגדל העמק.

4.8.25. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצרכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מטעמם בכל עת.

4.8.26. החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ המסומן בתשריט התכנית ,שיוך החניות הפרטיות וזיקת ההנאה על דרכי הגישה לחניות ירשמו בפנקס המקרקעין כחלק מרישום בית משותף.

4.8.27. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בכפוף למופיע בנספח הניקוז, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

4.8.28. תנאי לקבלת היתר בניה – השלמת ביצוע שידרוג של מערכת ההולכה הקיימות אליהן יחוברו שפכי השכונה המוצעת ועד לתחנת שאיבה לביוב מתוכננת במט"ש גניגר, חיבור למערכת הביוב הציבורית באישור מהנדס הרשות המקומית, ותאגיד המים והביוב המקומי, ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות שנדרשו ע"י משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה .

4.8.29. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר השלמת ביצוע וחיבור בפועל של כל שפכי העיר מגדל העמק למט"ש עפולה החדש, בהתאם לתכניות ביוב מאושרות וביטול המט"ש הקיים של מגדל העמק (מט"ש גניגר). הנושא באחריות תאגיד "מי נעם" עפ"י סיכום בין התאגיד למשרד הבינוי והשיכון.

4.8.30. בהתאם להוראות התכנית, תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים מס׳ 61 ו- 62 הינו הכנת תכנית בינוי הכוללת את המבנים בתאי שטח 61,62,71,72 הסובבים את הכיכר העירונית בתא שטח 781 שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק. עפ״י התייחסות מהנדס העיר, היזם הזוכה במגרשים 61-62 יכין את תכנית הבינוי למתחם זה ויאשרה בוועדה.

4.8.31. במגרש מס׳ 62 קיים סימון זיקת הנאה שתשמש כדרך גישה לחנייה במגרש 62 ותיתן בו זיקת הנאה לצמיתות לדרך גישה לחנייה למגרש מס׳ 31. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרש 31 לרבות ניקוז, והיא תירשם בפנקס המקרקעין.

4.8.32. במגרשים 32,61 קיים סימון למגבלות בניה של רדיוס מגן מקידוח שימרון 3, תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות.

4.8.33. במגרשים מס׳ 32,61 קיימים עצים המסומנים לעקירה עפ״י נספח העצים בתכנית. עקירת העצים תבוצע ע״י החברה המנהלת במסגרת עבודות הפיתוח שבאחריותה.

4.8.34. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד ו/או מי מטעמן בגין התנאים המפורטים לעיל.

4.8.35. מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף כנספח לחוברת המכרז.

4.8.36. בני מקום - הקצאה לבני מקום מתוך הדירות המיועדות להשכרה, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

4.8.37. הוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה, ביחס לדירות להשכרה. לאחר תקופה זו ניתן יהיה להקנות בעלות ליזם ו/או לרוכשי יחידות הדיור, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו בתוקף באותה העת.

4.8.38. ״המועד להשלמת הבנייה״ שבהסכם החכירה יהא 60 חודשים ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים.

4.8.39. היזם יהיה מחויב לכל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שתהיינה מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ״י יחייב את היזם. למען הסר ספק, רמ״י לא תחייב את היזם בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת ״המחיר המפוקח״ או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מפוקח, מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.

4.8.40. את הדירות אשר ייבנו על מגרשים מס׳ 32-31 (120 יח״ד לפחות), יהא הזוכה רשאי למכור בצורה פרטנית (**להלן: ״הדירות המותרות למכירה״**), בהתאם להוראות כל דין, ולא יחויב להשכירן. לגבי הדירות המותרות למכירה יחולו להוראות שלהלן:

4.8.40.1. על אף האמור בחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, הזוכה לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי הדירות המותרות למכירה ו/או לטובת מי מטעמם הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה.

4.8.40.2. הזוכה יהא מחויב להעביר כל הסכם מימון ו/או ליווי פיננסי שייחתם על ידו, וכל שעבוד שיבקש הזוכה ליצור מכוח הסכם כאמור, בקשר עם הדירות המותרות למכירה – לאישור דירה להשכיר בהתאם להוראות ההסכם העיקרי. יצירת שעבודים כאמור, תתאפשר רק לאחר שאושר על ידי דירה להשכיר הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בבניינים ובדירות המיועדים להשכרה, כמפורט בהסכם העיקרי.

4.8.40.3. על מנת להבטיח את הוראות המכרז, תירשם הערת האזהרה, כהגדרתה בהסכם העיקרי, לטובת דירה להשכיר גם על החלקה ו/או החלקות שירכיבו את מגרשים 32-31.

4.8.40.4. אכלוס הדירות כהגדרתן לעיל יבוצע בד בבד עם אכלוס הדירות המותרות למכירה, והזוכה מתחייב שהדירות תהיינה מוכנות לאכלוס עד לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד שבו היו 80% מהדירות המותרות למכירה מוכנות לאכלוס.

4.8.40.5. הקניית זכות בעלות בדירות המותרות למכירה תותר בהתאם לנוהלי רמ"י לאחר אכלוס שטחים אלו ורישומם במסגרת הבית המשותף.

5. <u>תשלומים</u>

5.1. <u>כללי</u>

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

5.1.2. חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה על הקרקע, ותשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1, אישור החברה המפתחת בדבר חתימה על חוזה התשתית, **<u>נספח א(15)</u>** ולאחר קבלת אישורה בכתב של דירה להשכיר בדבר השלמת הפעולות המפורטות בסעיף 10.4.5 להלן, לשביעות רצונה.

5.1.3. הזוכה או מיופה כוחו יהא אחראי להיכנס לאזור האישי באתר הרשות.

לאחר הזכייה, יישלחו לזוכה באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם רמ"י לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום. לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

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

5.1.3.1. הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר

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

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

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

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

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

5.1.5. אם בתום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש שיש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

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

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

5.2. <u>תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")</u>

5.2.1. מימוש הערבות והשלמת התמורה בתוספת מע"מ:

5.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "**אישור ועדת המכרזים**") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה, כהגדרתה בסעיף 8 להלן וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 11 להלן.

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

5.2.1.5. אם סכום ערבות ההצעה של המציע הזוכה גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מתוך ערבות ההצעה רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ, והזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מבניהם, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום. ככל שלא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת ערבות ההצעה כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה.

5.3. <u>תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד</u>

5.3.1. ידוע לזוכה כי עבודות הפיתוח הציבוריות יבוצעו ע"י החברה המנהלת עבור המשרד.

5.3.1.1. הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שיבוצע ע"י החברה המנהלת ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ התשלום למשרד") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 .

5.3.1.2. סה"כ התשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש 10/2022 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם על ידי הזוכה בצירוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים. הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל.

5.3.1.3. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.1.4. יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים את מלוא התמורה בגין סה"כ התשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.

5.3.1.5. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות, לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה, דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות או המשרד בעניין זה. אם קיימים או יחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות או היטלים עבור הקמת מבני ציבור אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו

במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

5.3.2. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.2.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישווק/ו מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש, או בתום 24 חודשים מיום ביטול הזכייה, המוקדם מביניהם.

5.3.2.2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

5.4. <u>תנאים לאישור חוזה התשתית</u>

5.4.1. הזוכה יופנה לחברה המנהלת לקבלת חוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שידרשו.

5.4.2. במקביל יופנה הזוכה לרשות לקבלת שוברי תשלום בגין הקרקע ולמשרד הבינוי והשיכון בגין הוצאות הפיתוח.

5.4.3. הזוכה יחזיר לחברה המנהלת חוזה חתום לרבות ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה המנהלת על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזכייה במכרז.

5.4.4. המשרד ימציא אישור בכתב לחברה המנהלת כי הזוכה שילם את הוצאות הפיתוח.

5.4.5. עמידה במועדי התשלום עבור הקרקע ועבור הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, תוך 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, הינם תנאים עיקריים ואי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

5.5. <u>מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח</u>

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

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

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

- מכתב הרשות המקומית מצ"ב **<u>כנספח א(17)</u>**.

5.5.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה יישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים

בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

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

5.5.6. באחריות המציע לבדוק את כלל היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס לפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור – היבטי המע"מ, מס הרכישה, מס השבח ומס ההכנסה הרלוונטיים. מבלי לגרוע מאחריות המציעים כאמור, אישורי רשות המיסים מצורפים **כנספח א(3)**.

6. <u>תנאים מוקדמים להגשת הצעה</u>

רק מציעים המקיימים את כל תנאי הסף המפורטים להלן, יהיו זכאים להגיש הצעה למכרז זה:

6.1. ההצעה יכולה להיות מוגשת על ידי מספר תאגידים (אך לא יותר משלושה) (להלן: **"הצעה משותפת"**), בכפוף לעמידת יחידי המציע בתנאי הסף, באופן המפורט להלן. כל אחד מהמציעים בהצעה המשותפת יקרא להלן: **"יחיד מציע"**, ויחידי המציע בהצעה המשותפת ייקראו להלן ביחד ולחוד: **"המציע"**.

לעניין מגבלת שלושת תאגידים בהצעה משותפת - מספר גופים מוסדיים המוחזקים או המנוהלים במישרין או בעקיפין על ידי אדם אחד, ייחשבו כיחיד מציע אחד.

הוגשה הצעה משותפת, יחובו כל אחד מיחידי המציע כלפי דירה להשכיר, רמ"י והמשרד, ביחד ולחוד.

אם מי מיחידי המציע אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, עליו לפנות בבקשת הבהרה בכתב לוועדת המכרזים בעניין זה ולצרף אסמכתאות ונימוקים רלוונטיים, וועדת המכרזים תבחן את בקשתו.

למען הסר ספק, במקרה של הצעה משותפת, ייחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע. בכל מקרה השותפות במקרקעין תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע). על יחידי המציע לציין בהצעתם את חלקו היחסי של כל יחיד מציע בהצעה המשותפת, במקרקעין ובמתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. אם לא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

6.2. המציע המציא כפיקדון ערבות אוטונומית (להלן – **"ערבות ההצעה"**) בסך שלא יפחת מ- **<u>4,810,000</u>** ₪ בנוסח המצורף **<u>כנספח א(5)</u>** להזמנה זו. על ערבות ההצעה יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

6.3. <u>תנאים פיננסיים –</u>

6.3.1. תנאי סף עבור מציע יחיד:

בכפוף לאמור בסעיף 6.5להלן, במקרה של מציע (שאינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת) תידרש הוכחת התנאים הפיננסיים לפי ההוראות שלהלן –

6.3.1.1. עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (אך לא מוקדם יותר משנת 2019) (להלן – **"שנות הדיווח האחרונות"**), היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 15,000,000 (ובמילים: חמישה עשר מיליון) ₪. מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע יחושב על בסיס ממוצע פשוט על ידי חיבור סכומי מחזור ההכנסות בשנות הדיווח האחרונות וחילוק התוצאה בשלוש (להלן – **"מחזור ההכנסות השנתי הממוצע"**).

6.3.1.2. בנוסף לעמידה בהוראת סעיף 6.3.1.1 – המציע הינו בעל הון עצמי של לפחות 10,000,000 (ובמילים: עשרה מיליון) ₪ בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה, בהתאם לדו"חות כספיים מבוקרים לשנת הדיווח האחרונה (אך לא מוקדם יותר משנת 2021) (להלן – **"שנת הדיווח האחרונה"**).

6.3.1.3. חלף האמור בסעיפים 6.3.1.1 ו-6.3.1.2 לעיל, תתאפשר הוכחת התנאים שלהלן:

(א) עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות, היה מחזור ההכנסות השנתי הממוצע של המציע לפחות 15,000,000 (ובמילים: חמישה עשר מיליון) ₪, וזאת על בסיס מחזורי ההכנסות לשנת דיווח מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים בלבד של המציע ו/או של תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner), ובכפוף לכך שכל תאגיד לגביו יחושב מחזור הכנסות מדמי שכירות בגין יח"ד למגורים הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership); ובנוסף -

(ב) המציע ו/או תאגידים נוספים המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) הינו/הינם, במצטבר, בעל/י נכסים נטו בשווי של 10,000,000 (עשרה מיליון) ₪ לפחות, בהתאם לדו"ח נכסים נטו (Net Assets) לשנת הדיווח האחרונה, אשר יוגש עבור כל תאגיד כאמור בנפרד ("נכסים נטו" משמעם: נכס/י כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדו"ח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד, ובכפוף לכך שהתאגיד הנ"ל אינו ערב להבטחת התחייבויות כלשהו של גוף אחר), והכל בתנאי שכל תאגיד לגביו יחושבו הנכסים נטו הינו תאגיד בעירבון מוגבל שנוסד מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership).

(ג) חלף סעיף קטן (ב) הנ"ל, מציע המאוגד מחוץ לישראל ושהינו חברה בעירבון מוגבל מסוג LLC (limited liability companies) או שותפות מוגבלת מסוג LLP (limited liability partnerships), יהיה רשאי לצרף במסגרת הצעתו (1) תכנית פיננסית בנוסח נספח א(15- 2) לאחר שכל הפרטים בה מולאו על ידי המציע, ו- (2) מכתב גיבוי מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי), בנוסח נספח א(15 - 3).

6.3.1.4. על אף האמור בסעיף 6.3.1.1 ובסעיף 6.3.1.3(א) – מציע שהינו בעל הון עצמי בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה/נכסים נטו בסך של 20,000,000 (עשרים מיליון) ₪, בהתאם לנתונים שהוצגו על ידו כמפורט בסעיף 6.3.1.2 או בסעיף 6.3.1.3(ב) (לפי העניין) – יהא פטור מהוכחת עמידה בתנאי סעיף 6.3.1.1 או בתנאי סעיף 6.3.1.3(א), לפי העניין.

6.3.2. תנאי סף עבור הצעה משותפת:

במקרה של הגשת הצעה משותפת ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, יידרשו יחידי המציע להוכיח את עמידתם בתנאי הסף הפיננסיים בסכומים הנקובים בסעיפים 6.3.1.1 - 6.3.1.3לעיל (לפי העניין), כאשר הסכומים יוכחו על ידי חיבור סכומי מחזורי ההכנסות השנתיים הממוצעים של כל יחידי המציע (כאשר כל מחזור הכנסות שנתי ממוצע יחושב בנפרד עבור כל יחיד מציע באופן המתואר לעיל), ועל ידי חיבור סכומי ההון העצמי של כל יחידי המציע / נכסים נטו כפי שיחושבו כל אחד בנפרד באופן המתואר לעיל.

6.3.3. להסרת ספק, בהצעה משותפת הכוללת יחיד מציע המבקש להציג עמידה באמצעות סעיף 6.3.1.3(ג) או באמצעות סעיף 6.3.3 להלן, לא יתאפשר חיבור הסכומים כאמור בסעיף 6.3.2 זה לעיל, ולפיכך יידרש/ו יתר יחידי המציע להוכיח עמידה בסעיף 6.3.2 זה, ללא התחשבות בחלקו של יחיד המציע הנ"ל. **תנאי סף עבור מציע /יחיד מציע, שהינו מבטח, גורם מוסדי אחר או קרן השקעות פרטית:**

6.3.3.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע שהוא "מבטח" כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, עליו להיות בעל הון עצמי של לפחות 10,000,000 (עשרה מיליון) ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה, מעל סף הון מינימלי (MCR).

"הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)" – כהגדרתם בחוזר ביטוח 2017-1-9 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

6.3.3.2. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע בהצעה משותפת שהינו גורם מוסדי ושאינו "מבטח", כגון קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה של חוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל, יוצג ניהול היקף הנכסים של לפחות 2 מיליארד ₪, ביחס לשנת הדיווח האחרונה (כהגדרתה לעיל).

6.3.3.3. בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע שהינו "קרן השקעות פרטית", כהגדרתה להלן, תידרש הוכחת התחייבויות משקיעים בקרן, בסך של לפחות 500,000,000 ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה ; ובנוסף לאמור לעיל, תידרש הוכחת ביצוע השקעה ו/או השקעות בעשר השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת בעל השליטה בשותף הכללי בקרן, בהיקף של 250,000,000 ₪ לפחות.

"**קרן השקעות פרטית**" הינה קרן שמרבית משקיעיה (כלומר, המשקיעים המחזיקים בלמעלה מ-50% מהאחזקות בקרן) הינם גורמים מוסדיים ישראליים, לרבות גורמים שהוכרו כמוסד להשכלה גבוהה בישראל לפי חוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1958, ושאיננה רשומה למסחר (להסרת ספק, אין הכוונה ל"קרן ריט").

6.3.4. תנאי סף עבור קרן ריט:

בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, במקרה של מציע או יחיד מציע שהינו "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה, הרשומה למסחר בבורסה (להלן: "**קרן ריט**"), ניתן להוכיח את תנאי הסף הפיננסיים באופן המפורט להלן (ובמקרה כזה לא תידרש עמידה בתנאי סעיפים 6.3.1 או 6.3.2 לעיל. אין באמור כדי לגרוע מאפשרותה של קרן הריט להוכיח עמידה בתנאי הסף הפיננסיים באמצעות סעיף 6.3.1 או 6.3.2לעיל, חלף סעיף זה) –

6.3.4.1. עבור מציע שהוא קרן ריט: תידרש הוכחת מחזור הכנסות שנתי ממוצע עבור שלוש שנות הדיווח האחרונות (כמשמעות מונחים אלו בסעיף 6.3.1.1) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן), ובנוסף, הוכחת הון עצמי (כמשמעות מונח זה בסעיף 6.3.1.2) של קרן הריט או של בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן) עבור שנת הדיווח האחרונה, והכל בסכומים המפורטים בסעיף 6.3.1.1 ו-6.3.1.2, לפי העניין.

6.3.4.2. עבור יחיד מציע (במסגרת הצעה משותפת) שהינו קרן ריט – עמידת ההצעה המשותפת בתנאי סעיף 6.3.2 לעיל, כאשר את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע ו/או את ההון העצמי עבור יחיד המציע שהוא קרן הריט, ניתן להוכיח את הסכומים הנדרשים באמצעות קרן הריט או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו להלן).

6.3.4.3. <u>התחייבות בעל השליטה בחברת הניהול</u>: במקרה בו הוכחת ההון העצמי נעשית באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יידרש בעל השליטה לחתום על סעיף 3 לכתב ההתחייבות בנוסח **<u>נספח א(7).</u>**

6.3.4.4. בנוסף, במקרה בו הוכחת ההון העצמי ו/או מחזור ההכנסות השנתי הממוצע נעשית באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול – יחתום בעל השליטה על התחייבות לפיה: (1) הסכם הניהול בתוקף נכון למועד הגשת ההצעה למכרז ולתקופה של חמש שנים לפחות ממועד כניסתו לתוקף; ו- (2) לא יבוצע כל שינוי שליטה בחברת הניהול כל עוד הסכם הניהול בתוקף, והכל בנוסח המצורף כחלק **<u>מנספח א(7).</u>**

6.3.4.5. במקרה של הסתמכות על בעל השליטה בחברת הניהול, בעל השליטה יצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **<u>נספח א(10)</u>**, בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלו.

6.3.4.6. למען הסר ספק, התנאי הנוגע להערת עסק חי יוכח הן באמצעות קרן הריט באופן ישיר והן באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול לעליו מבוצעת הסתמכות.

6.3.4.7. לצורכי סעיף זה –

"**חברת הניהול**" – התאגיד עימו קשורה קרן הריט בהסכם ניהול, לשם הענקת שירותי ניהול עבור קרן הריט.

"**בעל השליטה בחברת הניהול**" – "**שליטה**"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ובלבד שבעל השליטה בחברת הניהול מחזיק לפחות ב-25% מזכויות ההצבעה בחברת הניהול.

6.3.5. בדו"ח הכספי המבוקר האחרון ובדוח הסקור האחרון של המציע או של כל יחידי המציע לא נכללה הערת עסק חי, וכן ככל הידוע, לא צפויה אזהרת עסק חי בדו"ח הכספי הבא של המציע או כל יחידי המציע.

למען הסר ספק, תנאי זה יחול על כל סוגי המציעים ו/או יחידי המציע (ולרבות חברת אם ו/או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי).

6.3.6. לצורך הוכחת התנאים הפיננסיים הנקובים בסעיף 6.3 לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, יחולו ההוראות שלהלן:

6.3.6.1. המציע או מי מיחידי המציע, אך למעט קרן השקעות פרטית ולמעט קרן ריט המבקשת להוכיח את תנאי הסף באופן המפורט בסעיף 6.3.4 לעיל, רשאי להסתמך על חברת האם של אותו גוף כאמור, זאת בתנאי שחברת האם תצרף אישור רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)**, בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים שלה, בהתאם להוראות שלהלן וכן תחתום על כתב התחייבות כמצורף **כנספח א(6)**.

לצורך סעיף זה, "**חברת אם**", משמעה (1) חברה (או תאגיד אחר) המחזיקה במישרין או בעקיפין ב-50.1% או יותר מזכויות השליטה במציע או ביחיד המציע או (2) כל גוף קשור לחברת האם הנ"ל, ובלבד שקיימת זהות מוחלטת באחזקה בגוף הקשור לאחזקה בחברת האם הנ"ל (כלומר, שניהם מוחזקים על ידי אותם גופים, באותם שיעורי אחזקה ועד לרמת הפרטיים).

6.3.6.2. למען הסר ספק, אם בחר המציע או מי מיחידי המציע להסתמך על חברת אם כאמור לעיל, נדרש המציע להגיש רק עבור חברת האם את הצהרת רוה"ח המבקר בנוסח **נספח א(10)**, כאשר כל התנאים הפיננסיים יוכחו על ידי חברת האם, למעט התנאי הנוגע להערת עסק חי אשר יוכח הן באמצעות המציע באופן ישיר והן באמצעות חברת האם (ולצורך כך יומצא אישור רו"ח מבקר בדבר הערת עסק חי בנוסח **נספח א(10)** – גם עבור המציע ולחלופין יומצא אישור רו"ח ונושא משרה מטעם המציע המאשר כי אין למציע דוחות כספיים כלל).

6.3.6.3. שיעור חלקו של כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת יהיה כמפורט בטופס ההצעה אשר ימולא על ידי המציע.

6.3.6.4. **נספח (10)** ימולא בהתבסס על נתונים פיננסים אשר נלקחו מהדו"חות הכספיים המבוקרים (להלן: "**דו"חות כספיים**") של אותו גוף, הערוכים בהתאם לאחד מהבאים:

6.3.6.4.1. תקני דיווח פיננסי בינלאומיים (IFRS);

6.3.6.4.2. כללי חשבונאות מקובלים בארה"ב (US GAAP);

6.3.6.4.3. התקינה החשבונאית הישראלית;

6.3.6.5. התבססות על דו"חות כספיים מבוקרים הערוכים על פי עקרונות חשבונאיים שונים מאלו המפורטים בסעיפים 6.3.6.4.1-6.3.6.4.3 לעיל לא יתקבלו אלא אם הוגשה בקשה מיוחדת במסגרת פניות מציעים והבקשה אושרה על ידי ועדת המכרזים מראש ובכתב במסגרת הודעה למציעים.

6.3.6.6. אין צורך בהגשת הדו"חות הכספיים ששימשו בסיס לנתונים שפורטו על ידי רוה"ח המבקר.

6.3.6.7. במקרה של הסתמכות מציע או יחיד מציע על חברת האם שלו, הכללים של סעיף 6.3.6 זה יחולו גם ביחס לחברת האם.

6.3.6.8. על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, קרן ריט המוכיחה הון עצמי במישרין (שלא באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) – רשאית להתבסס על דו"ח תקופתי מבוקר (פרופורמה) אחרון או דו"ח פרופורמה שצורף לתשקיף הנפק ת קרן הריט (ובלבד שלא קיים דו"ח עדכני יותר, לעומת הדו"ח עליו מבוצעת הסתמכות). האמור יחול רק במקרה בו לא קיים, עבור קרן הריט, דו"ח כספי מבוקר עבור שנת הדיווח האחרונה.

6.3.6.9. על אף האמור בסעיף 6.3.6 זה לעיל, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין מחזור הכנסות, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף התבססות על דו"חות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור רוה"ח, על דו"ח החזרי מס ו/או דו"ח מחזורי הכנסות שייערך על ידי המציע/יחיד מציע ו/או מי מטעמו, עבור כל תאגיד רלוונטי המפרט את מחזורי ההכנסות של התאגיד עבור שנות הדיווח הרלוונטיות; (2) חלף נספח א(10) (אישור רו"ח מבקר) יומצא אישור רו"ח בנוסח נספח א(15- 1), כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"חות הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוינו במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's.

כמו כן, לצורך הוכחת תנאי הסף בסעיף 6.3.1.3 לעניין נכסים נטו, יחולו ההוראות שלהלן: (1) חלף התבססות על דו"חות כספיים תבוצע התבססות, במסגרת אישור רוה"ח, על דו"ח נכסים נטו (Net Assets) עבור כל תאגיד רלוונטי; (2) חלף נספח א(10) (אישור רו"ח מבקר) - יומצא אישור רו"ח בנוסח נספח א(15- 1), כשהוא חתום על ידי רו"ח אשר ערך ביקורת לדו"ח הנ"ל, כאשר במקרה בו מקום פעילותו של רואה החשבון אינו בישראל ו/או אם הביקורת נערכה שלא בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, יצוין במכתבו שם המדינה בה נעשית הפעילות העסקית של התאגיד הרלוונטי, שם המדינה בה פועל רוה"ח ושם המדינה שבהתאם לתקניה בוצעה הביקורת, על מנת לוודא שהינה/ן מדינה/ות המדורגת/ות בדירוג sovereign של AA לפחות ע"י S&P או FITCH, או בדירוג של Aa2 לפחות ע"י Moody's ושהנכסים נטו נקיים מכל חוב או שעבוד, כנדרש בסעיף 6.3.1.3 (ב) לעיל; (3) חלף ערבות חברת אם, תיחתם הערבות בנוסח נספח א(6) על ידי כל אחד מהתאגידים הרלוונטיים אשר באמצעותם הוכחו הנכסים נטו, בנפרד.

אין הכרח שתהא זהות בין הגופים המוכיחים מחזור הכנסות ונכסים נטו, עבור אותו מציע/יחיד מציע.

6.3.6.10. למען הסר ספק, בכל מקום בו נכתב "דוחות כספיים" או "דוח כספי" – הכוונה לדוחות כספיים מאוחדים, אם קיימים כאלו לתאגיד שאליו מתייחסים הדוחות.

6.3.6.11. כל הנתונים הכספיים **<u>בנספח א(10)</u>** להוכחת התנאים הפיננסים כאמור לעיל יוצגו במטבע מסוג ₪.

היה והנתונים בדו"חות הכספיים מוצגים במטבע מסוג אחר, יגיש המציע בקשת הבהרה לדירה להשכיר וזו תנחה בדבר שערי ההמרה.

6.4. <u>ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת מתחמים</u>

בכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן, אחד מהגופים המנויים להלן נדרש להוכיח כי הוא יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר השנים

האחרונות, ולחילופין – יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות, בהיקף מצטבר של 7,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

לתשומת לב המציעים, היזם הזוכה יידרש להציג קבלן ראשי מטעמו בעל ניסיון בביצוע פרויקטים, בהתאם לדרישות ההסכם העיקרי.

ואלו הגופים:

6.4.1. המציע.

6.4.2. בהצעה משותפת: יחיד מציע, כהגדרת מונח זה לעיל, אשר חלקו בהצעה המשותפת לפי טופס ההצעה הינו 40% או יותר. או לחילופין, כל יחידי המציע (אשר יוכיחו עמידה בתנאי כל אחד בנפרד, ולא במצטבר).

6.4.3. אם המציע הינו שותפות מוגבלת - התאגיד המחזיק ב40% או יותר מזכויות השליטה בשותף הכללי.

6.4.4. במקרה של מציע או יחיד מציע המחזיק 40% או יותר, שהינו קרן ריט – בעל השליטה בחברת הניהול (כהגדרתו בסעיף 6.3.4.7)

6.4.5. גוף קשור (או מספר גופים קשורים במצטבר) לאחד הגופים המנויים בסעיף 6.4.4- 6.4.1 לעיל.

"**גוף קשור**"**-** בעל השליטה (במישרין או בעקיפין) באחד מהגופים המנויים בסעיף 6.4.4- 6.4.1 לעיל ("**בעל השליטה**") ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה (במישרין או בעקיפין).

"**שליטה**"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

"**השלמת בנייה**" – משמעה מועד מתן טופס 4 למתחם.

לצורך הוכחת העמידה בתנאי זה, המציע יצרף להצעתו אישור בנוסח המצורף **כנספח א(11)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל, העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצון ועדת המכרזים, על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים.

6.5. לעניין אישור עמידה בתנאי הסף שבסעיפים 6.3 (תנאים פיננסיים) ו- 6.4 (ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת פרויקטים) לעיל יש לבחור ולפעול בהתאם לאחד המסלולים שלהלן:

6.5.1. מסלול א':

6.5.1.1. מציע או יחידי מציע בהצעה משותפת אשר הוכיח/ו עמידה בתנאי הסף הפיננסיים (לרבות באמצעות חברת אם או באמצעות בעל השליטה בחברת הניהול) ו/או ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת פרוייקטים, באמצעות הצעה למכרז שהגיש/ו לדירה להשכיר במהלך שנת 2022 או לאחר מכן ("**המכרז הקודם**"), יהא/יהיו רשאי/ם לפנות לחברת דירה להשכיר, עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז, לשם קבלת פטור מהוכחת תנאי סף שבסעיפים 6.3 ו 6.4 במכרז זה ולצרף אישור זה להצעתו/ם (יודגש כי ניתן לפנות בבקשת פטור כאמור גם אם הדרישות במכרז הקודם היו נמוכות ו/או שונות מהדרישות במכרז זה).

מציע/יחידי מציע המבקשים לעשות כן, ימציאו לדירה להשכיר בכתב בקשה לפטור אותו/ם מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון קודם, תוך פירוט המכרז הקודם שבו הוכיח/ו עמידה בתנאי הסף, ובתוספת הצהרה של המציע / יחידי המציע / חברת האם/ בעל השליטה בחברת הניהול כי לא חל שינוי מהותי במצבו/ם לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם. טופס הפנייה לדירה להשכיר מצורף **כנספח א(8),** והפנייה תיעשה באמצעות הגשתו לכתובת הדוא"ל הנזכרת בסעיף 12.1.2.1 להלן, לאחר שהפרטים בטופס מולאו על ידי המציע. על מנת לקבל את הפטור המבוקש, על

המציע או יחידי המציע להמציא את העתק האישור שניתן לו/להם על ידי דירה להשכיר, וזאת על פי הטופס המצורף **כנספח א(8).** אישור זה יהא בתוקף לשלוש שנים ממועד נתינתו, אך מובהר כי בכל מקרה האישור יחול רק ביחס למכרזים בהם קיימת האפשרות לעשות שימוש באישור. אם בידי המציע/יחידי המציע קיים טופס בנוסח **נספח א(8)** כשהוא חתום על ידי דירה להשכיר ועודנו בתוקף נכון למועד הגשת ההצעות במכרז זה – אין צורך לפנות לדירה להשכיר על מנת לחדשו וניתן להגישו בשנית.

כמו כן, מציע אשר הסתמך במכרז הקודם על חברת אם או על בעל השליטה בחברת הניהול, כהגדרת מונחים אלו, יידרש להמציא, במסגרת הצעתו במכרז זה את התחייבות חברת האם/בעל השליטה בחברת הניהול, בנוסח **נספחים א(6) או א(7)** ולא יינתן פטור מהגשת התחייבות זו.

6.5.1.2. לחילופין, מציע אשר ימציא אישור מגוף מממן (כהגדרתו בהסכם העיקרי) המחויב להעניק מימון להקמת הפרויקט, בנוסח **נספח א(9)** - לא יידרש לעמוד בתנאי הסף הפיננסיים (סעיפים 6.3.1, 6.3.1.4, 6.3.3 בלבד), בכפוף להמצאת **נספח א(9)** חתום על ידי הגוף המממן.

6.5.1.3. להסרת ספק, בכל מקרה לא יחול פטור מהוכחת תנאי הסף שעניינו היעדר הערת עסק חי, לפי סעיף 6.3.5 לעיל.

6.5.1.4 אין באמור בסעיף זה לגרוע מהדרישה לעמוד ביתר תנאי הסף כפי שפורטו בחוברת המכרז, לרבות בסעיף 6 לעיל.

6.5.2. מסלול ב':

מציע אשר לא ימציא אישור כמפורט ב"מסלול א'", בדבר עמידה בתנאי הסף שבסעיפים 6.3 (תנאים פיננסיים) ו- 6.4 (ניסיון קודם בייזום ובמימון הקמת פרויקטים) לעיל בנוסח **נספח א(8),** יידרש להוכיח את כל תנאי הסף באופן מלא כנדרש בתנאי מכרז זה.

7. <u>הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה</u>

7.1. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

7.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

7.2.1. טופס אישור ההצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחידי המציע.

7.2.2. תעודת רישום תאגיד של המציע/כל אחד מיחידי המציע.

7.2.3. ערבות הצעה בהתאם להוראות סעיף 8 להלן.

7.2.4. אישור מורשי חתימה של המציע ו/או יחידי המציע בהתאם להוראות סעיף 7.8.1 להלן.

7.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף 4.4 לעיל.

7.2.6. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף הפיננסיים –

7.2.6.1. **<u>נספח א(8)</u>** – העתק הפנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף הפיננסיים, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס בתוספת הצהרת רו"ח מבקר בנוסח **<u>נספח א(10)</u>** לעניין הערת עסק חי בלבד.

במקרה של הסתמכות על חברת אם או על "בעל השליטה בחברת הניהול" במסגרת **<u>נספח א(8)</u>** - יומצא גם כתב התחייבות חברת אם/ התאגיד

הרלוונטי, בנוסח **נספח א(6)** או **נספח א(7),** וגם הצהרת רו"ח מבקר בנוסח **נספח א(10)** לעניין הערת עסק חי בלבד.

7.2.6.2. לחילופין –אישור מגוף מממן בנוסח **נספח א(9)**.

7.2.6.3. לחילופין – **נספח א(10)** (טופס הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים). במקרה של הסתמכות על חברת אם ו/ התאגיד הרלוונטי, בנוסח **נספח א(6).** במקרה של הסתמכות על "בעל השליטה בחברת הניהול" - ייחתם על ידו **נספח א(7).**

7.2.6.4. לחילופין – עבור מציע המוכיח עמידה בתנאי סף באמצעות סעיף 6.3.1.3 – יומצא אישור רו"ח בנוסח **נספח א(15-1)** והתחייבות חברת אם חתומה על ידי התאגידים הרלוונטיים. ככל שרלוונטי - יומצאו גם תכנית פיננסית בנוסח **נספח א(15-2)** ומכתב גיבוי בנוסח **נספח א(15-3)**.

7.2.7. מסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף בדבר ניסיון קודם –

7.2.7.1. **נספח "א(8)"** – פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי הסף בדבר ניסיון קודם, כשהיא חתומה על ידי דירה להשכיר בשולי הטופס.

7.2.7.2. לחילופין - **נספח א(11)** (אישור בדבר פירוט ניסיון בייזום), כשהוא חתום וכולל את כל הפרטים כנדרש בו, והאסמכתאות הרלוונטיות כמפורט באותו טופס.

7.2.8. **נספח א(14)** (תצהיר המציע), כשהוא חתום, מאומת וכולל את כל הפרטים כנדרש בו. במקרה של הצעה משותפת – יש להגישו גם על ידי כל אחד מיחידי המציע.

7.2.9. תדפיס עדכני מאת רשם החברות. במקרה של הגשת הצעה משותפת, יוגש התדפיס ביחס לכל אחד מיחידי המציע.על תדפיס החברה להעיד על כך שאין למציע חובות אגרה שנתיים לרשות התאגידים, ביחס לשנים שקדמו לשנת הגשת ההצעה, וכמו כן שלא מצוין בו שהמציע הינו חברה מפרת חוק או בהתראה לפני רישום כחברה מפרת חוק. במקרה של חובות או הערות בתדפיס כאמור – תפנה דירה להשכיר למציע על מנת לתקן את הטעון תיקון לכל המאוחר בתוך 7 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות.

7.3. המציע מתחייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף בין הגשת הצעתו ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר זהות הזוכה ואם נקבע כיזם – עד למועד החתימה על ההסכם העיקרי ו/או על חוזה החכירה, לפי המאוחר.

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

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

7.6. המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

7.7. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות באתר ממשל זמין תעדכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת

עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.

7.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

7.8.1. הצעה למכרז על ידי תאגיד תוגש בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור רו"ח או עו"ד יש להגיש עם ההצעה.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

7.8.2. הגשת הצעה משותפת על ידי מספר תאגידים:

7.8.2.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר תאגידים (להלן: "**הצעה משותפת**"), אך בכל מקרה לא יותר משלושה תאגידים. בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

7.8.2.2. הוגשה הצעה על ידי מספר תאגידים, יציינו התאגידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל תאגיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים, אלא בהתאם לתנאי המכרז.

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

7.8.2.4. במידה ויחידי המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת תאגיד חדש – יחולו לעניין זה הוראות סעיף 3.2.5 לעיל.

7.8.3. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 31/07/2023 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה.

7.8.4. במועד האחרון להגשת ההצעות תינעל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.

7.8.5. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים המקוונת, ועד ליום 31/12/2023 (להלן: "תקופת ההצעה").

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

7.8.7. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו (להלן: "**הודעת ביטול**") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז 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.

8. <u>ערבויות</u>

8.1. ערבות לקיום הצעה

8.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "**ערבויות**" או "**הערבות**").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ם 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות".

להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול מול רשות מקרקעי ישראל:

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

8.1.2.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 31/12/2023.

נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח א(5)** לחוברת המכרז.

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

8.2. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

8.3. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות.

להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
20022022000000043370	1	1	4,810,000	31/12/2023
20022022000000043370	2	ערבות סרבן	100,000	29/02/2024

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

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

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

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

8.7. על הערבות יצוין מספר המתחם, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המתחם תיפסל.

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

8.9. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.

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

8.11. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

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

9. <u>בחירת זוכה במכרז</u>

9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "**ההצעות הכשרות**"), ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של דירה להשכיר והרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל. מובהר כי בדיקת ההצעות תיעשה בשלב אחד, כלומר הצעות המחיר ייבדקו במקביל לבדיקת תנאי הסף.

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

9.3. ההצעות הכשרות יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות ודירה להשכיר אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של הרשות), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות ו/או דירה להשכיר בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

9.4. ועדת המכרזים רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפסול הצעה שלא הוגשה על פי ההוראות המפורטות בהזמנה זו או אם המציע אינו עומד לדעתה בדרישות הנקובות בקשר אל אילו מהמסמכים הנ"ל ולרבות כל הצעה אשר יש בה התניה, שינוי, הסתייגות, תוספת או השמטה ביחס לתנאי המכרז. לחילופין, ועדת המכרזים תהיה רשאית לדרוש מהמציע שיוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר את אי אילו מהמסמכים שהוגשו ו/או לדרוש את הסרתה של כל אי-בהירות אחרת העלולה להתעורר במהלך בדיקת ההצעות. ועדת המכרזים תהיה רשאית גם להתעלם מפגמים שאינם, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מהותיים.

על המציע יהיה לשתף פעולה עם ועדת המכרזים במתן כל הבהרה, השלמה ו/או תיקון כאמור.

9.5. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.

המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות ו/או לדירה להשכיר ו/או המשרד בגין ההגרלה הנזכרת.

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

9.7. על אף האמור בסעיף זה, הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד יהיו רשאים לבטל את המכרז ו/או להחליט שלא לבחור באף אחת מההצעות ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 12 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות ו/או של דירה להשכיר ו/או של המשרד לקבל הצעה כלשהי לרבות את הצעת המחיר הגבוהה ביותר.

9.8. החל ממועד קבלת ההודעה על הזכייה במכרז יהיה היזם אחראי על שמירת המקרקעין למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.

10. <u>תנאים להתקשרות עם הזוכה</u>

10.1 לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאתר דירה להשכיר ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים להתקשרות עם רמ"י, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח הסכם החכירה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

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

10.2 על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

10.3 מסמכי ההתקשרות של הזוכה עם חברת דירה להשכיר יימסרו לזוכה על ידי דירה להשכיר, והזוכה יעבירם חתומים ומלאים ובמועד כנדרש על פי תנאי המכרז, לידי משרדי דירה להשכיר בכתובת אפעל 25 פתח תקווה, קומה 6.

10.4 עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה החכירה וההסכם העיקרי בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

10.4.1 הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה בגין הקרקע, בתוספת מע"מ כדין

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

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

10.4.4 הזוכה חתם על חוזה חכירה והמציא (מסר) אותו לרשות.

10.4.5 הזוכה חתם על ההסכם העיקרי (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לדירה להשכיר, ובנוסף המציא לדירה להשכיר את הערבות להבטחת הבנייה בהתאם לתנאי הסכם העיקרי, את כתב ההתחייבות להימנע מעשיית עסקה בצירוף הפרוטוקול הנלווה וייפוי הכוח הנוטריוני, המצורפים כנספחים להסכם העיקרי, כשהם חתומים ומאומתים כדין והכל בתוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

למען הסר ספק, מודגש שהרשות תתנה את חתימתה על חוזה החכירה, בין היתר בקבלת אישור בכתב מאת דירה להשכיר, בדבר השלמת התחייבויות היזם לפי סעיף 10.4.5 זה לעיל, כלפי דירה להשכיר.

10.5 המסמכים והפעולות המפורטים לעיל יבוצעו בתוך 90 ימים מיום אישור הזכייה על ידי ועדת המכרזים.

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 ייחתם עם הזוכה חוזה החכירה. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

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 11 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על 7 ימי עבודה) בהמצאת חוזה תשתיות ו/או חוזה חכירה ו/או ההסכם העיקרי ונספחיו, חתום במועד, ישקלו רמ"י, דירה להשכיר והמשרד לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י, דירה להשכיר והמשרד אינם מחויבים לאפשר את תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתם הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

10.6. בכפוף לאמור לעיל, ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וההסכם העיקרי בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.

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

10.8. הזוכה מתחייב לסיים את הבניה בהתאם ללוח הזמנים בהסכם העיקרי.

11. <u>הפרות וסעדים</u>

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

תקנה 16ב(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:

11.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

11.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

11.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

11.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

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

11.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות, דירה להשכיר והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

12. <u>שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז ועריכת כנס מציעים</u>

12.1. <u>שינוי תנאי המכרז</u>

12.1.1. הרשות, דירה להשכיר והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתן הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז, לרבות שינוי תנאי סף, שינוי הוראות בהסכם העיקרי ו/או בכל חלק אחר בחוברת המכרז. החלטת הרשות ודירה להשכיר על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור להלן, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, רשאים הרשות, דירה להשכיר והמשרד לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצאנה לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתן הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות ועל דירה להשכיר לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

12.1.2. בנוסף לזכות הרשות, דירה להשכיר והמשרד לשינוי תנאי המכרז ו/או המועדים הקבועים בו, אף המציעים רשאים לפנות בשאלות ו/או בבקשות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז ו/או בבקשות לשינוי איזה מהמועדים הקבועים במכרז, וזאת עד ליום 18.06.2023, ובכפוף לקבוע להלן.

12.1.2.1. שאלות הבהרה יופנו בכתב בלבד, לידי נציג ועדת המכרזים בדוא"ל: migdalhaemek@aprent.co.il אם לא קיבל אישור בדואר אלקטרוני חוזר על

קבלת הודעתו, על המציע חלה החובה לבדוק טלפונית כי הדואר האלקטרוני ששלח התקבל בידי מרכז ועדת המכרזים, בטלפון שמספרו 03-7900500.

12.1.2.2. הרשות, דירה להשכיר והמשרד יהיו רשאים לדרוש ממציעים לאשר בכל דרך שתמצאנה לנכון לרבות באמצעות פקסימיליה או דואר אלקטרוני, קבלת הודעות.

12.1.2.3. יש לכתוב בכותרת הפנייה:

"מכרז מס' צפ/433/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך – מגדל העמק (שלב ב')".

12.1.2.4. צורת ההגשה לשאלות, הבהרות ובירורים יהיה כדלקמן:

מס' סידורי	*סעיף/מראה מקום אחר* **(הפניה למקום המדויק במסמכי המכרז ונספחיו אליו מתייחסת השאלה)**	*שאלה/הערה*

12.1.2.5. כל הפניות תהינה בכתב ויישלחו בקובץ WORD פתוח בפורמט לעיל, ולצדו קובץ PDF זהה, חתום ונעול מפני עריכה או שינויים.

12.1.2.6. על הפניות להגיע לידי דירה להשכיר עד למועד שנקבע כלעיל או בכל מועד נדחה אחר שקבעו הרשות, דירה להשכיר והמשרד. פניות שתגענה לאחר מכן לא תענינה, אלא אם ראו הרשות ודירה להשכיר לפי שיקול דעתן כי הן העלו נושא שמצדיק התייחסות. לרשות ולדירה להשכיר שיקול הדעת להחליט ביחס לכל שאלה כאמור האם להשיב עליה אם לאו והן רשאיות להשיב על שאלה מסוימת ולהימנע מלהשיב לשאלה אחרת.

12.1.3. הרשות ודירה להשכיר תודענה על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר האינטרנט של הרשות ושל דירה להשכיר (להלן: "**הודעת שינוי**").

12.1.4. הודעת השינוי אשר פורסמה , תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציעים.

12.1.5. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות ועדת המכרזים בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז, על המציע לעקוב אחר ההודעות המפורסמות באתר האינטרנט של דירה להשכיר או של הרשות באופן שוטף, על מנת לוודא שיש בידיו את מלוא המידע הנדרש.

12.1.6. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד דירה להשכיר ו/או רמ"י ו/או המשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז כאמור לעיל.

12.1.7. למען הסר ספק, זכויות ועדת המכרזים כמפורט בסעיף זה, תחולנה אף במקרה בו כבר הוגשו הצעות לתיבת המכרזים המקוונת, ובלבד שטרם חלף המועד האחרון להגשת הצעות.

12.2. **<u>ביטול/הקפאת המכרז</u>**

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 12 זה לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות, דירה להשכיר והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

12.3. **<u>כנס מציעים</u>**

דירה להשכיר, הרשות והמשרד רשאים לקיים כנס מציעים (או מס' כנסים, ולרבות מפגשים מכל סוג) (לעיל ולהלן: "**כנס מציעים**"), בכל מועד לפני המועד האחרון להגשת הצעות, לפי שיקול דעתם הבלעדי. אם יוחלט לקיים כנס מציעים, תודיע ועדת המכרזים על קיומו של כנס המציעים בהודעה באתר דירה להשכיר ובאתר הרשות.

במהלך כנס המציעים, רשאים נציגי דירה להשכיר ו/או הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמן להשיב לשאלות שיועלו על ידי מציעים וכן למסור מידע לפי שיקול דעתן, בהתאם למתכונת שימצאו לנכון, אולם בכל מקרה, לא יהיה תוקף להבהרות, מידע והסברים שימסרו בעל פה במהלך כנס המציעים כאמור, או בכל הזדמנות אחרת, ולא יהיה בהם כדי לשנות את האמור במסמכי המכרז או להוסיף עליהם או כדי לחייב את דירה להשכיר ו/או את הרשות ו/או את המשרד בכל צורה שהיא, אלא אם באו לידי ביטוי בהודעה רשמית בכתב כאמור בסעיף 12 לעיל. מצגות שיוצגו בכנס המציעים או ימסרו לאחר הכנס למציעים לא יחשבו לחלק ממסמכי המכרז והפרטים שיכללו בהם לא יהוו מצג מצד דירה להשכיר ואו מצד הרשות, אלא אם נקבע אחרת במפורש ובכתב על ידי הוועדה.

פרוטוקול כנס המציעים חתום על ידי המציע, אם יפורסם על ידי ועדת המכרזים, יצורף למסמכי המכרז, יהווה חלק בלתי נפרד ממנו .

13. **<u>תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז</u>**

13.1. דירה להשכיר, הרשות והמשרד יהיו רשאים לקבוע, לפי שיקול דעתם הבלעדי והמוחלט ועל פי טעמים הנוגעים לדעתן לטובתן ולטובת המכרז, שהמציע אשר הגיש את ההצעה המדורגת במקום השני ייחשב כ – "**יזם חלופי**".

13.2. אם דירה להשכיר, הרשות והמשרד יקבעו את זהות ה"יזם חלופי" כאמור לעיל, הם יודיעו על כך לאותו מציע והצעתו של היזם החלופי תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, וכן חתימתו על חוברת המכרז ויתר מסמכי ההצעה תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו לכל דבר ועניין, עד למוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים ליזם החלופי שאינו נחשב יותר כיזם חלופי; (2) עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז.

13.3. בכל תקופת קיום מעמדו של היזם החלופי, ערבות ההצעה שהוגשה על ידו כחלק מהצעתו תמשיך להיות תקפה ותחייב אותו בהתאם לתנאי מכרז זה. בשלב קבלת ההודעה על היותו יזם חלופי, לא יידרש היזם החלופי להאריך את ערבות ההצעה. 14 ימים טרם המועד הצפוי לפקיעתה של ערבות ההצעה, מתחייב היזם להאריכה אם מעמדו כיזם חלופי עדיין בתוקף, ואם לא יעשה כן עד לשבעה (7) ימים עובר לפקיעת תוקפה, תהיה הרשות רשאית לחלטה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל.

13.4. בנוסף לכל הוראה אחרת המקנה לרשות זכות לחלט את ערבות ההצעה, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל, הרשות תהיה רשאית לחלטה בכל עת שבה הצעתו של היזם החלופי אמורה להיות תקפה כאמור לעיל אך בוטלה ו/או סויגה על ידו, בכפוף לסעיף 11.1 לעיל. ערבות ההצעה של היזם החלופי תבוטל ו/או תוחזר לו בקרות המוקדם מבין אלה: (1) הודעת ועדת המכרזים על אי תקפות הצעתו בהתאם לאמור לעיל בסעיף זה; או (2) החלפתה בערבות לתקופת הבנייה, בהתאם לאמור להלן.

13.5. בכל מקרה, הרשות, דירה להשכיר והמשרד יהיו רשאים להודיע ליזם החלופי עד 180 ימים ממועד זכיית היזם המקורי במכרז, אם תבטלנה את זכיית היזם הזוכה במכרז עד לאותו מועד, על קביעתו של היזם החלופי כזוכה במכרז. במקרה כאמור, יפעל היזם החלופי בהתאם לכל תנאי המכרז בכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על היזם החלופי כזוכה במכרז, לרבות ביצוע התשלום עבור הקרקע בהתאם להצעת המחיר שהציע היזם החלופי במכרז, המצאת הערבות לתקופת הבנייה וכיו"ב. במקרה זה, יראו את מועד מסירת ההודעה ליזם החלופי בדבר הפיכתו ליזם, כ"מועד אישור ועדת המכרזים" לצורך הוראות המכרז.

14. <u>חשיפת פרטי הצעת המציע ועיון במסמכים</u>

14.1 בהגשת הצעתו מביע המציע הסכמה מראש לגילוי מלוא פרטי הצעתו בפני מציעים אחרים, אם ועדת המכרזים תידרש לעשות כן, פרט למידע שהינו סוד מקצועי או מסחרי, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים. כן מסכים כל מציע כי במקרה שוועדת המכרזים תהיה סבורה, לפי שיקול דעתה ולרבות בשל התנגדות מצד מציע אחר, כי קיים ספק כלשהו בנוגע לשאלה האם יש לגלות מידע כאמור, היא תהיה רשאית להימנע מגילוי המידע כל עוד לא ניתן צו בית משפט המחייב את הגילוי.

14.2 המציע יהיה רשאי לסמן במסגרת הצעתו אי אילו מהפרטים הכלולים בהצעתו או שיוגשו לפי דרישת ועדת המכרזים לאחר מכן, והמהווים לעמדתו סוד מסחרי או סוד מקצועי. במקרה כזה, ועדת המכרזים לא תחשוף את המידע שסומן כאמור לעיל בפני מציעים אחרים, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין או שתסבור על פי שיקול דעתה הבלעדי כי אין בכך כדי להוות סוד מסחרי, ואולם מובהר כי המציע שסימן פרטים כאמור בהצעתו, לא יהיה רשאי לדרוש את קבלתם של פרטים דומים, שהוגשו על ידי מציעים אחרים.

15. <u>כללי</u>

15.1 מסמכי המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף להוראות סעיף 2 להסכם העיקרי בדבר סתירה בין מסמכים.

15.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת במפורש שחוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, ותנאי המכרז ייחשבו כחלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה, על כל המשתמע מכך.

15.3 על מכרז זה יחולו הוראות הדין הישראלי. בכלל זאת, מכרז זה ינוהל בהתאם להוראות חוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות שהותקנו על פיו. אין בכתוב או במה שלא נכתב במכרז זה לעיל, כדי לפגוע בכל זכות ו/או סמכות הקיימת לוועדת המכרזים ו/או לדירה להשכיר ו/או לרמ"י ו/או למשרד על פי חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 או על פי התקנות שהותקנו מכוחו.

15.4 הצעת המציע תיערך ותוגש אף היא בהתאם להוראת כל דין, והמציעים ייחשבו, לכל דבר ועניין, כמי שקיבלו ייעוץ משפטי מתאים לצורך כך.

15.5 אם ימצא בית משפט מוסמך כי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, או חלקי סעיף או סעיפים במסמכי המכרז, אין להם תוקף, או שהם בטלים, או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר חלקי מסמכי המכרז, אשר יוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין.

15.6 רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או המשרד, רשאים (ביחד או לחוד) בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי וככל שיראו צורך בכך, לפרסם מכרז חדש.

15.7 סמכות השיפוט המקומית הבלעדית לצרכי מכרז זה תהיה נתונה עפ"י מקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

חוזה חכירה

מ ה ו 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/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר") ;

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

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

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

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

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

"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 המוחכר 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 המוחכר 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.

"חיובים נוספים":

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

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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 תהינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוחכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוחכר 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"):

<u>הצהרות והתחייבויות החוכר</u>

1. התמורה

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

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החיובים 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.

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

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

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

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ - 06 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 - 1969עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

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

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

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

במוחכר 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 ויודע לו על-ידי המחכירה.

נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 06 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוחכר 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 המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

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

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

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

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו19 (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 המוחכר 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) ו14(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.

תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

3. שם _____

מס' זיהוי _____

חתימה _____

4. שם _____

מס' זיהוי _____

חתימה _____

5. שם _____

מס' זיהוי _____

חתימה _____

6. שם

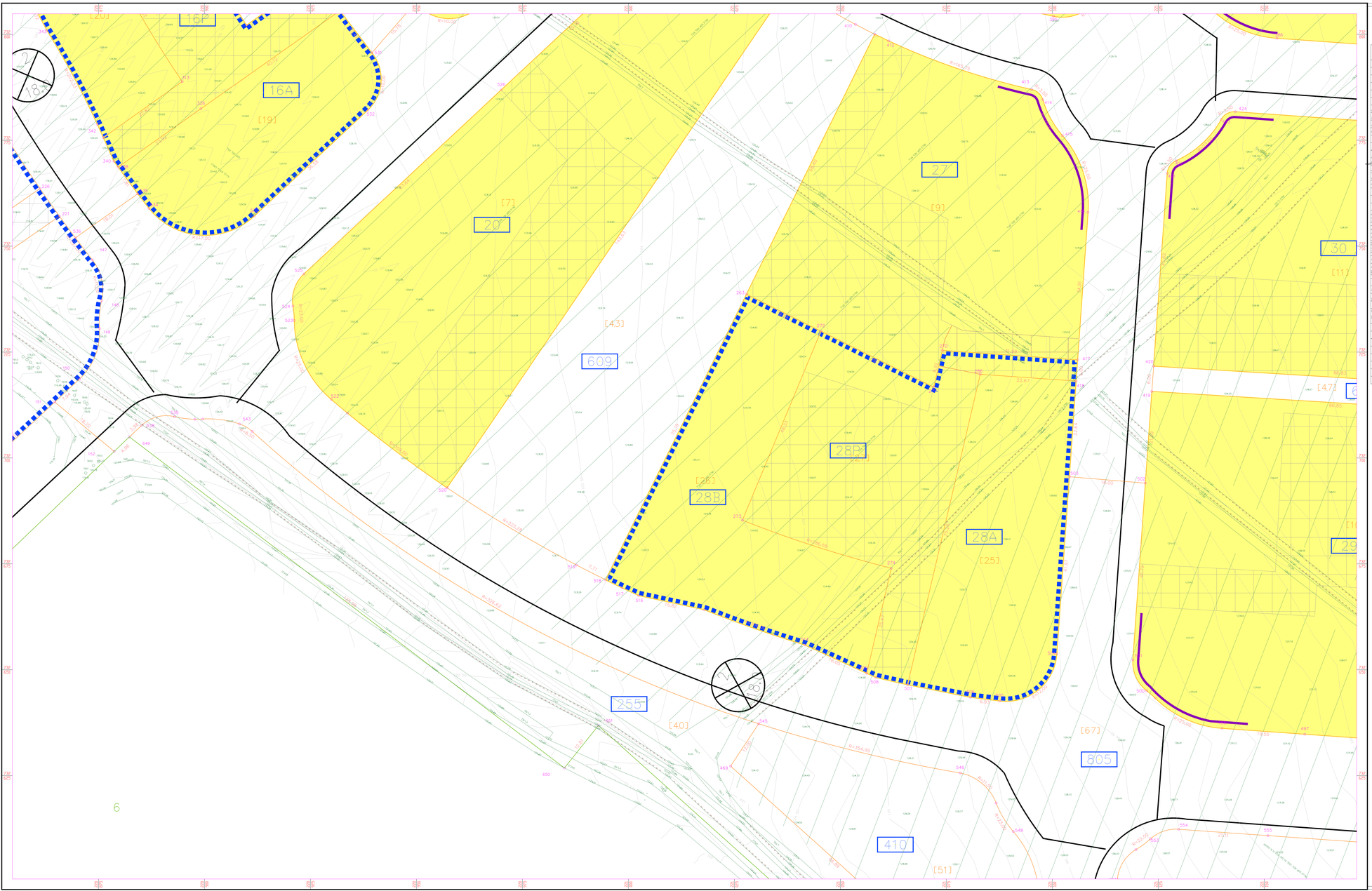
מס' זיהוי

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 _____



רשימת מגרשים

מגרשים	מספרי החלקות		השטחים בדונם מסר	מגרשים
	מגרש/בנין	סופי	אזורי	
מגורים ב'	16A	19		1. 581
מגורים ב'	16B	20		1. 030
מגורים ב'	16P	21		1. 308
מגורים ב'	17A	22		1. 608
מגורים ב'	17B	23		1. 157
מגורים ב'	17P	24		1. 336
מגורים ג'	18	5		3. 130
מגורים ג'	19	6		3. 105
מגורים ג'	20	7		6. 258
מגורים ג'	21	13		6. 264
מגורים ב'	23A	54		2. 280
מגורים ב'	23B	55		2. 659
מגורים ב'	23P	56		2. 450
מגורים ג'	24	15		4. 508
מגורים ג'	25	16		5. 036
מגורים ג'	26	8		4. 919
מגורים ג'	27	9		4. 414
מגורים ב'	28A	25		2. 156
מגורים ב'	28B	26		2. 539
מגורים ב'	28P	27		2. 446
מגורים ג'	29	10		6. 751
מגורים ג'	30	11		5. 170
מגורים ג'	31	12		5. 259
מגורים ג'	32	6		5. 226
מגורים ג'	43	13		4. 388
מגורים ג'	44	14		6. 484
מגורים ג'	45	15		3. 807
מגורים ג'	46	16		5. 979
מגורים ומסחר	61	56		6. 182
מגורים ומסחר	62	28		6. 227
מגורים, מסחר ותעסוקה	71	29		3. 182
מגורים, מסחר ותעסוקה	72	30		3. 788
מגורים ב'	55	17		1. 057
מגורים/חניה	159	31		0. 096
מגורים/חניה	160	32		0. 076
מגורים/חניה	161	33		0. 216
מגורים/חניה	171	39		0. 036
מגורים ב'	56	18		1. 026
מגורים/חניה	163	34		0. 024
מגורים/חניה	164	35		0. 108
מגורים/חניה	165	36		0. 156
מגורים/חניה	166	37		0. 060
מגורים/חניה	170	38		0. 024

נקרא :

- חניה
- זיקת הנאה
- אתר עתיקות
- רדיוס מגן לקידוח

מפת סימוכין

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

הגוש : 17426

החלקה : 71

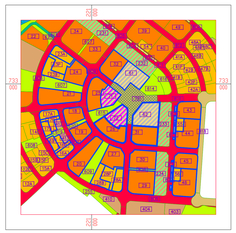
הוכן עבור : יהל מהנדסים יזמים פרויקטים בעמ

לא לצרכי רישום !

Key Map
(without scale)

תרשים סביבה לפי תב"ע מס' 0524033-221

תרשים סביבה בקנה מידה 1:50000



Scale 1:250

Meter 5 0 5 10 15 20 25 Meter

מס' סידורי	מס' הסנה	קנה מידה	בדק	מדד	שרטט
P1048-04_SHEAR	1 : 250	ראשון	ראשי		אלינה

הערות

1. המדידה נעשה בשיטת ישראל 2012.
2. נמדדות הנקודות שמרכזן מסומנות ראשי הנקודה של המדידה הן מחצות בטבלה בגליון.
3. המדידה נעשה באמצעות מדידה מרחפת.
4. המדידה נעשתה באמצעות דיסטומט. מדידה מדויקת.
5. שימוש שגוי בנתוני המדידה עלול ל- (בסמכות מהנדס העיר) לגרום בכירים שיש ולכלא עידה תיעודית של האחריות.
6. במדידה זו לא נעשו סקר הצמחיה בשיאו ולא נמדדו השתילים תת הקרעות שאין להם גיבשי פלא. על פני הקרקע.
7. במדידה זו נמדדו פרטי הקרקע הניראים על פני הקרקע בלבד באופן פלא ולא אחזר השתילים תת הקרעות או סכר , השתילים תת הקרעות לא נמדדו.
8. באזורים בהם קיים נחל / מאגר / ים / אחר רטוב אין אפשרות למדוד מים אחר לא התבצעה מדידה.
9. באזורים בהם קיימת צמחיה סבוכה לא התבצעה מדידה.
10. מדידת ערכי הגובה בוצעה על פי תיקון 88 לחוק התכנון והבניה.
11. המדידה ו/ או מפת המדידה עלולה שכלול שכבר ערכי הגובה המוצגים שבמדידה.
12. באחרי חלופות או שבוצעו עבדי. מדידת הגבים לא נכללת במדידה עם עבדי בדרכים אלא תיתכן הימצי של הבדיות הגבים והשתות.
13. מיקוי הגבים בשטח נעשו באופן ויזואלי בלבד ואינם מעוגנים. במידה ומקומות לא ישאל בשטח ייתכן שיהיו הבדלים בין המיקום בשטח לבין המיקום המופיע במפה. במידה ומקומות לא ישאל בשטח, במידה ומקומות נוסף ובכל על פי הצורך.
14. הדרכים הארץ מסומנים המדידה שהיה מבוצעת בשטח ולא מהתכניות.
15. מפה זו הינה מפת מדידה ולא מפת גבולות. מפת מדידה אינה מהווה תחליף לרישום בפנקסי המקרקעין.
16. המדידה לא מחייבת את שלבות הקרע ומהווה לפני הקרקע. לדרכים, מסלול, מסלת ברזל, מיבני של הקרקע לא מכוונים. וכו'.
17. במדידה זו איננו כוללת מידע על מצב הקרע ו/ או עבודות שיפוץ. ייתכן ויהיו שינויים ממידע המופיע במפה.
18. במידה ומדידה בוצעו בשטח מוגבל ו/ או עבודות מיוחדות בשטח אשר נבדקו.
19. במידה ומדידה בוצעו בעבודות מיוחדות בשטח אשר נבדקו.
20. מבנים המופיעים בתוך מקבץ מסומנים בשכבה "מבנים שונים" ולא בשכבות המבנים הספציפיים.
21. מידע זה מדידת מיקום המבנים שמסומן אינו מפר שעלול להשתנות כל עד לא תכנוי הקרקע ראשון בשטח העבודה אשר דורשים בהשגת המקורות.

אני מאשר כי מפה זו הינה הנקרה בקנה מידה 1250 והיא העתק נכון של המפה המקורית

על מפה מדידה שהסמכיתיה ביום 25 בחודש 07 שנת 2019 .

בהתבסס על נקודת אזנות שבביצוע למפה זו אני מאשר כי כל המידות והשיפועים שצוינו במפה מדויקים מפי האמת.

הדגת דיוק אופקי הינ"א 3

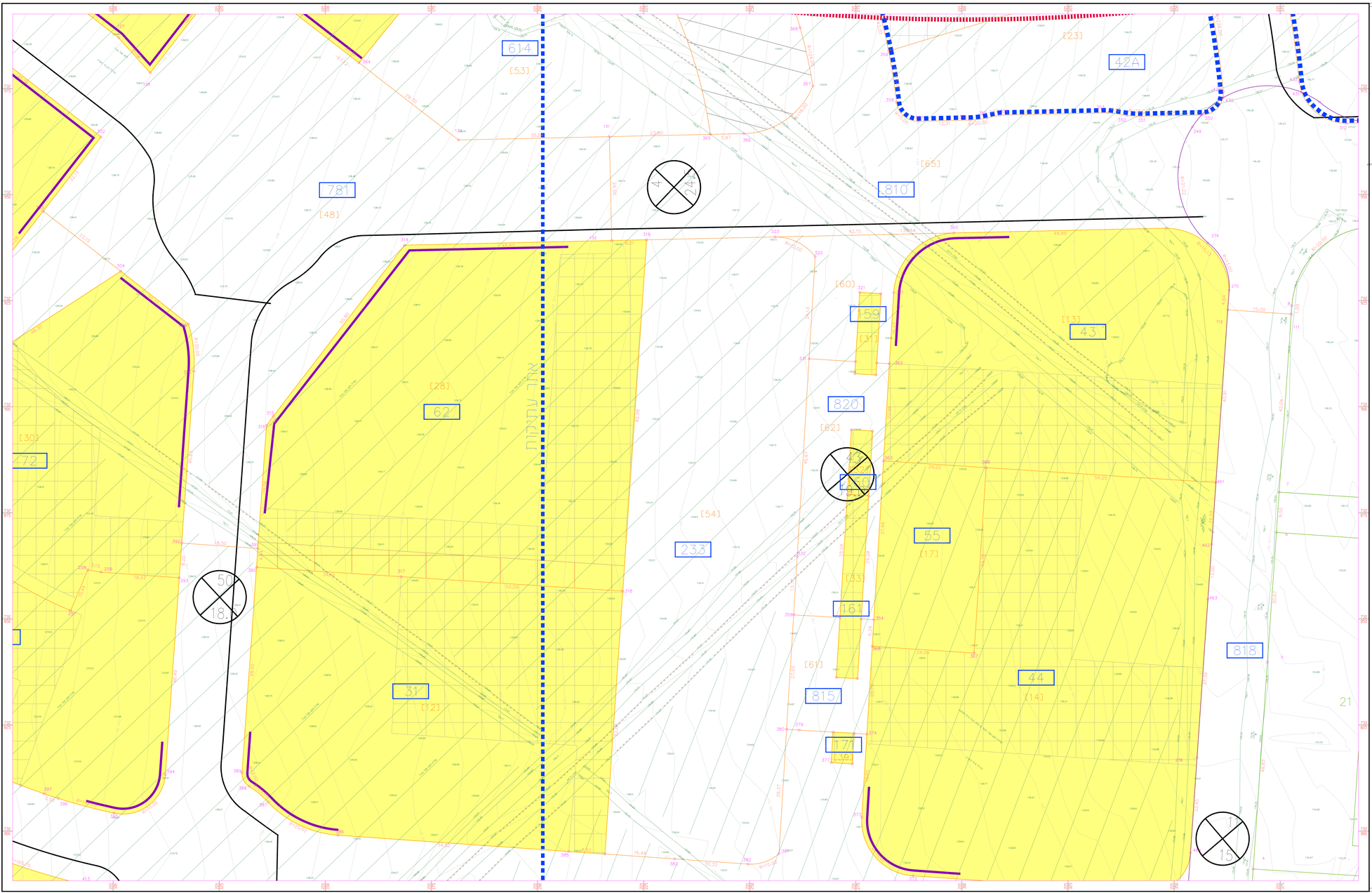
דיוגת דיוק אנכי הינ"א 3

המפה הכנה לפי תקנות המדידות ומידות, התשע"ד-2014.

תאריך עדכון המדידה 28/08/2022

רישום שמות	תאריך בדיקת המדידה	תאריך	חתימה
מפה לרישום	מפה רשמי		

חץ הצפון
מדידות, מיפוי, פוס ואופטוגרפיה
מבנים שרם 050-3332240
מיי שלמה 050-3332238
אלדן נועה 050-3332239
רח' הקרניה 2, ת.ד. 2064
מיקוד הקשרת: 6772 מיקוד 30200
טל' 04-8462300 פקס 04-8462301
office @ hetz-hazafon.co.il | www.hetz-hazafon.co.il



רשימת מגרשים

מגרשים	השטחים בדונם מטר	מספרי החלטות		
		אלעד	סופי	תב"ע/תא/
מגורים ב'	1. 581	19	16A	
מגורים ב'	1. 030	20	16B	
מגורים ב'	1. 308	21	16P	
מגורים ב'	1. 608	22	17A	
מגורים ב'	1. 157	23	17B	
מגורים ב'	1. 336	24	17P	
מגורים ג'	3. 132	5	18	
מגורים ג'	3. 105	6	19	
מגורים ג'	6. 259	7	20	
מגורים ג'	6. 264	13	21	
מגורים ב'	2. 280	54	23A	
מגורים ב'	2. 659	55	23B	
מגורים ב'	2. 450	56	23P	
מגורים ג'	4. 508	15	24	
מגורים ג'	5. 036	16	25	
מגורים ג'	4. 919	8	26	
מגורים ג'	4. 414	9	27	
מגורים ב'	2. 156	25	28A	
מגורים ב'	2. 532	26	28B	
מגורים ב'	2. 445	27	28P	
מגורים ג'	6. 751	10	29	
מגורים ג'	5. 170	11	30	
מגורים ג'	5. 259	12	31	
מגורים ג'	5. 226	6	32	
מגורים ג'	4. 388	13	43	
מגורים ג'	6. 484	14	44	
מגורים ג'	3. 807	15	45	
מגורים ג'	5. 979	16	46	
מגורים ומסחר	6. 182	56	61	
מגורים ומסחר	6. 227	28	62	
מגורים ממוסמכת	3. 182	29	71	
מגורים ממוסמכת	3. 788	30	72	
מגורים ב'	1. 057	17	55	
מגורים/תניה	0. 096	31	159	
מגורים/תניה	0. 076	32	160	
מגורים/תניה	0. 216	33	161	
מגורים/תניה	0. 036	39	171	
מגורים ב'	1. 026	18	56	
מגורים/תניה	0. 024	34	163	
מגורים/תניה	0. 108	35	164	
מגורים/תניה	0. 156	36	165	
מגורים/תניה	0. 060	37	166	
מגורים/תניה	0. 024	38	170	

מקרא :

- תניה
- זיקת הנאה
- אתר עתיקות
- רדיוס מגן לקידוח

מפת סקר

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

הגוש : 17426

החלקה : 71

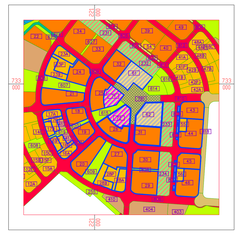
הוכן עבור : יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בעימ

לא לצרכי רישום !

Key Map
(without scale)

תרשים סביבה לפי תבע מס' 221-0524033

תרשים סביבה בקנה מידה 1:50000



Scale 1:250

מס' סידורי	מס' המפה	קנה מידה	בדק	מדד	שרטט
	Fichier-04_24.DWG	1 : 250	ראפל	ראשי	אלינה

הערות

א. המדידה נעשה בשיטת ישראל 2012.

ב. נסדרות הבנויה שנמדדו מבוססת רשת הבנויה הנ מעוגנת בנקודות בקרקע.

ג. המדידה נעשה באמצעות מדידה-טכאומטרית.

ד. המדידה נעשה באמצעות רימסטופ, מדידה פוטוגרמטרית.

ה. שטחי שאחת הבניו נמדדו על ידי גיאומטרית מה-שרטוט הבנוי בהתאם לתכנון שהיא לאחר.

ו. במדידה זו לא נעשו שום השוואה בשאר הנתונים שאין להם ביטוי מלא. על פני הקרקע.

ז. במדידה זו נמדדו מרכי השטח הנראים על פני הקרקע בלבד. באופן מלא ולא אלמנטי השטחים תת קרקעיים או מטר , השטחים תת קרקעיים בלשאר.

ח. באזורים בהם פרט נוף / מאזר / ים / אחר רשם אי. ייתכן פרט אחר לא התבטא מדידה.

ט. באזורים בהם קיימת צמחיה צפופה, ייתכנו אי התבטאות מדידה.

י. המדידה עשים בארץ בשעה על פי מיטה מחוץ הבנוי.

יא. המדידה זו מציגים עבנה אמנה עבור הערים הבנויים שנמדדה.

יב. באזור חפשת או שבטחת עבים, מדידת הערים לא מלאת מדידה של ערים נמדדים אלא חלקים הקשר של הבניות הנחשבות.

יג. מיקום הערים בשאר מבנו באופן חי מעט, במידה ומקום לא ישאר בשטח יידוע אחד במקום נוסף ביבל על פי הצורך.

יד. מיקום ומידות של מפרטים שבניגוי מסוי ייתכנו במסוי המצוי המדידה על מנת שמקומים ישאירו בשטח ידוע ויתנים ביותר.

טו. נתונים ישארו משנים מהמדידה שהיו הערים הראשונה.

טז. נקו זו הרציפות שרוב הנתונים הנוי הנוכח מאשרים את שני הנתונים / תבניים + מנסיון בנוכח.

יז. המדידה בוצעה באמצעות את שבטחת הבנוי שאינו ניתנו ישנו נמדדו מסוים בניו. מיקום של קרטוי לא מבטיח. וכו...

יח. במדידה זו אינה נכללת מידע על שני הנושאים הין הנושא, מידע זה אינו באחריות המודד המקצועי.

יט. במהלך המדידה במספר ביצוע מדידות עבודות עפר + עבודות מיפוי / או עדות למפרט של הקרוב, / ביקורת עדיפות דבר.

כ. בעת המדידה ביצוע עבודות פיתוח בשטח אך לא בכל.

כא. הנתונים המוצגים בתוכנית מתבססים בחלק ניכר על מדידה קודמת שבוצעה ע"י חברת מדידות ובקרה בע"מ בשנת 2016 ועל מדידה משלימה שבוצעה ע"י חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בעימ בשנת 2021.

מידע זה נדרכות מיטוב המפרשים שמסיים אינו מפי עמלה להשתנות כך עד לא תכנית לצרכי רישום בשטח העבודה אשר ידיעם בהשנה ומהקרע.

אני מאשר כי מפה זו תואמת הנחיות בתוכ מידה 1:250 והיא העתק נכון של המפה המוסמכת שהוכנסה על נכונת אישור שבוצעה למפה זו אני מאשר כי כל השינוים והשיפורים שנערכו במפה מהדורים כפי האמור.

נמדד ביום שבוצע : 25 בחודש 07 שנת 2018

נמדד ביום אחרון : 1

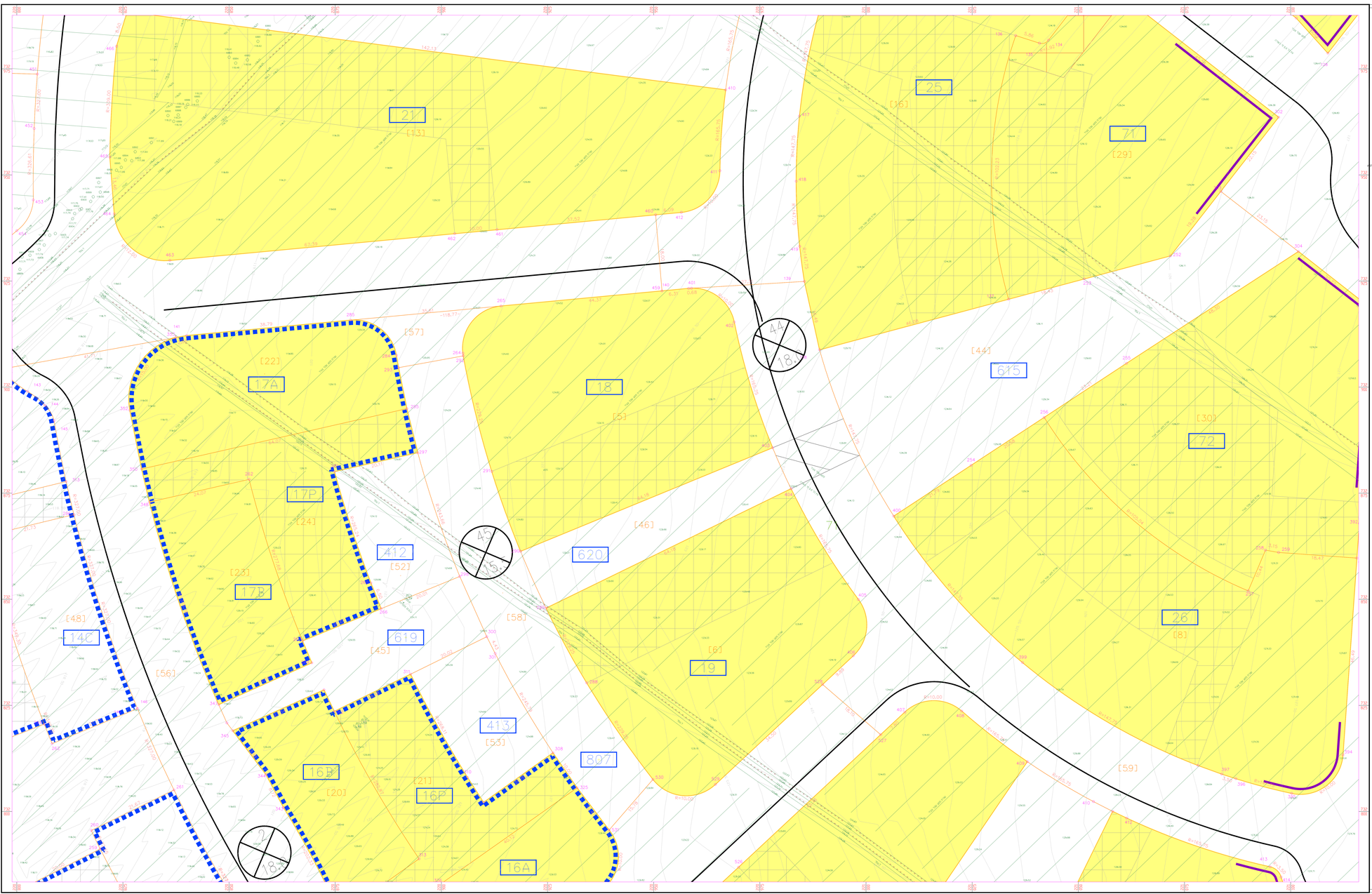
נמדד ביום אחרון ביום : 1

המפה הוכנה לפי תכנית המדידה ומדידה ומיפוי, התשמ"ו-1996.

לשרת עפר ותכנית 19/08/2022

ראשי שמות ומספרו של מודדים הנמדד 1961 מספר רשיון 1961

חץ הצפון
מיפוי ומדידה בע"מ
מדידות, מיפוי, גוש ומתמשנות
טל' 04-8582035 פקס 04-8582037
office @ hetz-hapofon.co.il | www.hetz-hapofon.co.il



רשימת מגרשים

מגרשים	מספרי הוראות		השטחים בדונם נטו	מגרשים
	שע"י	שם/מ.ג./ג.ב.		
מגורים ב'	16A	19	1. 581	חסם שטר צבע
מגורים ב'	16B	20	1. 030	חסם שטר צבע
מגורים ב'	16P	21	1. 308	חסם שטר צבע. דרך עפר (בתחום הדרכים)
מגורים ב'	17A	22	1. 608	חסם שטר צבע. דרך עפר
מגורים ב'	17B	23	1. 157	חסם שטר צבע
מגורים ב'	17P	24	1. 336	חסם שטר צבע. מדרונות
מגורים ג'	18	5	3. 132	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	19	6	3. 105	חסם שטר צבע. דרך עפר. מדרונות
מגורים ג'	20	7	6. 259	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	21	13	6. 264	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ב'	23A	54	2. 280	חסם תוספת חדרים
מגורים ב'	23B	55	2. 659	חסם קומה חדשים. מדרונות. דשא
מגורים ב'	23P	56	2. 450	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	24	15	4. 508	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	25	16	5. 036	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	26	8	4. 919	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	27	9	4. 414	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ב'	28A	25	2. 156	חסם מחסן. דרך עפר
מגורים ב'	28B	26	2. 532	חסם שטר צבע. דרך עפר. מדרונות
מגורים ב'	28P	27	2. 446	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	29	10	6. 751	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	30	11	5. 170	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	31	12	5. 259	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	32	6	5. 226	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	43	13	4. 388	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	44	14	6. 484	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	45	15	3. 807	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ג'	46	16	5. 979	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ומסחר	61	56	6. 182	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ומסחר	62	28	6. 227	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים- מסחר ותעסוקה	71	29	3. 182	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים- מסחר ותעסוקה	72	30	3. 788	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ב'	55	17	1. 057	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	159	31	0. 096	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	160	32	0. 076	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	161	33	0. 216	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	171	39	0. 036	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים ב'	56	18	1. 026	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	163	34	0. 024	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	164	35	0. 108	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	165	36	0. 156	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	166	37	0. 060	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש
מגורים/תיירות	170	38	0. 024	חסם שטר צבע. חסם מבנה/גדר בגבול שלמעשה למגרש

מפת מסירוק

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

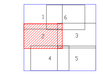
הגוש : 17426

החלקה : 71

הוכן עבור : יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בעמ

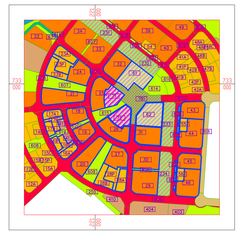
לא לצרכי רישום !

Key Map
(without scale)



תרשים סביבה לפי חברי מס' 221-0524033

תרשים סביבה בקנה מידה 1:50000



מקרא :

- חניה
- זיכוח הנאה
- אחד עתיקות
- רדיוס מגן לכירורגיה

Scale 1:250

מס' סידורי	מס' המפה	קנה מידה	בדק	מדד	שם
Fishbein-04_Zevlow		1 : 250	ראשון	ראשי	אלינה

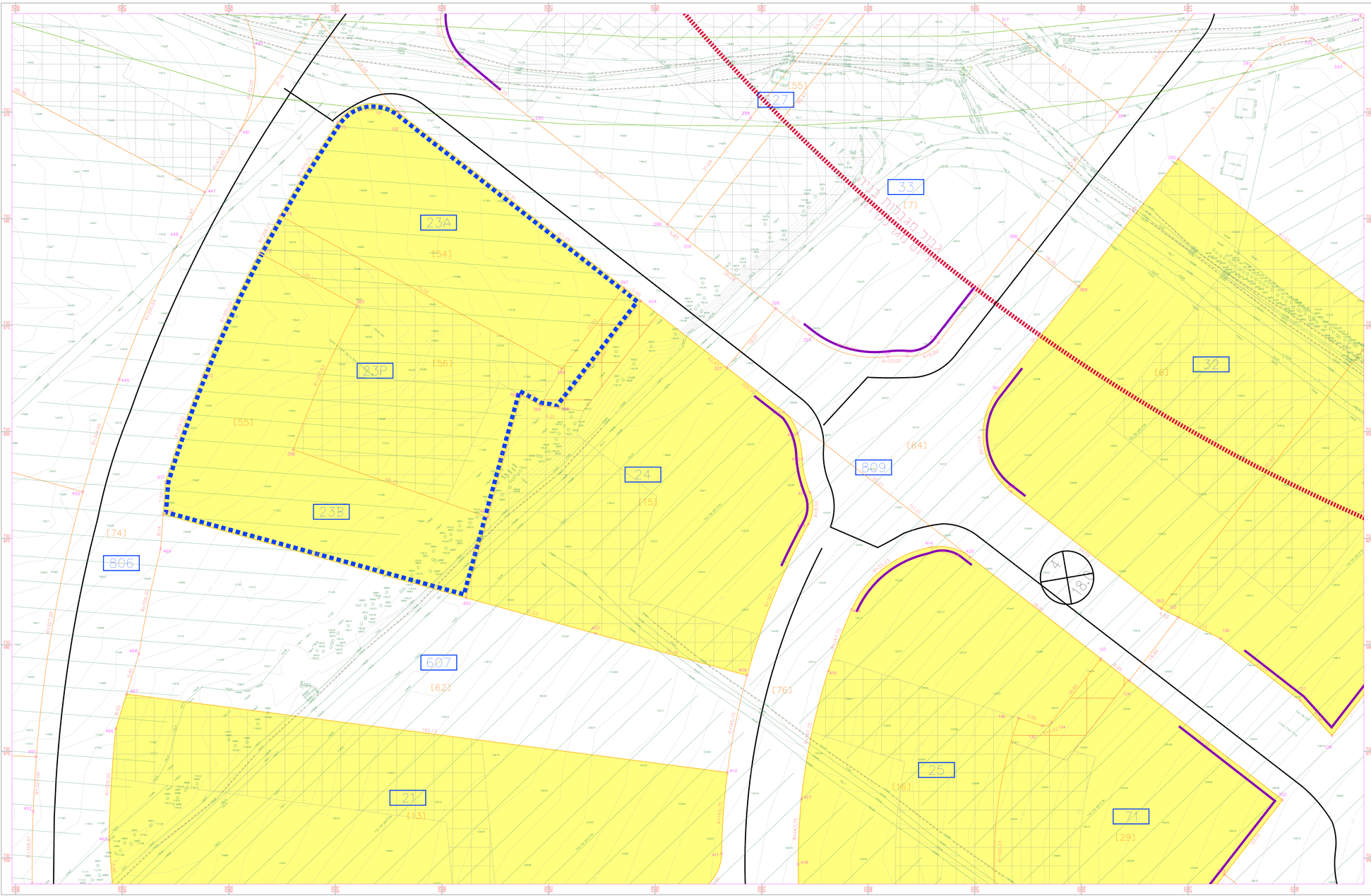
הערות

1. המדידה נעשתה בשיטת ישראל 2012
2. נקודות הבסיס שעליהן מבוססת רשת הבקרה של המדידה הן מתצות נקבה בארץ.
3. המדידה נעשתה באמצעות מדידה טכאומית.
4. המדידה נעשתה באמצעות דיגיטלי. מדידה מרחקים.
5. שלוש שורות הברזל נמדדו על ידי בקשת מס. מגרש לבנין בנדים שיש לבן וזכא עזות תעודת של האוכ'.
6. במדידה זו לא נעשו סקר תשתיות גלאי ולא נמדדו תשתיות תת קרקעיות שאין להן ביטוי פנא על פני הקרקע.
7. במדידה זו נמדדו מרכי תשתית הבאים על פני הקרקע בלבד. באופן מלא ולא איתור תשתיות תת קרקעיות או סוגי תשתיות תת קרקעיות גלאי.
8. באזורים בהם קיים כיסוי צמחי ו/או עצים רבים, ייתכן שלא כל פרטי השטח ניתנים למדידה.
9. באזורים בהם קיימת תחזוקה שוטפת ייתכן כי חלק מהפרטים שנמדדו בעבר כבר אינם קיימים.
10. המדידה עשויה בארבע בחינות על פי תיאום מראש ולשם התכנון הבניה.
11. המדידה לא מעידה בבהכרח על בעלות ו/או חזקה של הגורמים המוזכרים.
12. באזורי חורשות או שבחות עציים מדידה בהיקף של כחמש מדידה אלא לחשם הקשר של עצים בודדים אלא לחשם הקשר של שבחות העציים החורשתות.
13. מספר העצים בשטח נתון, בשלב זה מעט, במידה ומספר זה יהיה גדול יותר נחשב כבר על כל הנעת.
14. מיתר נמדדה, אין מפורטים שבניגוד למטר הקובע במיתר המדידה על מנת שתסייעים לישאל בשטח ולזהות ליתר ודיוק.
15. בנדרים ושיחים המדידה עדות לגבול העצים הראשוני.
16. נקודות שיחים שביב הגבול מתאימים את מרכז הגזעים ו/או הענפים בהתר.
17. המדידה לא מתייחסת אל שבלולים הנמצא בשדה, כגון מפלסים, מסוכות בניה, מיתר של קרקע לא סבירה, וכו'...
18. מדידה זו אינה נחלת מידע על סמך הסקר בקרקע שבעת המדידה, מידע זה אינו בשליות המדידה המפקח.
19. בחשם המדידה בחשב ביצוע מדידות עבודות עפר / עבודות מיוחדות / שא עדות המדידה על הסכם, ו- מדידות עדיפות ובך
20. בעת המדידה בחשב עבודות מיוחד עבודות מיוחד בשטח אם בכלל.
21. כל הנכתוב המופיעים בלוח מפקד שבתאריך הנכון הנ"ל אשרה בתעודה, ותעד התאמה לכתבים מס' 0524033-221.
22. מדיום זה כל הכתוב מדיום המופיעים ושמות אלו מפר שעבד למשהות כך עד זה תכנוע תכנית כעיכ' רשום בשטח הבעיות אשר מדיום בשטח המדיום.

אני מאשר כי מפה זו תוכנה ונערכה בקנה מידה 1:250 והיא העתק נכון של המפה המוסמכת/מפת מדידה שנמדדה בין 25. בחודש 07 שנת 2019.
המפה על נכונת ארצות שבעבודה למפה זו אני מאשר כי כל המידות מתאימים/לא מתאימים בפנה מדויקים בפי האמור.
דרגת דיוק אבר ביא 4
דרגת דיוק אבר ביא 4
המפה הוכנה לפי הוכנת מדידות מדידה מיוחדי, התאגד-2016.
לאיר ע' נפר הוכנית 19/08/2020

ראשי אשרי, הנדסה ב' מדידה הנכתב 1041 מספר רשיון

חץ הצפון
מדידות, מיפוי, סוס ואחזקתסוס
רח' הפרח ב', ת.ד. 3604
מאיר ויעקיע מדיה מיהל 30606
טל' 04-6565535 פקס 04-6565537
office @ hetz-hapofon.co.il | www.hetz-hapofon.co.il



רשימת מגרשים

מספרי הקצאות		השטחים	מגרשים
ת.ב.ע./תמ"מ	אזורי	מוסדי	בדונם מטר	
16A	19		1. 581	מגורים ב:
16B	20		1. 030	מגורים ב:
16P	21		1. 309	מגורים ב:
17A	22		1. 608	מגורים ב:
17B	23		1. 157	מגורים ב:
17P	24		1. 336	מגורים ב:
18	5		3. 132	מגורים ג:
19	6		3. 105	מגורים ג:
20	7		6. 258	מגורים ב:
21	13		6. 264	מגורים ב:
23A	54		2. 280	מגורים ב:
23B	55		2. 659	מגורים ב:
23P	56		2. 450	מגורים ב:
24	15		4. 508	מגורים ג:
25	16		5. 036	מגורים ג:
26	8		4. 919	מגורים ג:
27	9		4. 414	מגורים ג:
28A	25		2. 156	מגורים ב:
28B	26		2. 536	מגורים ב:
28P	27		2. 446	מגורים ב:
29	10		6. 751	מגורים ג:
30	11		5. 170	מגורים ג:
31	12		5. 259	מגורים ג:
32	6		5. 226	מגורים ג:
33	43		4. 388	מגורים ג:
44	14		6. 484	מגורים ג:
45	15		3. 807	מגורים ג:
46	16		5. 979	מגורים ג:
61	56		6. 182	מגורים ומסחר
62	28		6. 227	מגורים ומסחר
71	29		3. 182	מגורים, מסחר ותעסוקה
72	30		3. 788	מגורים, מסחר ותעסוקה
55	17		1. 057	מגורים ב:
159	31		0. 096	מגורים/מניה
160	32		0. 076	מגורים/מניה
161	33		0. 216	מגורים/מניה
171	39		0. 036	מגורים/מניה
56	18		1. 026	מגורים ב:
163	34		0. 024	מגורים/מניה
164	35		0. 108	מגורים/מניה
165	36		0. 156	מגורים/מניה
166	37		0. 060	מגורים/מניה
170	38		0. 024	מגורים/מניה

מפת מסירוק

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

הגוש : 17426

החלקה : 71

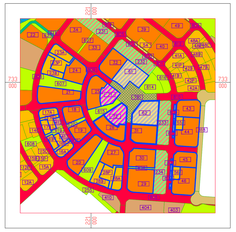
הוכן עבור : יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בעמ

לא לצרכי רישום !

Key Map
(without scale)

תרשים סביבה כפי תביע מס' 221-0524033

תרשים סביבה בקנה מידה 1:50000



Scale 1:250

Meter 5 0 5 10 15 20 25 Meter

מס' סידורי	מס' הדפסה	קנה מידה	בדק	מדד	שרטט
P2016A-04_SHT-04		1 : 250	נאמה	ראלי	אלינה

הערות

א. המדידה נעשנה ברשת ישראל 2012.

ב. נסחרות הבטיה שצויינו מנוסמה רשם הבטיה הן מאוות נמבדה בשנים.

ג. המדידה נעשנ באמצעות מדידה מרוחת.

ד. המדידה נעשנה באמצעות רשמנים, מדידה ניוונים.

ה. עפמי שרוות מבנים מגדרה על- מנמנת מה שרוט בשנ בנייים שש הנו אנדה-תיעוים של האוויר.

ו. המדידה זו לא נעשנ מנר השרוות פיאפ ולא מנדה נמה שרוות שאו לנו נימה שנ. על פני המרוטם.

ז. נמדידה זו נמנדה מרצי השרוות הנראים על פני הנוטם נמנר באופן מלא ולא איחר השרוות תת קרקעיות או נסר , השרוות תת קרקעיות ומאר .

ח. נאחרים בתים ניתן ע"ג נאחר (מאר) ו"ס , אחר רשם אי מנוי מים אינר לא המנשעה מדויקה.

ט. נאחרים בתים מרוטת עמוקה סנוכה לא נתנשעה מדויקה.

י. מדידת שנים נאחרים בשנה על פי הוטנ עם נאוט המנוה ובניה.

יא. המדידה זו מצרוטת נמנרת אנמר עבור הנעת הצרים הנראים שנמדדו.

יב. נאחרי השרוות אי שנמנות עניין, מדידת הצרים לא נכללת מדידה על שנים נמדדים אלא חיתום הינר של הנמנות הצרים והשרוות.

יג. נמנוי הצרים בשנה הנוכ נשנ , שאת אי מעיד , בשידה המנוה לא ישאר בשנה הינר עדנ נמנוי שנה הנר על פי השרוות.

יד. נמדידה נאחר אנו מנרצים שבניאנ המנר ינשנ בשנה הינר נמנוי המדידה על פנת שמוסנים ישאיר בשנה הינו נמנוי בידיה.

טו. נמדידה נאחרת מוצרת מדידה מרת הצרים הישראלי.

טז. המר אי הבידות שיש הנבדה ומר הנוכ מרשים את מני המבנים, ו המבים בהנה.

יז. המדידה לא מאשרת את שנמת הסנוש שאינו נראה בעת מחתת למני השטח, כדוש מסמכת, מסמת בניה, מיבוי של קווש לא שנמת. וכ'.

יח. מדידה זו אינה כוללת מידע על גוד הסנוש בקנות הסנוש הנשנת, מידע זה אינו נמציות המדד המפנמ.

יט. נתוש מדידה נמעבר בידוש מבוצעות עבודות עפ' + עבודות מדידה נ' עם עדות מדידה נ' + נדוסת עבודות לבד

כ. בעת המדידה בוצעו עבודות מיתוח נשפה ואי בהבנתן.

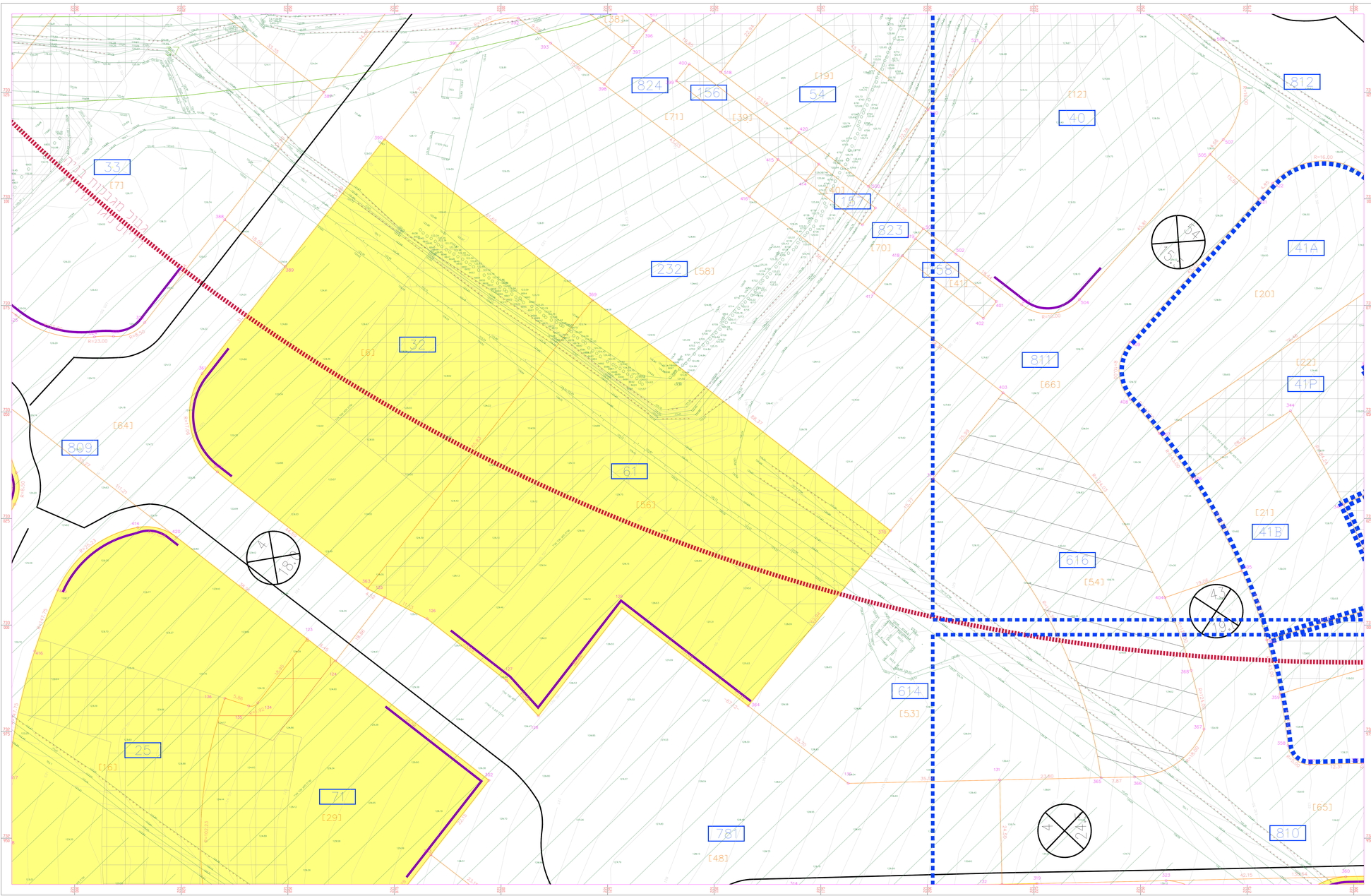
כא. בנמות המצרים נתנו מסנרי שבטיאות בשבר הבה עד"י לא אוצרה בזוגרה. הנצרו הוצאת נתבים מס 0524033-221.

מידע זה מרבות מיזום המנרשים ומסמן אינו מסך ערכה לרשומות כך צוד לא תבוצע הבנת הצרכי רשום בשטח הבנייה אשר יידרש בהשנת המבוצעים.

אני מאשר כי מפה זו הוכנה ובוצעה בקנה מידה 1250 וכיא העתק נכון של המפה הטופוגרפית על פני מדידה שערכתי בין 25.__.2018 ובין 07.__.2018 ושה 2018 בהתאם על נהלת אגף המדידות שבמשרד הבינוי והשיכון ומאפיינים שנרגו בתפה מדויקים לפי האמנה הנוגע ביום שפקד אבי ביא 3 דוגמת חיים אבי ביא 3 הפקה הוכנה לפי הוראת המדידות מדריכה מיפוי, התשע"ד-2014. תאריך אגף הוכנה 15/08/2022

רשם מודד	הסמכה מס' תאריך	חתימה
שם המודד		

חץ הצפון
מדידות, מיפוי, פוס ומתוכנות
כתובת משרד: רח' הסיבים 2, ת.ד. 3044, פארק העסקים מרכז בר-לב 3600902
טל: 04-9980377 פקס: 04-9980378
office@hatzi-hapofon.co.il | www.hatzi-hapofon.co.il



רשימת מגרשים

מגרשים	מספרי החלקות		השטחים בדונם מטר	מגרשים
	אינצ'	סופי		
מגורים ב'	19	16A	1. 581	חלק שטח ציבורי
מגורים ב'	20	16B	1. 030	חלק שטח ציבורי
מגורים ב'	21	16P	1. 308	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	22	17A	1. 608	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד
מגורים ב'	23	17B	1. 157	חלק שטח ציבורי
מגורים ב'	24	17P	1. 336	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	5	18	3. 130	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	6	19	3. 105	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	7	20	6. 258	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ג'	13	21	6. 264	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ב'	54	23A	2. 280	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	55	23B	2. 659	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	56	23P	2. 450	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	15	24	4. 508	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	16	25	5. 036	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ג'	8	26	4. 919	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	9	27	4. 414	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ב'	25	28A	2. 156	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ב'	26	28B	2. 532	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ב'	27	28P	2. 446	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	10	29	6. 751	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	11	30	5. 170	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	12	31	5. 259	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	6	32	5. 226	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	13	43	4. 388	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	14	44	6. 484	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ג'	15	45	3. 807	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	16	46	5. 979	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים ומסחר	56	61	6. 182	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ומסחר	28	62	6. 227	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים, מסחר ותעסוקה	29	71	3. 182	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים, מסחר ותעסוקה	30	72	3. 788	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	17	55	1. 057	חלק שטח ציבורי, דרך עתיד, מדרכות
מגורים/תעשיה	159	31	0. 096	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	160	32	0. 076	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	161	33	0. 216	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	171	39	0. 036	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים ב'	56	18	1. 026	חלק שטח ציבורי, דרך עתידית (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	163	34	0. 024	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	164	35	0. 108	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	165	36	0. 156	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	166	37	0. 060	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)
מגורים/תעשיה	170	38	0. 024	חלק שטח ציבורי, בהקמה (כולל הקצאה לחניה ציבורית)

מקרא :

- תכנית
- זיכות הנאה
- אתר עתיקות
- רדיוס מגן לקרוונות

מפת מדידה

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

הגוש : 17426

החלקה : 71

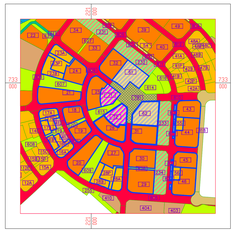
הוכן עבור : יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בעמ

לא לצרכי רישום !

Key Map
(Without scale)

תרשים סביבה כפי תב"ע מס' 221-0524033

תרשים סביבה בקנה מידה 1:50000



Scale 1:250

מס' סידורי	סוג התכנית	קנה מידה	בנין	מדד	שרטט
FIGMA-04_0409.dwg		1 : 250	רמות	ראובן	אלינה

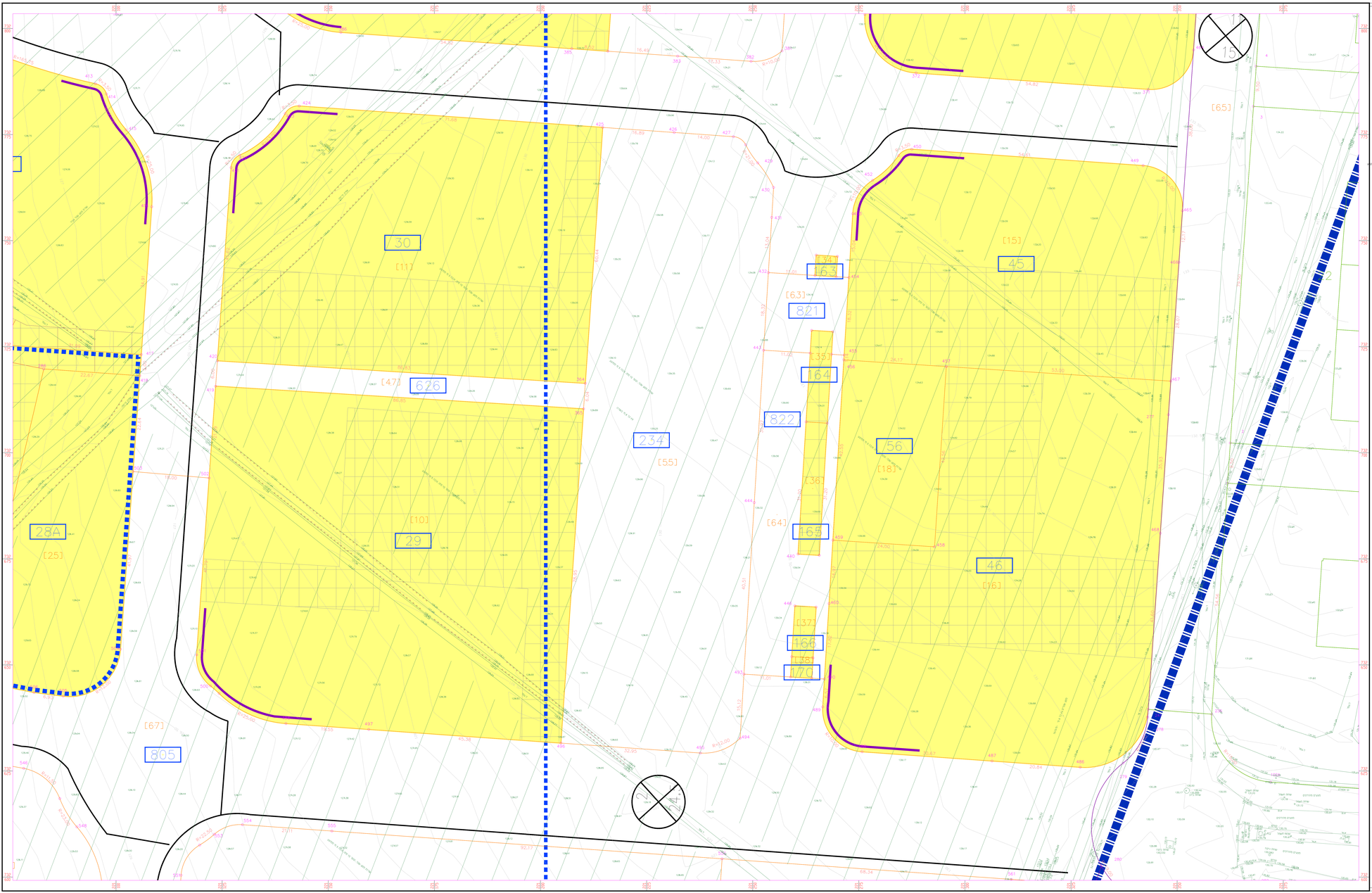
הערות

1. המדידה נעשה בשיטת ישראל 2012.
2. נקודות הבקרה שעליהן מבוססת רשת הבקרה הן תחנות במבצה בארה.
3. המדידה נעשה באמצעות מדידה מקרקע.
4. המדידה נעשתה באמצעות רשתמש. מדידה לתיירות.
5. עמוד שחוח הבדיל בפחיד על "י במסגרת מל שביקש למצב בקרקע שיש לבן תולה עלות לתיירות של האוויר.
6. המדידה לא נעשה מטר תשרות פיאר ולא נמדדו השתות תת קרקעיות שאין להן ביטוי פנים על פני הקרקע.
7. במדידה זו נמדדו פרטי תשרות הנראים על פני הקרקע בלבד באופן מלא ולא איחר תשרות תת קרקעיות או סמי - תשרות מן הקרקעות ואינן.
8. גאומים בתם מיים ביל / מאר / ים / אחר רשן אי מטר מים אי לא תקנאי מדידה.
9. גאומים בתם מיים עמוקה שבובה לא ואת מדידה.
10. מדידת שבים בתרים בשנה על פי תיכו שם ואת התכנון ובניה.
11. המדידה ו מצורפת מבנית מטבע של מטר הערים ומבנים שבמדידה.
12. מחיר תרשת או שבוחות שבים מדידה שבים לא נכתת מדידה עם שבים בודדים אלא מחים ויסוי של הבוחות ושבים ומחיר שת.
13. מחיר תשרות שבאת בתנ. באות זו מעת. בצדיה ומבחה ה"ישר באמדידה עדכ בתרים נוסף ובל על פי הצורך.
14. בדרכים לאורך מבנה מדידה נעשו מדידת הגובה הישרות.
15. קטר אי ודיוסות שיא הבדיוס ומחי תבנה מתשרים את פני התבנים, ו תבנים - תכנית בדבר.
16. המדידה לא מתארת את שבחות הבנוי שאינן נראות בקרקע למי השטח. כדוגמת מסמלת, מסמלת בבית, מיתר של קווי חשמל, קווי תקשורת, וכו'.
17. מדידה זו אינה כוללת מידע על שם הבנוי בקרקע שבחות הבנוי ושטחים, מידע זה שבחות המדיד המפקח.
18. במדידה נמדדה בשטר ביצוע מבטעות עבודות עפ' ו עבודות מיסוד ו שי עדות למעלה של הבנוי ו מיסוד עבודות הגב.
19. בעת המדידה נתנע עבודות מיזום בשטח ואי בתבנוי.
20. בנקודות המופיעים בלוח מחברי הנקודות שבמערכת ישראל הבנה שרייט לא אומרה בתוקף. התאמת הקבוע מס 0524033-221-מידע זה מרכות מיפוס המרשים ושמס אינו מסיר שבחה בהשתנות בך עיד לא תבנוע תכנית בתוקף ברשם בשטח העבודה אשר יתיפוס בהשטח המרשים).

אני מאשר כי מפה זו הוכנה ונערכה בקנה מידה 1:250 והיא עונה על הפחות לדרישות עבור מפת מדידה שאסתיימה ביום 25 בחודש 07 שנת 2019.
בהתאם על נוהל אישור מפות מצבעות למפה זו אני מאשר כי כל הפרטים המופיעים שמיינו במפה מתייחסים לפי האמור.
רועה רוזן אופיר רוזא 3
דוגמת רוזן אבי רוזא 3
הפחה הנבנה לפי תקנות המדידות ומדידות מיפוי, התשמ"ו-2016.
תאריך ועד הנבנה 15/08/2021

רשם מומחה	הנחיה בדרך הנבנה	דוגמ	מספר רשיון	חתימה

חץ הצפון
מדידות, מיפוי, פוס ומחוזמות
כתובת משרד 050-3332240
רח' מרמורה 050-3332238
אחרון מנהלת 050-3332239
רח' הבנים 3, ת.ד. 2044
מיקוד למשלוח מכתב 2010000
טל' 04-6560200 פקס 04-6560277
office @ hetz-hapofan.co.il | www.hetz-hapofan.co.il



מפת מדיווק

המקום : מגדל העמק - שכונה מערבית ב'

הגוש : 17426

החלקה : 71

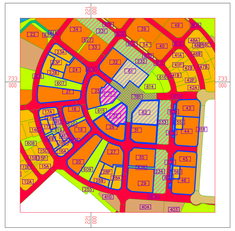
הוכן עבור : יהל מהנדסים יזמים פרויקטים בעמ

לא כצרכי רישום :

Key Map
(without scale)

חתרים סביבה לפי תב"ע מס' 221-0524033

חתרים סביבה בקנה מידה 1:50000



Scale 1:250

Meter 5 0 5 10 15 20 25 Meter

מס' סידור	מס' הפקעה	קנה מידה	בדק	מדד	שרטט
F0298104_DATA.dwg		1 : 250	רשות	דאר	אביגיל

הערות

1. המדידה נעשתה ברשת ישראל טרס
2. נקודות הבקרה שבידנו מבוססת רשת הבקרה של המדידה הנ משאות בסבלה בגליל.
3. המדידה נעשה באמצעות מדידה מרוצפת
4. המדידה נעשתה באמצעות רישמסט מדידה מדויקת.
5. מתוך שרות הבזק נמדדו עד 11 נקודות מן שביב בשני בניינים שיש להן חלא גדה חצונית של האיצ'.
6. במדידה זו לא נעשע סור השוויות הראשי ולא נמדדו השוויות הת מרוצות שיש להן ביטוי מלא. על פני הקרקע.
7. במדידה זו נמדדו פני השוויות הנראים על פני הקרקע בלבד באופן מלא ולא איתור השוויות תת מרוצות או סור , השוויות תת מרוצות ודאי.
8. באזורים בהם קיים גשר / מאגר / בים / אחר וכן אי מסוד מים אשר לא ניתנה מדידה.
9. באזורים בהם קיימת צמחיה סבוכה לא ניתנה מדידה .
10. מדידת ערים מוגים ניתנה על פי היכול פ ההיכן התנה בניה.
11. במדידה זו מצורפת טבלת אטבות עבור הערים הנמדדו שבמדידה.
12. באזור השוואת אבנתות ערים, מדידת הערים לא נכללה מדידה של ערים בודדים אלא חיתום היכול של הבניות הערים והחשוואת.
13. מיקום הערים בשטח הינו באופן חי באופן חי שטח - בהיות המפות ישראל בשטח הינו בעיקר עדכון בפיקוח נשמר הבל על פי הטבע
14. בנדרים ואיכון אנטנות סלולריות מחוץ לתחום המדידה עשוי להשתנות.
15. נמי אי הדיוקות שיש ובגבולות חנוי הגבה מוגים את מני הקבלים ו הגדים ו תכנית בהבר.
16. המדידה לא מתייחסת את שבנות התכנון שאינן לבו מחוסת בתי השטח כדוגמ מסחה בניה. מידע של מלא לא מבעית. וכו...)
17. המדידה אינה מכוח מידע על זה הקיים ברמות השטח, מידע זה אינ באחריות המודד המסמך.
18. בתחום המדידה נמצאו בעיצ מלכותות ובמידת עמ' ע עבודות מחוח , עי עדות למעלה של הקרקע , קירות ע"מות קבר
19. נעות המדידה נעשו בעבודות מיוחד בשטח ואי נמצ נתוני.
20. בבניות המוגים נתנו עבודות מיוחד מתיך שבתיאום בשבו הבנו תדיר לא אשתו בתעדה, הלצי האשת נתוני מס 0524033-221.
מידע זה ברמת מיפוי המוגים המוגים ומסמן אינו שמי יעודי למשתנות כך עד לא תבוצע תכנית לצרכי רישו בשטח המבוקש אשר דורשים בשטח המבוצע.

אני מאשר כי מפה זו תוכנה והערכה בקנה מידה 1:250 והיא העתק נכון של המפה הטופוגרפית
על סמך מדידה שהסתיימה ביום 25 בחודש 07 שנת 2018
בהסתמך על בדיקת אקראית שבוצעה במפה זו אני מאשר כי כל הפרטים המאפיינים שמהוו במפה מדויקים לפי האמור.
דרגת דיוק אופקי היא 3
דרגת דיוק אנכי היא 3
המפה הוכנה לפי תקנות המדידות מדידה ורישום, התשמ"ד-2006.
לאישור מפה הוכנית 10/09/2020

רשות מוסמכת	תאריך	חתימה וחותמת
מהנדס העיר		

חץ הצפון
מדידות, מיפוי, GIS ואורתופוטו

טכניון שוהם	050-3332240
רח' מלכיאל	050-3332239
אלרום מגדיאל	050-3332238

רח' הטכניון 2, ת.ד. 2054
מגדל התעשיה אזורי טכניון טנטורה
טל': 04-8582300 פקס': 04-8582301
office @ hetz-hazafon.co.il | www.hetz-hazafon.co.il

רשימת מגרשים

מגרשים	מספרי הגבולות		השטחים בדונם מטר	מגרשים
	אינ'	סופי		
מגורים ב'	19	16A	1. 581	חלש שאר צינ'
מגורים ב'	20	16B	1. 030	חלש שאר צינ'
מגורים ב'	21	16P	1. 308	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ב'	22	17A	1. 608	חלש שאר צינ', רח' עפ' מדרונות
מגורים ב'	23	17B	1. 157	חלש שאר צינ'
מגורים ב'	24	17P	1. 336	חלש שאר צינ', רח' עפ', מדרונות
מגורים ג'	5	18	3. 132	חלש שאר צינ', רח' עפ' מדרונות בניה שחיצונ חנוי
מגורים ג'	6	19	3. 105	חלש שאר צינ', רח' עפ' מדרונות בניה שחיצונ חנוי
מגורים ג'	7	20	6. 258	חלש שאר צינ', רח' עפ' מדרונות
מגורים ג'	21	13	6. 264	חלש שאר צינ', רח' עפ' מדרונות
מגורים ב'	54	23A	2. 280	חלש מיוחד חדרים
מגורים ב'	55	23B	2. 659	חלש מיוחד חדרים מיוחנות רעש , חלש שאר צינ'
מגורים ב'	56	23P	2. 450	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	15	24	4. 508	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	16	25	5. 036	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	8	26	4. 919	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	9	27	4. 414	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ב'	25	28A	2. 156	חלש שאר צינ', רח' עפ', מדרונות
מגורים ב'	26	28B	2. 532	חלש שאר צינ', רח' עפ', מדרונות
מגורים ב'	27	28P	2. 446	חלש שאר צינ'
מגורים ג'	10	29	6. 751	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	11	30	5. 170	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	12	31	5. 259	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	6	32	5. 226	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	13	43	4. 388	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	14	44	6. 484	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	15	45	3. 807	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ג'	16	46	5. 979	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ומסחר	56	61	6. 182	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ומסחר	62	28	6. 227	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים, מסחר ותעסוקה	71	29	3. 182	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים, מסחר ותעסוקה	72	30	3. 789	חלש שאר צינ' רח' עפ' מדרונות
מגורים ב'	55	17	1. 057	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	159	31	0. 096	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	160	32	0. 076	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	161	33	0. 216	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	171	39	0. 036	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים ב'	56	18	1. 026	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	163	34	0. 024	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	164	35	0. 108	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	165	36	0. 156	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	166	37	0. 060	חלש שאר צינ' ב שטחים
מגורים/מניה	170	38	0. 024	חלש שאר צינ' ב שטחים

מקרא :

- חניה
- זיכת הנאה
- אתר עתיקות
- רדיוס מגן לקידוח

רשות המיסים בישראל

המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ״ב חשון תשע״ו
04 נובמבר 2015

לכבוד:
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ
אפעל 25
ת.ד. 3208
קרית אריה , פתח תקווה

א.נ.,

נדון: <u>החלטת מיסוי- מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח</u>
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ

1. <u>העובדות כפי שנמסרו על ידכם:</u>

1.1 דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ (להלן: ״החברה״) הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס׳ 770 ו- 796 משנת 2013.

1.2 החברה הוקמה במטרה להגדיל את היצע הדיור וליצור פתרונות דיור לרבות בדרך של תכנון, ייזום והקמה של פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח בהיקפים של אלפי יחידות דיור.

1.3 תפקידיה וסמכויותיה של החברה, בין היתר, כפי שנקבעו בהחלטות הממשלה, הינן:

1.3.1 החברה הוסמכה כזרוע ביצוע של הממשלה כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור. החברה תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ (הכרזת צוות מנכ״לים מיום 21/6/2015).

1.3.2 החברה הוסמכה להגיש תכניות לוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ״ל) שמטרותיה הן הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במקביל לרשות מקרקעי ישראל ומשרד השיכון והבינוי.

1.3.3 האצת בנייה להשכרה ארוכת טווח - ״השכר ומהר״.

1.3.4 איתור מתחמים וקידום תכניות למגורים בקרקעות פרטיות

1.4 החברה מונתה על ידי ממשלת ישראל לשמש כמנהלת הפרויקטים לדיור להשכרה לטווח ארוך בהרצליה, רמת השרון וחיפה בהיקף של כ- 900 יחידות דיור.

1.5 החברה פרסמה ביום 15/10/2015 הזמנה לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחם מגורים ולניהול והפעלה של פרויקט מגורים להשכרה למשך 20 שנים במתחם הגדנ״ע בתל אביב כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו.

1.6 מכרז זה מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה

לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

1.7 בהתאם לתנאי המכרז, היזם יחתום על הסכם המכר עם חלמיש וישלים את הליך הסבת הזכויות מול רמ"י. היזם יקבל לרשותו את המקרקעין למשך תקופת הפיתוח כ "בר רשות" ויהיה חייב לבצע במהלכה, את עבודות התכנון והבניה של הפרויקט. בכפוף לעמידת היזם בכל התחייבויותיו שבחוזה הפיתוח, יחכיר רמ"י ליזם את המקרקעין.

1.8 על פי המתווה להשכרה, היזם שמציע את המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע הוא הזוכה.

1.9 במסגרת תנאי המכרז היזם הזוכה מתחייב:

1.9.1 להקים ולבנות, על חשבונו, דירות מגורים למטרת השכרה ארוכת טווח למגורים. הזמנים המפורטים שם. התכנון והבנייה יעשו בהתאם להוראות כל דין, הנחיות היזם יתכנן ויקים את הפרויקט בהתאם להוראות ההסכם העיקרי ובלוחות התכנון המצורפות להסכם העיקרי, לתב"ע ולרבות לעניין זכויות הבנייה, שיעור הניצול, שטח הבנייה, הצפיפות, התנאים להוצאת היתר בנייה וכל יתר הוראות התכנית.

1.9.2 היזם יישא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.

1.9.3 על היזם הזוכה במכרז תוטל האחריות לפינוי וסילוק תפיסות, מחזיקים ומפגעים, ככל שיחולו, הן מתחומי המקרקעין והן מן השטחים החורגים מתחום המקרקעין לתחום שטחים סמוכים.

1.9.4 תקופת ההשכרה הכוללת של הפרויקט בתל אביב לא תפחת מ- 20 שנים ממועד סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 לפרויקט כולו). בתקופת ההשכרה, יהיה היזם מחויב להשכיר 25% מהדירות בפרויקט לזכאים בשכר דירה מפוקח, הנמוך ממחיר השוק.

1.9.5 שטח הדירות בשכר דירה מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יפחת מ-70 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1310 בדבר דיור להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר לארכה של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. יצוין, כי השוכר יהיה רשאי להגיע להסכמה חדשה עם היזם בתום תקופת השכירות, לתקופת שכירות חדשה של 10 שנים (חמש שנות שכירות ואופציה לחמש שנים נוספות).

1.9.6 גובה שכר הדירה המוזל והמפוקח ייקבע באופן ספציפי לכל אחד מהפרויקטים להשכרה ובהתאם למחירי השכירות הנהוגים בכל מקום. לשכר הדירה המפוקח שנקבע יתווספו דמי אחזקה.

1.9.7 היזם יהא מחויב לשאת, בכל תקופת ההשכרה, במלא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף.

1.9.8 היזם מתחייב להעסיק חברת אחזקה למשך כל תקופת השכירות ולדאוג לתחזוקה טובה של הנכס.

1.9.9 היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות שאינן בשכר דירה מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, השוכר יוכל להתקשר לתקופת השכרה חדשה ל- 10 שנים נוספות (חמש שנים ואופציה לחמש שנים נוספות) ככל שיגיע להסכמה עם היזם. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכול בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

1.9.10 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.

1.10 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל .

1.11 בכוונת החברה לפרסם מכרזים נוספים בעתיד, במקומות נוספים ברחבי הארץ, שעניינם הקמה והפעלה של פרויקטים להשכרה ארוכת טווח (לעיתים תקופת ההשכרה תהא לתקופה מינימאלית של 10 שנים) במתווה זהה למתווה זה.

2. <u>הבקשה</u>:

2.1 לאשר כי לעניין חבות היזם במס רכישה, שווי המכירה במכרזי ההשכרה לטווח ארוך שמפרסמת החברה, כמתואר לעיל, יהיה בגובה ההצעה הזוכה במכרז.

2.2 לעניין תנאי הפטור הקבועים בסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב- 2012 (להלן: "חוק עידוד מוסדיים"), לאשר כי ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או המנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

2.3 לאשר כי קופות גמל, כהגדרתן בסעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), הינן פטורות ממס שבח במכירת הדירות שבפרויקט, ככל שעומדות בתנאי הפטור הקבוע בסעיף 9(2) לפקודה.

3. <u>הסדר המס</u>:

3.1 מס הרכישה החל על מכירת מקרקעין במסגרת מכרזי החברה להשכרה ארוכת טווח יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שיקבע במכרז. שווי המקרקעין המשווקים במכרזים אלו משקף את התמורה המתקבלת מהיזם בהתחשב במכלול ההתחייבויות והסיכונים הכרוכים בפרויקט. שווי זה אינו משקף בהכרח שווי שוק של מגרש זהה ריק ופנוי בשל המגבלות הכרוכות בהוצאתו אל הפועל- מגבלות שיווקיות, תזרימיות, מימוניות ועוד.

3.2 יש לציין, כי בהתאם לעקרון כלל התמורות, אם יהיו חיובים נוספים החלים על המוכר ומושתים על הזוכה במכרז, יווספו רכיבים אלו לשווי המקרקעין בעת קביעת התמורה הכוללת בעסקה.

3.3 בהתאם לסעיף 2 לחוק עידוד מוסדיים, קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.

3.4 הפטור לפי חוק עידוד מוסדיים יחול על הכנסתה של קופת גמל מדמי שכירות, כהגדרתם בחוק עידוד מוסדיים ובכפוף לעמידה בתנאי חוק זה, אף אם הכנסות אלו יסווגו כהכנסות מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).

3.5 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "תנאי ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ובהתאם לתכלית חוק עידוד מוסדיים, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

3.6 אחד התנאים לפטור הקבוע בסעיף 2(2) לחוק עידוד מוסדיים הוא, כי קופת הגמל אינה מספקת שירותים הנלווים להשכרה. מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, <u>באמצעות חברה חיצונית</u>, שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופת הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.

3.7 בעת מכירת המבנה/ים שנבנו על המקרקעין נשוא המכרז, יחול פטור ממס שבח בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה כאשר המוכרת הינה קופת גמל לפרישה והכל , בכפוף לעמידה בתנאי הסעיף.

3.8 החלטה זו ניתנת על סמך העובדות כפי שנמסרו לנו על ידכם כמפורט לעיל.

3.9 תוקפה של החלטה זו לתקופה שלא תעלה על 5 שנים והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים), שיפורסמו מעת לעת במתווה כאמור. בתום התקופה, יבוטל האישור הקבוע בהחלטה זו אלא אם כן תוארך התקופה האמורה ע"י המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

3.10 אין בתשובה זו משום עשיית שומה ו/או אישור לעובדות כפי שהוצגו על ידכם בבקשתכם, ואין בה כדי להגביל את מנהל מס שבח ו/או את פקיד השומה בעריכת השומה.

בכבוד רב,

דנה גרוסמן, מפקחת ארצית שומת מקרקעין
מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים

העתקים:
מר אהרון אליהו, רו"ח, סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים
מר אורי קלינר עו"ד ורו"ח- היועץ המשפטי לרשות המסים
גב' מיכל סופר, עו"ד - מנהלת מחלקה מקצועית - מקרקעין וקבלנים
גב' ליאת שדמי, עו"ד ורו"ח- ממונה מיסוי מקרקעין, חטיבה משפטית

המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים
מר בני יונה, רו"ח- מנהל מחלקת שוק ההון, חטיבה מקצועית

רשות המסים בישראל

המחלקה המקצועית – מקרקעין וקבלנים

02 ינואר 2017

ד' טבת תשע"ז

MA50D1-7-208-17

לכבוד

דירה להשכיר- החב' הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, ק. אריה

<u>פתח תקווה</u>

הנדון: <u>רכישת זכויות עבור תאגיד פרויקט בהקמה</u>

1. דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה ממשלתית אשר הוקמה לצורך קידום דיור להשכרה ארוכת טווח וסיוע בפתרון משבר הדיור במדינה.

2. במסגרת פעילותה, מפרסמת החברה מכרזי B.O.O בהם מזמינה החברה את הציבור (לעיתים יחד עם רשות מקרקעי ישראל, בשיווק משותף) להגיש הצעות לרכישת זכויות בקרקע ולהקמה, מימון ותפעול של מתחמי דיור להשכרה ארוכת טווח.

3. הוראות המכרז מאפשרות לזוכה במכרז, בכפוף לתנאים מסוימים, לרכוש את הזכויות במקרקעין בשם תאגיד בבעלותו (חברה בע"מ, שותפות רשומה, או שותפות מוגבלת) אשר יוקם לאחר הזכייה, למטרה הייעודית של הפרויקט (להלן: "**תאגיד הפרויקט**").

4. במקרה של מספר מציעים שהגישו הצעה משותפת, מאפשרות הוראות המכרז להעביר את הזכויות וההתחייבויות לתאגיד הפרויקט שיוקם לאחר הזכייה בבעלות הזוכים בהתאם לחלקם היחסי בהצעה המשותפת.

5. הנני לאשר, כי יראו ברכישת זכויות במקרקעין עבור תאגיד פרויקט שיוקם לאחר הזכייה ע"י הזוכה במכרז במסגרת התקשרות, כאמור, עם החברה, כרכישה בנאמנות לעניין חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג- 1963 (להלן: "**החוק**"), בהתקיים התנאים הבאים:

5.1 הזוכה ציין במסמכי המכרז כי בכוונתו להקים תאגיד פרויקט- תוך פירוט המסגרת המשפטית המיועדת להתאגדות (חברה/ שותפות רשומה/ שותפות מוגבלת), בעלי הזכויות בתאגיד שיוקם וחלקם היחסי בו.

5.2 קיימת זהות מלאה בין הזוכה/ים ו/או בעלי הזכויות בזוכה/ים במכרז לבעלי הזכויות בתאגיד הפרויקט.

5.3 במכרז בו הוגשה ההצעה ע"י מספר מציעים- קיימת זהות מלאה בין חלקיהם היחסיים ברכישה עפ"י ההצעה ובין חלקיהם היחסי בתאגיד הפרויקט שיוקם.

5.4 תאגיד הפרויקט יוקם בתוך עד לא יאוחר מ-45 ימי עסקים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז

5.5 תאגיד הפרויקט יישא במימון המלא של הפרויקט ובפרט ברכישת הזכויות במקרקעין.

6. בשלב הדיווח למנהל מיסוי מקרקעין על רכישת הזכויות במקרקעין, כמתחייב בחוק, על החברה ו/או בעל המקרקעין, לפי העניין, והזוכה, שעמדו בתנאים דלעיל, לפעול כדלקמן:

6.1 הסכם הרכישה / חוזה הפיתוח/ חוזה החכירה (להלן: "**ההסכם**"), לפי העניין, בקשר עם המקרקעין נשוא המכרז, ייחתם מול הזוכה או הזוכים במכרז, כמפורט בסעיפים 3-4 לעיל.
במקרה בו הזוכה או הזוכים, כאמור לעיל, הציגו בפני החברה אישור ממנהל מיסוי מקרקעין המופנה לרשם המקרקעין בדבר היעדר חובות מס בגין העברת הזכויות בינם לבין תאגיד הפרויקט, תהיה רשאית החברה (או בעל המקרקעין, לפי העניין) לחתום על ההסכם ישירות מול תאגיד הפרויקט או להסכים להסבת זכויות והתחייבויות הזוכה ע"פ ההסכם, לתאגיד הפרויקט.

6.2 הצדדים לעסקה יגישו למנהל מיסוי מקרקעין האזורי הצהרה לפי סעיף 73 לחוק, במועד הקבוע בחוק.

6.3 הזוכה שמבקש להקים תאגיד פרויקט יצרף להצהרתו, כאמור, הודעה למנהל מיסוי מקרקעין בהתאם לסעיף 74 לחוק לפיה רכש את הזכויות במסגרת המכרז בנאמנות עבור תאגיד הפרויקט.

7. במקרים העומדים בתנאים לעיל, יראו רכישת זכות במקרקעין עבור תאגיד פרויקט שיוקם בסמוך לאחר הזכייה כרכישה בנאמנות והעברת הזכויות מהזוכה לתאגיד הפרויקט תהא פטורה ממס בהתאם לסעיף 69 לחוק ולתקנה 27 לתקנות מס רכישה.

8. יובהר, כי במקרים כאמור, יראו בנהנה כבעלים המהותי של הנכס לעניין חוק מיסוי מקרקעין ופקודת מס הכנסה וכן לעניין מע"מ ובנאמן יראו כבעלים פורמאלי בלבד של הזכויות, ולכן כל הוראות החיוב ו/או הפטור ממס הקבועות בחוקים הרלוונטיים ייבחנו במישור הנהנה בלבד.

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית- מקרקעין וקבלנים

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

י"ז אדר תשע"ז

15 מרץ 2017

לכבוד

✓ חב' דירה להשכיר- החברה לדיור ולהשכרה בע"מ

הנדון: <u>הבהרה- החלטת מיסוי שכירות ארוכת טווח</u>

הנני להבהיר כי החלטת המיסוי מיום 4.11.2015 בעניין שבנדון תחול על כל מכרזי החברה שיפורסמו באותו מתווה השכרה ארוכת טווח.
שטח הדירות המושכרות על פי אותו מתווה לא משפיע על טיבו, ולכן החלטת המיסוי תעמוד בתוקפה גם אם שטח הדירות פחת מהשטח המופיע בהחלטה המקורית.

בכבוד רב,

מיכל סופר
מנהלת המחלקה המקצועית מקרקעין וקבלנים

רח' כנפי נשרים 5 , ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018
www.mof.gov.il/taxes

רשות המיסים בישראל

המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

כ"ו שבט תשע"ח
11 פברואר 2018

לכבוד
דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
אפעל 25
קריית אריה , פתח תקווה 3208

הנדון: <u>הבהרה- תקופת הבנייה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"</u>

הנני לאשר כי שיהוי במסירת המגרש ליזם לשם בנייה עליו, בשל השלמת עבודות הפיתוח במתחם ע"י צד שלישי, שיהוי שאינו נתון לשליטת הצדדים להסכם (החברה או היזם), ינוטרל מתקופת הבנייה הנדרשת בהגדרת "מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה" הקבועה בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א – 1961.

לאור האמור, תקופת הבנייה הנדרשת בפקודה (חמש או שבע שנים, לפי העניין) תימנה מיום רכישת המקרקעין ועד להפיכתם למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה כאשר מתוך התקופה, כאמור, תנוטרל תקופת הפיתוח שמיום הרכישה ועד למסירת המגרש ליזם.

בכבוד רב,

מיכל סופר
מנהלת המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

MA50D1-7-861-17

יום ראשון כ"ד סיון תשע"ז
18 יוני 2017

לכבוד

דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

אפעל 25, קריית אריה

פתח תקווה

הנדון: <u>הבהרה- רכישת שטחים מסחריים ויחידות דיור למימוש מידי בפרויקט השכרה לטווח ארוך על ידי קרן להשקעות במקרקעין (קרן ריט)</u>

הנני להבהיר כי, במכרזים שמפרסמת החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ המהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק שכירות, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים במחירים מופחתים ומפוקחים (להלן: "**רכיבי השכרה למגורים**"), וכן שילוב שטחי מסחר בשיעור טפל ליחידות ההשכרה (להלן: "**רכיבי מסחר**") וכן יחידות דיור למימוש מידי, לאחר גמר בנייתם (להלן: "**רכיבי מימוש**"), יחולו ההוראות הבאות:

1. כל הפרויקט, על רכיביו התומכים השונים- ההשכרה, המסחר והמימוש, מהווים מקשה אחת של "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כהגדרתם בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן: "**הפקודה**") בהתקיים התנאים הבאים:

1.1 תקופת הבנייה של כלל רכיבים תהא זהה לתקופת הבנייה הנדרשת לשטחי ההשכרה למגורים, ולא תעלה על חמש שנים מיום הרכישה.

1.2 לאחר סיום הבנייה הפכו כלל הרכיבים למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה בידי הקרן, דהיינו הושכרו ע"י הקרן לתקופה שלא תפחת מארבע שנים (להלן: "**תקופת ההשכרה**").

1.3 יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה יחולו על <u>רכיב ההשכרה למגורים בלבד</u>.

רח' כנפי נשרים 5, ת"ד 1170 ירושלים 91010, טל: 02-6559445 פקס: 02-6559018
www.mof.gov.il/taxes

2. ככל שקרן הריט בחרה למכור את רכיבי המימוש או את רכיבי המסחר לאחר גמר הבנייה, כמתאפשר על פי הוראות המכרז, מבלי שעמדה בתקופת ההשכרה, כהגדרתה לעיל, יראו במקרקעין הנמכרים כ"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", וההכנסה מהם (לרבות השבח ממכירתם) תמוסה בהתאם לסעיף 64א4(ג)(2) לפקודה. יובהר, כי מעמדם של רכיבים אלו כמקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לא יפגע במעמדם של רכיבים אלו בתקופת הביניים שעד להשלמת הבנייה, כמקרקעין לצרכי דיור להשכרה, לעניין מבחני השווי בהם נדרשת קרן הריט לעמוד בהתאם לסעיף 64א3(א)(5)(א) ו- (ג) וכן בסעיף 64א3(א)(5א)(א) לפקודה.

יובהר כי הטבות המס הקבועות בפקודה להכנסות קרן הריט ממקרקעין לצרכי דיור להשכרה לא יחולו על רכיבי המימוש שנמכרו בטרם חלפה תקופת ההשכרה, כהגדרתה לעיל, וכן לא יחולו על רכיבי המסחר.

בכבוד רב,

מיכל סופר

מנהלת המחלקה המקצועית (מקרקעין וקבלנים)

רשות המסים

רשות המסים בישראל

החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי מקרקעין וקבלנים

ל' אב תש"ף
20 אוגוסט 2020

לכבוד
מר יאיר טל, מנכ"ל החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
דירה להשכיר
רח' אפעל 25
ת.ד. 3208
קרית אריה
<u>פתח תקווה 4951125</u>

הנדון: <u>הארכת מועד - החלטת מיסוי בהסכם שניתנה ביום 4.11.2015- מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח</u>

1. דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") הינה חברה ממשלתית, בבעלות מלאה של המדינה, אשר הוקמה מכוח החלטות ממשלה מס' 770 ו- 796 משנת 2013.

2. ביום 4.11.2015, ניתנה החלטת מיסוי בהסכם בעניין מכרזים לדיור להשכרה ארוכת טווח שמפרסמת החברה (להלן: "**החלטת המיסוי**").

3. בסעיף 3.9 להחלטת המיסוי נקבע, כי תוקפה יהיה עד לתום 5 שנים מיום שניתנה, אלא אם היא תוארך ע"י המחלקה המקצועית בהתאם לשיקול דעתה.

4. הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, ובתנאי שיחולו הנסיבות והוראות המיסוי שנקבעו בה. להלן עיקרי הדברים:

4.1 החברה מפרסמת מעת לעת הזמנות לקבלת הצעות לרכישת זכויות פיתוח וחכירה, להקמת מתחמי מגורים ולניהול והפעלה של פרויקטים למגורים להשכרה למשך כ- 10-20 שנים במתחמים שונים, כאשר במרבית המקרים חלק מהדירות מיועד לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים. בתום התקופה, כאמור, רשאי יהיה הזוכה במכרז למכור את הפרויקט כולו או חלקו. מכרזים אלה מהווים חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים

רחוב בנק ישראל 7, ג'נרי 2 , ירושלים 9195024, טלפון: 0747613268
www.mof.gov.il/taxes

והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

4.2 במסגרת תנאי המכרזים היזם הזוכה מתחייב להקים ולבנות את הדירות למגורים, בלוחות זמנים הקבועים במכרז, וכן נושא באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של הפרויקט באמצעות חברת אחזקה.

4.3 בתום תקופת ההשכרה המינימאלית, רשאי היזם למכור את כל הדירות בפרויקט בשוק החופשי.

4.4 המכרז פתוח למציעים שונים וביניהם עשויים להיות גם גופים שהם קופות גמל הפטורים ממס הכנסה בהתאם להוראות סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה.

4.5 ביחס לחבות היזם במס רכישה נקבע בהחלטה כי :

4.5.1 מס הרכישה החל על מכירת מקרקעין במסגרת מכרזי החברה להשכרה ארוכת טווח יוטל על שווי המכירה בפועל, כפי שיקבע במכרז. שווי המקרקעין המשווקים במכרזים אלו משקף את התמורה המתקבלת מהיזם בהתחשב במכלול ההתחייבויות והסיכונים הכרוכים בפרויקט. שווי זה אינו משקף בהכרח שווי שוק של מגרש זהה ריק ופנוי בשל המגבלות הכרוכות בהוצאתו אל הפועל - מגבלות שיווקיות, תזרימיות, מימוניות ועוד.

4.5.2 יש לציין, כי בהתאם לעקרון כלל התמורות, אם יהיו חיובים נוספים החלים על המוכר ומושתים על הזוכה במכרז, ייווספו רכיבים אלו לשווי המקרקעין בעת קביעת התמורה הכוללת בעסקה.

4.6 ביחס למשטר המס אשר יחול על קופות גמל כאמור, במכרזים אשר מפרסמת החברה נקבע:

4.6.1 בהתאם לסעיף 2 לחוק מס הכנסה (פטור ממס לקופת גמל על הכנסה מדמי שכירות בשל השכרת דירות מגורים לטווח ארוך), התשע"ב-2012 (להלן: "**חוק עידוד מוסדיים**"), קופת גמל אשר נצמחה לה הכנסה מדמי שכירות מהשכרת דירות מגורים בבניין להשכרה, כהגדרתו שם, תהא פטורה ממס על הכנסה זו בהתקיים תנאי הסעיף.

4.6.2 הפטור האמור יחול אף אם ההכנסה תסווג כהכנסה מעסק בשל היקף האחזקה (מספר הדירות המינימאלי הנדרש בחוק עידוד מוסדיים).

4.6.3 הפטור האמור יינתן, בין היתר, בתנאי שקופת הגמל היא הבעלים של מאה דירות מגורים לפחות בבניין להשכרה או בכמה בניינים להשכרה (להלן: "**תנאי**

ההחזקה"). לעניין תנאי ההחזקה בלבד, ל"קופת גמל" ייחשבו גם כמה קופות גמל המוחזקות או מנוהלות, במישרין או בעקיפין, בידי אדם אחד.

4.6.4 מתן שירותי אחזקה בפרויקט בהתאם לתנאי המכרז, באמצעות חברה חיצונית שאינה קשורה במישרין או בעקיפין לקופות הגמל, לא תשלול את הפטור ממס בהתאם לחוק עידוד מוסדיים.

4.6.5 קופת גמל לפרישה תהא פטורה ממס שבח בעת מכירת המבנים שנבנו על מקרקעי המכרז, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 9(2) לפקודה.

5. לאור זאת, וככל שלא השתנו הנסיבות נשוא ההחלטה, הריני לאשר כי תוקפה של החלטת המיסוי יוארך בשנתיים נוספות, דהיינו, עד ליום 5.11.2022, והיא תחול על מכרזי החברה לשכירות ארוכת טווח (מינימום 10 שנים) שיפורסמו מעת לעת במתווה המתואר לעיל.

בכבוד רב,
אפרת אברהם, עו"ד
מנהלת תחום- מח' מקצועית מקרקעין וקבלנים

העתקים:
רולנד עם-שלם, רו"ח (משפטן), סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים
מר רואי זרנצ'נסקי, עו"ד, מנהל המחלקה המקצועית - מקרקעין וקבלנים
גב' ליאת שדמי, עו"ד (רו"ח) - ממונה מיסוי מקרקעין, מחלקה משפטית
גב' רונית כהן, רו"ח, מנהלת מחלקת קופות גמל, חטיבה מקצועית
מר ליאור לוי, רפרנט דיור וחדשנות, דירה להשכיר

נספח א(4) - הזמנה;

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

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, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה

---

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

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

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

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

על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"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) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

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

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

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

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

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

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

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון

ושר החוץ, ובהתאם 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 וביטחונו;

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

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;

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

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין 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 תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

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

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה;

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים

להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

דוד בן-גוריון ראש הממשלה	**לוי אשכול** שר האוצר	**משה דיין** שר החקלאות

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

נספח א(5) – הזמנה;

נוסח ערבות הצעה דיגיטלית

מסמך זה הוא דוגמת תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות
מס' סניף: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
טלפון מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* פקס מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
כתובת מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
רחוב ומספר: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* ישוב: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* מיקוד: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
שם מורשה החתימה 1: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
שם מורשה החתימה2: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*

מקבל הערבות
ימולא ע"י מקבל הערבות

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

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז צפ/433/2022 מתחם 1

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות 4,810,000 שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* תאריך סיום תוקף הערבות: 31/12/2023
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' *ימולא ע"י מנפיק הערבות*

ניסוח ההתחייבות:

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

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

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

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

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

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

<u>מספר ימים לחילוט:</u>

7

<u>אסמכתאות:</u>

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: *ימולא ע"י מקבל הערבות*

נספח א(6) - הזמנה;

התחייבות חברת אם

(טופס זה ימולא על ידי חברת אם של מציע או יחיד המציע, אם ביקש להדגים באמצעותה, בהתאם להוראות המכרז, את תנאי הסף הפיננסים)

לכבוד:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("**החברה**")

אנו הח"מ, _____, ח.פ/ח.צ_____ ("**חברת האם**") מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות וערבות זה ניתן כחלק מהצעת _____, ח.פ _____ (להלן: "**המציע**"/"**יחיד המציע**"), במכרז מס' צפ/433/2022 ("**המכרז**").

2. אנו מצהירים כי אנו מחזיקים ונמשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין ב-___% [*50.01% ומעלה] זכויות השליטה במציע / ביחיד המציע. *מחק המיותר* וזאת למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.

[* במקרה שערבות זו ניתנת על ידי גוף קשור המשמש כחברת האם לפי סעיף 6.3.7.1 להזמנה לקבלת הצעות, תבוא הפסקה שלהלן, חלף הפסקה לעיל]:
אנו מצהירים כי אופן ההחזקות בנו ובגוף המחזיק *50.01% ומעלה מזכויות השליטה במציע / ביחיד המציע *מחק המיותר* הינו זהה עד לרמת הפרטיים, וימשיך להיות זהה למשך כל תקופת ההתקשרות של המציע/יחיד המציע עם החברה.

3. אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של המציע/יחיד המציע בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתו של המציע/יחיד המציע כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו;

4. התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה, וכלפי המציע / יחיד המציע *מחק המיותר*, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז – 1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.

5. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____[שם חברת האם] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

6. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

חתימה וחותמת

תאריך

חתימת וחותמת עו"ד

תאריך

הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה _____ החתומים בשם _____ ח.פ _____ ("חברת האם") הינם מורשי חתימה מטעמה, ורשאים לחייב אותה כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם חברת האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.

נספח א(7) - הזמנה;

התחייבות בעל שליטה בחברת הניהול

(טופס זה ימולא על ידי בעל השליטה בחברת הניהול כמוגדר בסעיף 6.3.3.7 להזמנה, ככל שהוא מוכיח את תנאי ההון העצמי ו/או את מחזור ההכנסות השנתי הממוצע)

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("**החברה**")

אנו הח"מ, _____, מס' חברה _____,

מהווים את בעל השליטה בחברת הניהול של קרן הריט ששמה _____ , מס' חברה _____ [יצוינו פרטי קרן הריט]

חברת הניהול הינה _____ מס' חברה _____ [יצוינו פרטי חברת הניהול]

(להלן: "**בעל השליטה בחברת הניהול**").

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת כדלקמן:

1. כתב התחייבות זה ניתן כחלק מהצעת קרן הריט במכרז מס' צפ/433/2022 ("**המכרז**").

2. אנו מצהירים כי אנו בעלי השליטה בחברת הניהול המעניקה שירותי ניהול לקרן הריט.

3. [סעיף זה ייחתם רק במקרה של הוכחת ההון העצמי על ידי בעל השליטה בחברת הניהול]
אנו מתחייבים בזאת באופן אוטונומי, בלתי חוזר ובלתי מותנה לעמוד בכל ההתחייבויות הכספיות והאחרות של קרן הריט בקשר עם המכרז, ההסכם העיקרי והפרויקט, כהגדרתם במכרז. התחייבותנו זו תהא בתוקף החל ממועד הכרזתה של קרן הריט כזוכה במכרז, וללא תלות בקבלת כל מסמך ו/או אישור נוסף מצידנו;
התחייבותנו זו נעשית באופן עצמאי כלפי החברה וכלפי קרן הריט, ולא כערבות. בהתאם, כל הסייגים, ההגנות והזכויות המוקנות לערב בדין ולרבות בחוק הערבות, התשכ"ז – 1967, לא יחולו לגבי התחייבותנו זו.
חתימת וחותמת בעל השליטה בחברת הניהול: _____

4. הסכם הניהול בין קרן הריט לבין חברת הניהול הינו בתוקף במועד חתימת כתב התחייבות זה, וצפוי לעמוד בתוקף לתקופה של חמש שנים לפחות מיום כניסתו לתוקף.

5. הרינו להתחייב שלא יבוצע כל שינוי שליטה בחברת הניהול, במסגרתו נחדל להיות בעל השליטה בחברת הניהול המחזיק לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברת הניהול, כל עוד הסכם הניהול בתוקף.

6. הננו מצהירים כי זהו שמנו, זו חתימתנו, הננו מוסמכים לחתום בשם _____[שם בעל השליטה בחברת הניהול] והפרטים שמילאנו בטופס זה נכונים ומדויקים.

7. כתובתנו בישראל להמצאת כתבי בי דין: _____

חתימה וחותמת	**תאריך**	**חתימת וחותמת עו"ד**	**תאריך**
		הריני מצהיר ומאשר בחתימתי, כי ה"ה _____ החתומים בשם _____ ח.פ _____ ("**התאגיד**") הינם מורשי חתימה מטעמו, ורשאים לחייב אותו כמו כן הריני מאשר בחתימתי, כי החתומים בשם חברת האם הוזהרו על ידי להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, ולאחר שהזהרתי אותם כאמור, חתמו בפני על טופס זה.	

נספח א(8) – הזמנה;

פנייה לקבלת פטור מהוכחת תנאי סף פיננסיים ו/או ניסיון קודם

(טופס זה ימולא על ידי המציע ו/או על ידי כל יחידי המציע במקרה של הגשת הצעה משותפת, במקרה שהמציע או המציעים במשותף מעוניינים לקבל פטור מהוכחת תנאי הסף בהתאם להוראת סעיף 6.5.1 להזמנה)

תאריך הפנייה: _____

שם התאגיד/ים:

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

_____, מס' תאגיד _____

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

נבקשכם לפטור אותנו מהוכחת תנאי סף פיננסיים (סעיפים 6.3.1-6.3.4 להזמנה) ו/או מהוכחת ניסיון קודם בהתאם לסעיף 6.4 להזמנה [יש למחוק המיותר, אם נדרש] במכרזי דיור להשכרה לטווח ארוך, וזאת בהתבסס על עמידתנו בתנאי הסף במכרז מס' _____ ("**המכרז הקודם**"), אשר הצעתנו בו הוגשה על ידינו במהלך שנת 2022 או לאחר מכן.

הרינו לאשר כי לא חל שינוי מהותי במצבנו (וכן במצבה של חברת האם ו/או בעל השליטה בחברת הניהול, אם רלוונטי להצעתנו במכרז הקודם) לעומת מועד הגשת ההצעה במכרז הקודם.

חתימת התאגיד/ים: _____; _____; _____;
חתימת חברת האם, אם הוצגה כזו במסגרת המכרז הקודם: _____;
חתימת בעל השליטה בחברת הניהול, אם הוצג כזה במסגרת המכרז הקודם: _____;

[חלק זה מיועד למילוי על ידי דירה להשכיר:]

אישור וחתימת דירה להשכיר בדבר הפטור המבוקש: _____;

תוקף האישור: _____;

מובהר כי בכל מקרה האישור לא יחול ביחס למכרזים בהם לא קיימת, בגוף תנאי המכרז, האפשרות לעשות שימוש באישור.

נספח א(9) – הזמנה;

מכתב אישור מאת גוף מממן

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ,

הנדון: **מכרז מס' צפ/433/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק ("המכרז")**

אנו הח"מ _____, מהווים מוסד פיננסי/בנק, המעמיד הלוואות ואשראי ליזמים לצורך ביצוע פרויקטים.

הרינו לאשר כי אנו עומדים בהגדרת "גוף מממן" כמפורט במסמכי המכרז.

הרינו לאשר כי ידועים לנו עיקרי המכרז, וכן כי בדקנו את זהותו של המציע, הגופים המחזיקים במציע ואת יכולותיהם הפיננסיות של הגופים הנ"ל.

לאחר שהוצגה בפנינו תכנית עסקית לשביעות רצוננו, אנו מאשרים כי חתמנו על הסכם מימון עם המציע (אשר הינו כפוף לאישורה של החברה הממשלתית דירה להשכיר, בהתאם לתנאי המכרז) וכי בכפוף לזכיית מציע במכרז שפרטיו בנדון, אנו נעמיד מימון לביצוע הפרויקט, בשיעור של 80% לפחות מעלות הקמת הפרויקט לרבות רכיב הקרקע.

התחייבות זו הינה בלתי חוזרת לתקופה של עד 24 חודשים ממועד מתן מכתבנו זה.

חתימת הגוף הממן: _____.

נספח א(10) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון המבקר לעניין הנתונים הפיננסיים

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה החשבון המבקר של המציע. במקרה של הגשת הצעה משותפת, הטופס ימולא וייחתם בנפרד על ידי רואה החשבון המבקר של כל אחד מיחידי המציע. במקרה של הסתמכות על "חברת אם" או "בעל שליטה בחברת הניהול" כאמור בהזמנה לקבלת הצעות, ימולא וייחתם גם על ידי רואה החשבון המבקר של חברת האם/בעל השליטה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד
[המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר הנתונים הכספיים של חברת _____ לשנים הפיסקאליות 2020, 2021 ו-2022 או 2019, 2020 ו-2021 או בהתאם לדו"ח מתאריך_____* *מחק המיותר*

לבקשתכם, וכרואי החשבון של חברת _____ (להלן: "**התאגיד**"), הרינו לאשר כדלקמן:

1. הננו משמשים כרואי החשבון המבקרים של התאגיד משנת _____.
2. הדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד לימים 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 או לימים 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 או הדו"ח שבנדון **מחק המיותר** בוקר/ו על ידי משרדנו.
3. **נתונים פיננסיים**

1) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, ליום 31 בדצמבר 2022 או 2021 או במועד הדו"ח שבנדון **מחק המיותר** ההון העצמי (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) של התאגיד הסתכם לסך של/עלה על **מחק המיותר** _____ אלפי ש"ח.

2) בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, מחזור ההכנסות של התאגיד לשנים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 או ב-31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 **מחק המיותר** הסתכם לסך של/עלה על סך של **מחק המיותר** _____ אלפי ש"ח, _____ אלפי ש"ח, ו- _____ אלפי ש"ח, בהתאמה[1].

3) אם התאגיד הינו "מבטח":
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סף ההון המינימלי (MCR) של התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 או 2021 **מחק המיותר** הסתכם לסך של/עלה על סך של **מחק המיותר** _____ אלפי ש"ח, והונו העצמי של התאגיד (מעל סף ההון המינימלי (MCR) הסתכם לסך של/עלה על סך של

---

[1] אין דרישה לסעיף 3(2), במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי בלבד או במקרה של מציע העומד בכללי סעיף 6.3.1.4 להזמנה (הוכחת הון עצמי בלבד).

מחק המיותר _____ אלפי ₪. ("הון עצמי" וכן "סף הון מינימלי (MCR)" - כהגדרתם בחוזר ביטוח 9-1-2017 "יישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (1.6.17).

4) אם התאגיד הינו גורם מוסדי אחר -
בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד היקף הנכסים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2022 או 2021 *מחק המיותר* הסתכם לסך של/עלה על סך של *מחק המיותר* _____ אלפי שקלים חדשים.

5) אם התאגיד הינו "קרן השקעות פרטית":

א. בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של התאגיד, סך היקף התחייבויות המשקיעים המנוהלים על ידו ביחס לשנת 2021/2022*מחק המיותר* הסתכם לסך של/עלה על סך של *מחק המיותר* _____ אלפי שקלים חדשים.

ב. היקף ההשקעות אשר בוצעו על פני תקופה שלא עולה על עשר (10) השנים האחרונות, בין במישרין ובין על ידי קרנות אחרות שבשליטת השותף הכללי בקרן, הסתכם לסך של לא פחות מ- 250,000,000 שקלים חדשים.

4. הרינו לאשר כי לא נכללה הערת עסק חי בדו"ח הכספי האחרון המבוקר ובדוח הסקור האחרון של התאגיד/בדו"ח שבנדון[2]. *מחק את המיותר*

5. לצורכי דיווח הצהרה זו, קיבלתי דיווח מהנהלת התאגיד לגבי תוצאות פעילותו מאז הדו"חות הכספיים האחרונים המבוקרים/הסקורים וכן ערכתי דיון בנושא העסק החי עם הנהלת התאגיד.[3]

6. ממועד החתימה על הדו"חות הכספיים הנ"ל ועד למועד חתימתי על הצהרה זו, לא בא לידיעתי, לרבות בהתבסס על הבדיקות כמפורט בסעיף 5 לעיל ועל מאזני בוחן שהוכנו לתאגיד (ככל שהוכנו בפרק הזמן האמור), מידע על שינוי מהותי לרעה במצבו העסקי של התאגיד עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של התאגיד כ"עסק חי"[4].

7. הרינו לאשר כי לתאגיד אין דו"חות מבוקרים מאוחרים יותר מהדו"ח הכספי ליום 31 בדצמבר 2022/2021 *מחק המיותר*.[5]

---

[2] אין דרישה להתייחס לדו"חות סקורים, אם לא קיימים עבור התאגיד דו"חות כאמור.

[3] אין דרישה לסעיף 5 לתצהיר זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים. כמו כן, אין דרישה להתייחס לדו"חות סקורים, אם לא קיימים עבור התאגיד דו"חות כאמור

[4] אין דרישה לסעיף 6 לתצהיר זה, בהינתן וממועדי חתימת הדוחות המבוקרים חלפו פחות מ-3 חודשים

[5] אין דרישה לסעיף 7 לתצהיר זה, במקרה של קרן ריט המוכיחה הון עצמי באמצעות דו"ח פרופורמה.

חתימה וחותמת רו"ח המבקר של התאגיד	**תאריך**

נספח א(11) – הזמנה;

הוכחת ניסיון קודם בייזום

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי התאגיד באמצעותו מוכח הניסיון בייזום, וכן ייחתם על ידי כל אחד מהגורמים כמצוין בשולי הטופס).

1. התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון בייזום לפי הוראת סעיף 6.4 להזמנה לקבלת הצעות, לצרכי הצעתנו, הוא/הם _____ (להלן יחד: "**התאגיד**").
2. התאגיד עונה לאחת מהדרישות המפורטות להלן *(יש לסמן את הרלוונטי)* –

2.1. תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של לפחות 3 מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בתקופה המפורטת בהזמנה לקבלת הצעות.

2.2. תאגיד אשר יזם ומימן, בין באמצעות הון עצמי ובין באמצעות הון זר, הקמה של מתחמים באחד או יותר מהתחומים הבאים: מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שבנייתם הושלמה בתקופה המפורטת בהזמנה לקבלת הצעות, בהיקף מצטבר של 7,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות) לפחות, מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ-4,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

"**השלמת בנייה**" – משמעה מועד מתן טופס 4 למתחם.

3. פירוט הקשר בין ה"תאגיד/ים" המוכיח/ים את הניסיון כאמור, לבין המציע:

_____

_____

_____

"**שליטה**"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בייזום הקמת פרויקטים (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

מתחם מס׳ 1			
שם המתחם			
שם היזם (צריך להיות זהה לשם ה״תאגיד״)			
ייעוד המתחם (מגורים, מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, מסחר ו/או משרדים)			
מספר יח״ד			
מקום ביצוע			
תאריך תחילת ביצוע		תאריך השלמת בנייה (מועד מתן טופס 4)	
שטח המתחם במ״ר (שטח עיקרי ושירות)			
היקף תקציבי			

5. לצורך הוכחה בדבר ייזום וסיום ביצוע כל אחד מהמתחמים שפורטו מצורפים העתק מטבלת פירוט שטחים מתוך היתר הבניה שניתן למתחמים הרלוונטיים ו/או אסמכתאות אחרות המעידות על היקף הבנייה בהם, וכן העתק מטופס ה-4 שניתן ביחס למתחמים הרלוונטיים. במקרה שהניסיון שהוצג הינו בפרויקטים שבוצעו מחוץ לישראל, יצורפו התעודות המקבילות הנהוגות במדינה שבה בוצעו הפרויקטים.

6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לבדוק את תוכנו של מסמך זה, לדרוש פרטים נוספים ו/או לבקר במתחמים שצוינו במסמך זה.

חתימת המציע:

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם המציע

חתימת התאגיד/ים שבאמצעותו/ם מוכח הניסיון

תאריך	שם וחתימה מלאים של החותם בשם התאגיד	חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח מטעם התאגיד

הערה:
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

נספח א(12) – הזמנה;

סעיף 4.5 (סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום, אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת http://www.land.gov.il.

נספח א(13) – הזמנה;

נוסח ערבות סרבני רישום דיגיטלית

מסמך זה הוא דוגמת תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות
מס' סניף: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
טלפון מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* פקס מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
כתובת מנפיק הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
רחוב ומספר: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* ישוב: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* מיקוד: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
שם מורשה החתימה 1: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*
שם מורשה החתימה2: *ימולא ע"י מנפיק הערבות*

מקבל הערבות
ימולא ע"י מקבל הערבות

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

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז צפ/433/2022

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות 100,000 שקלים חדשים.
הצמדה: הצמדה למדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: 31.07.2023
תאריך הנפקת הערבות: *ימולא ע"י מנפיק הערבות* תאריך סיום תוקף הערבות: 29.02.2024

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגישה בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישותו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

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

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

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

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

<u>מספר ימים לחילוט:</u>

7

<u>אסמכתאות:</u>

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: *ימולא ע"י מקבל הערבות*

נספח א(14) – הזמנה;

הצהרת המציע

(ימולא על ידי המציע. במקרה של הצעה משותפת יש למלא עבור כל אחד מיחידי המציע)

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מנהל _____ בתאגיד _____, מס' תאגיד _____ ("**התאגיד**"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הריני לאשר שלא הוגשה על ידי התאגיד כל הצעה נוספת והתאגיד לא ניגש כחלק מהצעה נוספת למכרז זה, בין במישרין, ובין בעקיפין – באמצעות היותו חלק מהצעה משותפת המהווה מציע אחר, או בכל דרך אחרת. אין לתאגיד שותף, או משקיע ו/או בעל מניות שליטה ו/או בעל עניין סמוי או נסתר (להלן: "**בעל עניין נסתר**") לרבות הסכם עם בעל עניין נסתר או התחייבות כלפי בעל עניין נסתר.

   התאגיד אינו מגיש את ההצעה בנאמנות עבור אחר, למעט עבור תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה ושיוחזק בבעלות מלאה של המציע/יחידי המציע, אם הדבר צוין על ידי המציע במסגרת ההצעה.

2. עד למועד האחרון להגשת הצעות למכרז מס' צפ/433/2022 - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)

   ☐ לא הורשע התאגיד ולא הורשע בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים) ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

   ☐ התאגיד ו/או בעל זיקה אליו (כהגדרת מונח זה בחוק עסקאות גופים ציבוריים) הורשעו ביותר משתי עבירות לפי חוק עובדים זרים, התשנ"א-1991 ולפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, ואולם, במועד האחרון להגשת הצעות למכרז, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

3. עוד הריני לאשר בזאת כדלקמן - - (יש לסמן את החלופה הרלוונטית)

   ☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998, לא חלות על התאגיד.

☐ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 חלות על התאגיד והוא מקיימן. בנוסף - אם התאגיד מעסיק 100 (או יותר) עובדים - (א) התאגיד יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לבחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל ובמידת הצורך לקבלת הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 הנ"ל; לחלופין (ב) התאגיד התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי הנ"ל לפי הוראות פסקת משנה (א) לעיל ונעשתה עמו התקשרות שלגביה התחייב כאמור באותה פסקה משנה (א) הנ"ל והתאגיד מצהיר בזאת כי אכן פנה בפועל כאמור ובמידה וקיבל הנחיות כאמור, אכן פעל ליישומן.

הנני מתחייב בזאת להעביר בתוך 30 ימים מהמועד האחרון להגשת ההצעות במכרז, העתק מתצהיר זה, למנהל הכללי של משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים.

4. אני מצהיר/ה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם המצהיר/ה	חתימה

<u>אישור עו"ד</u>

אני החתום מטה, עו"ד _____ מ.ר _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפני במשרדי מר/גב' _____, ואשר זיהה את עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____, ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות התצהיר דלעיל וחתם/ה עליה בפני.

תאריך	שם של עו"ד	חתימת וחותמת

*החותמת צריכה לכלול גם את מספר רישיון עורך הדין

נספח א(15-1) (חלק ראשון) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל מסוג LLC או LLP, במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור הכנסות באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד
[המציע/ יחיד המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר דו"חות החזרי מס/דו"חות מחזורי הכנסות של _____ לשנים 2020, 2021 ו-2022 או לשנים 2019, 2020, 2021

1. לבקשת _____ (להלן - המציע), ביקרנו את דו"חות החזרי המס/דו"חות מחזורי ההכנסות המשקפים הכנסות משכירות למגורים של תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנים 2020, 2021 ו-2022 / 2019, 2020 ו-2021 (להלן – **דו"חות**).

2. שמות התאגידים שעבורם ביקרנו את הדו"חות כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כלהלן:

   _____

   _____

   _____

   _____

3. הדו"חות מצורפים בזאת ומסומנים בחותמת משרדנו לשם זיהוי. הדוחות הנ"ל הינם באחריות המציע ו/או התאגידים הרלוונטיים. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות אלה בהתבסס על ביקורתנו.

4. מקום פעילות משרדנו הינה במדינת _____, וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____ . הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדו"חות הצגה מוטעית מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

5. לדעתנו, הנתונים בדו"חות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססה הביקורת.

6. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגיד/ים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____. *

* אין דרישה לסעיף (6) אם מקום פעילות משרד רוה"ח הוא במדינת ישראל והביקורת נערכה על ידו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.

חתימה וחותמת רו"ח **תאריך**

נספח א(15-1) (חלק שני) – הזמנה;

הצהרת רואה החשבון

(טופס זה ימולא וייחתם על ידי רואה חשבון מטעם תאגיד המאוגד מחוץ לישראל במקרה בו מבוקש להוכיח את תנאי הסף למחזור לנכסים נטו באמצעות סעיף 6.3.1.3 להזמנה).

(ניתן למלא על "נייר פירמה" של רוה"ח)

פרויקט דיור להשכרה למגורים

לכבוד [המציע/יחיד המציע]

תאריך: _____

הנדון: אישור בדבר נכסים נטו של _____ לשנת 2021/2022

1. לבקשת _____ (להלן - המציע), ביקרנו את דוחות הנכסים נטו שהוכנו עבור תאגידים בעירבון מוגבל שנוסדו מחוץ לישראל מסוג LLC (limited liability company) או LLP (limited liability partnership), המצויים בשליטתו (במישרין או בעקיפין) של אותו בעל שליטה במציע עד רמת היחידים (ultimate beneficial owner) עבור שנת 2022 / 2021 (להלן – **דו"חות נכסים נטו**).

"**נכסים נטו**" משמעם: נכס/י כל תאגיד רלוונטי שעבורו הוכן הדו"ח כאמור בנטרול חובות והתחייבויות של התאגיד.

2. שמות התאגידים שעבורם ביקרנו את דו"חות הנכסים נטו כאמור בסעיף 1 לעיל הינם כלהלן:

_____

_____

_____

_____

3. דו"חות הנכסים נטו מצורפים בזאת ומסומנים בחותמת משרדנו לשם זיהוי. הדו"חות הנ"ל הינם באחריות המציע. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות אלה בהתבסס על ביקורתנו.

4. מקום פעילות משרדנו הינו במדינת _____ וערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים במדינת _____. הביקורת כללה בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה ובמטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בדוחות הנכסים נטו הצגה מוטעית מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

5. לדעתנו, הנתונים בדו"חות הנכסים נטו משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המפורט בהם, וזאת בהתאם לרשומות עליהם התבססו.

6. נמסר לנו על ידי המציע שהנכסים נשוא הדו"ח נקיים מכל חוב או שעבוד, וכי התאגידים המפורטים בסעיף 2 לעיל אינם ערבים להבטחת התחייבויותיו של גוף אחר.

7. המדינה בה נערכת הפעילות העסקית של התאגיד/ים המפורטים בסעיף 2 הינה מדינות/מדינות _____. *

* אין דרישה לסעיף (7) אם מקום פעילות משרד רוה"ח הוא במדינת ישראל והביקורת נערכה על ידו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל.

חתימה וחותמת רו"ח **תאריך**

נספח א(15-2) – הזמנה;

תכנית פיננסית

(טופס זה ימולא על ידי המציע/יחידי המציע, אם נדרש בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה)

Financial Information		
Name of Project	XXX	
Developer/Equity Partners	XXX	
Program		
Units & Area		
Total units	XXX	
Total rental units (Out of Total Units)	XXX	XXX%
Total affordable rental units (Out of Rental Units)	XXX	XXX%
Total rental units at Market Rate (Out of Rental Units)	XXX	XXX%
Total units for immediate sale (Out of Total Units)	XXX	XXX%
Residential area (Sq. m)	XXX	
Commercial area (Sq. m)	XXX	
Office area (Sq. m)	XXX	
Community area	XXX	
Construction Costs		
Total Development Cost (Incl. Fees, Levy Supervision & Planning)	XXX	
Construction Cost (Residential)	XXX	
Construction Cost (Commercial)	XXX	
Construction Cost (Office)	XXX	
Construction Cost (Community)	XXX	
Contingency	XXX	
Cost of Land		
Total Construction Costs	***XXX***	
Income		
Operation Period (Years)	XXX	
Residential Rent (USD/Sq. m/month)	XXX	

Commercial Rent (USD/Sq. m/month)	XXX
Office Rent (USD/Sq. m/month)	XXX
Total rental income (Residential)	XXX
Total rental income (Commercial)	XXX
Total rental income (Office)	XXX
Total Sale Value (Residential)	XXX
Total Sale Value (Commercial)	XXX
Total Sale Value (Office)	XXX
Occupancy rate (Max.)	95.75%
Management Fee (USD/ Sq. m)	XXX
Operation costs	
Major Maintenance Cost	XXX
Major Maintenance Intervals (Years)	XXX
Management Fee (USD/ Sq. m/Month)	XXX
Finance	
Term Loan (Years)	XXX
Tail (Years)	XXX
Senior Debt	XXX
Leverage During Construction	XXX%
Interest During Construction	XXX%
Margin During Construction	XXX%
Leverage During Operation	XXX%
Increased Leverage Date (From End of Construction/In Years)	XXX
Interest During Operation	XXX%
Margin During Operation	XXX%
Min. / Avg. DSCR	
DSRA (Months)	X
DSRA (USD)	XXX
MMRA (USD)	XXX
Commitment Fee	XXX%
Up Front Fee	XXX%
Rating	XXX
Guarantees	XXX

נספח א(15-3) – הזמנה;

מכתב גיבוי מאת גוף מממן

(טופס זה ימולא על ידי גוף מממן עבור המציע/יחידי המציע, אם נדרש בהתאם להוראות סעיף 6.3.1.3 להזמנה)

לכבוד

_____ [המציע]

א.ג.נ,

הנדון: **מכרז מס' צפ/433/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק**

מכתב הגיבוי יכלול את העקרונות כדלהלן -

1. על המכתב להיות מתוארך לחודשיים (לכל היותר) טרם המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
2. על המכתב להיות תקף עד למועד האחרון בו ערבות ההצעה תקפה.
3. היכרות הגוף המממן את המציע, בעלי המניות במציע, ואת יכולותיהם.
4. היכרות הגוף המממן את עיקרי התוכנית העסקית של המציע, לרבות את נספח א(15-2) שהוכן על ידי המציע במסגרת המכרז (התכנית הפיננסית).
5. היכרות הגוף המממן את עיקרי המכרז.
6. הצהרת המממן כי הוא יכול ומעוניין עקרונית להעמיד לרשות המציע מימון לצורך ביצוע הפרויקט.
7. התייחסות להיקף המימון, היחס בין היקף המימון לבין סך ההשקעה (LTV), ככל שיש חוב מזנין/נחות: היחס בין היקף המימון הכולל לבין סך ההשקעה (כולל עלויות המימון), תוך הפרדה לשכבות המימון השונות, תקופת זמינות של המימון, יחס כיסוי מינימלי[i] שהמציע יידרש לעמוד בו, וכמו כן ריביות/מרווח ריבית בתקופת ההקמה וההפעלה, סוג והיקף קרנות נדרשות כחלק מהעמדת המימון (אם נדרשות כחלק מהעמדת המימון), סוג והיקפי בטוחות וערבויות.
8. התייחסות לשיטת המימון – האם מדובר במימון לטווח ארוך החל מתקופת הבנייה של הפרויקט, או במימון לטווח קצר (תקופת הבנייה) שיומר במימון לטווח ארוך.
9. בנוסף, רצוי לכלול התייחסות לעמלות, תנאים להחזר ופירעון חוב, תנאי ומנגנון הצמדות של המימון.

[i] צורך כך, "יחס כיסוי מינימלי" הינו היחס (הנמוך ביותר שחושב בתקופת ההשכרה) בין תזרים המזומנים הזמין לשירות חוב במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב, לבין שירות חוב (תשלום קרן וריבית) במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים שהסתיימו באותו מועד חישוב.

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

348805

האתר: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב'

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – דירה להשכיר (משתכן / יזם)

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

- בין -

חברת: יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

רח' יגאל אלון 94, ת"א, 6789139

טל' משרד – 03-6251222

(אשר תיקרא להלן: "**החברה**") **מצד אחד**

- לבין –

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

(אשר יקרא להלן: "**היזם**")

מצד שני

הואיל ובין משרד הבינוי (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתו בחוזה זה.

הואיל והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה.

והואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.

והואיל והחברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.

האתר: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר מס' תב"ע 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

<u>אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>המבוא, נספחים וכותרות:</u>

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.

1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או הסכם החכירה עם רמ"י עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. **<u>הגדרות</u>**:

א. "**המשרד**" – משרד הבינוי והשיכון.

ב. "**רמ"י**" – רשות מקרקעי ישראל.

ג. "**חוזה מסגרת**" – חוזה מסגרת, שנחתם בין המשרד לחברה, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.

ד. "**האתר**" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (**נספח ב'** לחוזה זה).

ה. "**התוכנית**" – תוכנית **<u>221-0524033</u>** הנזכרת בתנאים המיוחדים (**<u>נספח ב'</u>** לחוזה זה).

ו. "**המגרש/המתחם**" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.

ז. "**המבנה**" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.

ח. "**חוזה בגין הקרקע**" – חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה מכירה, בהתאם לתנאי העסקה.

ט. "**הרשות המקומית**" – הרשות בתחומה מצוי האתר.

י. "**משתכנים אחרים**" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.

יא. "**מנהל הפרויקט**" או "המפקח"– מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.

יב. "**עבודות הפיתוח**" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי החברה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.

יג. "**הוצאות הפיתוח**" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.

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

טו. "**מדד בסיסי**" – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.

טז. "**מדד חדש**" – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.

יז. "**הפרשי הצמדה**" – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.
מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

יח. "**ריבית**" – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יט. "**ריבית פיגורים**" – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

כ. "**ריבית שקלית**" – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

כא. "**המועד הקובע**" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם הזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.

כב. "**הקבלן**" – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.

כג. "**מתאם**" – הנציג מטעם המשרד לתאום.

כד. "**ערבות**" – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הוראות חוזה זה.

3. <u>ההתקשרות:</u>

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה מצידה, מתחייבת לבצע באמצעות קבלן את עבודות הפיתוח כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.

4. **<u>עבודות הפיתוח</u>**:

4.1 החברה תבצע באתר באמצעות הקבלן את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' ואת כל העבודות הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, והכל על-פי חוק חובת מכרזים.

עבודות פיתוח, שיבוצעו על ידי החברה באמצעות הקבלן, מפורטות בנספח א' לחוזה.

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

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

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה, אין לו ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח. כמו כן מצהיר היזם כי בדק את תכניות הפיתוח והתשתיות השונות, ומצאן סבירות ותואמות את צרכיו.

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

4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, ושטחים ציבוריים כלשהם, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים. עם זאת מובהר כי במקרים מסויימים (בודדים) בהם גובל המגרש במגרש ציבורי, תבצע החברה קירות תומכים ומעקות לאורך גבולות המגרשים. ביצוע קירות בגבול בין המגרש לשטחים הציבוריים ע"י החברה, נתון לשקול החברה, והיזם לא יבוא בטענה כלשהי במקרים בהם החברה לא תבצע קירות אלה. במקרים בהם החברה לא תבצע קירות בגבול שבין המגרש והשטחים הציבוריים, מתחייב היזם לבצע קירות אלה, וכן כל הקירות סביב המגרש מיד עם קבלת היתר הבנייה ובמקביל לביצוע היסודות של המבנים. הקירות שיבוצעו ע"י החברה יבוצעו בהתאם לתוכניות המאושרות, והיזם נדרש לשמור על שלמות הקירות ו/או המעקות ולתאם את תכנון הבינוי והפיתוח של המגרש לקירות אלה, כפי שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה.

מודגש בזאת שכל שינוי שהיזם יבקש לבצע ביחס לתוכניות הפיתוח המאושרות, מכל מין וסוג שהוא, אשר סותר את התוכניות המאושרות, מותנה בקבלת אישור הרשות המקומית ו/או התאגיד בהתאם לשיקול דעתם באופן בלעדי, והיזם יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא.

במידה והרשות המקומית ו/או התאגיד אישרו את השינוי כאמור, מתחייב היזם לשאת בעלויות החברה, הרשות המקומית ו/או התאגיד לביצוע שינוי התכנון ו/או הביצוע של השינוי המבוקש.

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

4.6 מובהר כי ייתכן שעבודות המילוי בכבישים ובשטחיים הציבוריים שגובלים במגרש יכללו סוללות עפר אשר חודרות לתחום המגרש. היזם לא יורשה לחפורו/או לפגוע בסוללות כאמור, אלא רק לאחר שיבצע את הדיפון הנדרש, לפי אישור החברה והרשות המקומית, כאמור להלן.

אם וככל שהמגרש גובל עם כבישים ושטחים ציבוריים אחרים, ונדרשת חפירה בתחום המגרש ובקצות סוללות הכבישים, אשר חודרות לתחום המגרש, אזי לצורך ביצוע מרתפי חניה ו/או הנמכות מפלס החצר בהתאם לתכניות המאושרות, יתכנן ויבצע היזם על חשבונו דיפון הכביש ו/או השטחים הציבוריים, ע"י קידוח כלונסאות לאורך המגרש וביצוע עוגנים עפ"י תכנון של קונסטרוקטור מטעם היזם. היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע הכלונסאות ו/או הדיפון רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור התכנית לביצוע מאת החברה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק, הדיפון ו/או הכלונסאות יבוצעו מתוך שטח המגרש ויחולו כולם ע"ח שטחו.

תכנית הדיפון ו/או הכלונסאות והעוגנים, תבדק ותאושר ע"י יועצי החברה ע"מ לוודא כי אין בביצוע העוגנים כדי לפגוע/להפריע לתשתיות הציבוריות שבתחום הכביש ו/או השטחים הציבוריים. עבודות הדיפון הנ"ל יבוצעו ע"י היזם מתוך שטח המגרש בלבד. היזם לא יורשה לבצע עבודות כלשהן, ובכלל זה גם את עבודות הדיפון, מתוך השטחים הציבוריים.

4.7 היזם יאפשר לחברה או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מיצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, וזאת מבלי שיפריע לעבודות שמבצע היזם באתר.

4.8 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.9 החברה תורה לקבלן להחל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (**נספח ב'**), ובאופן שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

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

4.10 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.11 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שאז יעוכב רק החלק לגביו חלה ההגבלה, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין ובכלל זה עיכובים שייגרמו עד לפרסום בילקוט הפרסומים של תכנית מס' 221-0524033 או עקב אי אישורה. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י החברה עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בנספח א' ובפרק

א' לחוזה הבנייה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מה הן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

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

4.13 החברה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח.

4.14 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוען של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.15 היזם מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. **<u>פעולות בנייה של היזם</u>**:

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

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

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

5.4 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 08 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

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

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

5.5 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

היזם וצוות התכנון שלו יזומנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.
היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.
אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקנ"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקנ"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקנ"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.כל הצעה של היזם לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.
כן מתחייב היזם, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

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

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

5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה החכירה עם רמ"י וחוזה הבנייה עם המשרד הכל על-פי דין.

5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש. היה והחברה ו/או המשרד יתבעו על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החברה ו/או המשרד מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל סכום שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.9 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה באמצעות הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרוייקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

5.11 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש.
כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת החברה באמצעות הקבלן לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר את המצב במגרש לקדמותו.

5.12 **<u>עבודות גידור ותימוך</u>**

5.12.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, לרבות שטחים ציבוריים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תוכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אך במקרה בו יווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.
על אף האמור לעיל, מובהר בזאת שכל הקירות שיידרשו בגבול המגרש, וללא קשר להפרשי הגובה הנזכרים לעיל, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונות, וזאת מיד עם קבלת ההיתר ובמקביל לביצוע יסודות המבנים.

כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

5.12.2 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

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

5.13 מוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי החברה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים .

5.14 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

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

5.15 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיוצאו לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.

חשבונותיה של החברה ישמשו ראייה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.16 החברה תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

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

לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט **<u>בנספח ט'</u>** לחוזה הבנייה עם המשרד.

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

החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

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

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

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

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

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

במידה שלא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בגלל הפרשי גובה שלא מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם משאבה בתחום המגרש על חשבונו, על פי תכנית שתוכן ע"י היזם, ותאושר ע"י התאגיד.

5.19 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.20 לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן והכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.21 היזם מתחייב לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם בהתאם ובאישור הרשויות המוסמכות לכך, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי החברה ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

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

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

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

6. **<u>גבולות המגרש:</u>**

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

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

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (**<u>נספח ז'</u>**), ונוסח האישור על קבלת המגרש (**<u>נספח ח'</u>**) מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש המסומן, במועד אליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שננקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או המשרד ו/או רמ"י בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

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

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

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

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

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

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

עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.

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

האתר: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר מס' תב"ע 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

7. **<u>הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד</u>**

7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת כל החומר לרבות חוזה הבנייה וחוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה.

7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכלליי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ₪

(ובמילים: _____ש"ח).

הסכומים צמודים למדד עפ"י תנאי חוזה הבנייה שייחתם עם המשרד להלן התמורה.

היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל **<u>בהתאם למפורט בחוזה הבנייה עם המשרד</u>**.

7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

7.4 מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה החברה זכאית:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

<u>תנאים לאישור חוזה זה:</u>

7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך **<u>90</u>** יום מהמועד הקובע כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה התשתית ייחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.

7.6 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם חכירה בין היזם והרמ"י בגין הקרקע. (נוסח האישור - **<u>נספח ו'1</u>**).

7.7 מובהר בזאת כי רמ"י תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.

7.8 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד), ובגין הקרקע, הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה, והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

<u>החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עיסקה:</u>

7.9 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רמ"י, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש. והכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

7.10 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע ההחזר ליזם.

7.11 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסע' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העיסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

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

8. **<u>היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:</u>**

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורמ"י רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין רמ"י או לבטל את החוזים בגין הבנייה והקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה בנייה עם המשרד וחוזה החכירה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.

היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה החכירה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

9. **<u>עבודות חשמל, תקשורת</u>**

<u>עבודות חשמל</u>

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

מובהר בזאת שהחברה הזמינה ושילמה לחח"י מקדמה בלבד בגובה 10% עבור חיבור בגודל 3X25 אמפר עבור כל יח"ד.

<u>עבודות תקשורת</u>

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

10. **<u>ערבות בנקאית</u>**

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי החברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחוייב היזם על פי תנאי החוזה, לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, <u>יפקיד היזם בידי החברה</u>, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית לטובת החברה, **בסך של 5% מהוצאות הפיתוח**, לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ובגין הקמת מוסדות ציבור, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל-_____₪ (במילים: _____ _____ ₪)

הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס 4 וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות (שלב 42).

10.2 נוסח הערבות הבנקאית כמפורט **בנספח י"א** להלן.

10.3 החברה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהא החברה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהייה נתונה בלעדית לחברה.

לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. **<u>רישום המגרש</u>**

11.1 החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות ו/או לחברה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של החברה כמפורט לעיל.

11.2 היזם מתחייב סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהמשרד או מכל גורם אחר, כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על פי כל דין וכמפורט להלן:

א. רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/מתחם תבנה יותר מיח"ד אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין וחוק מכר דירות. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

ב. רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין עפ"י חוק המכר דירות ועפ"י הצורך, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על פי כל דין.

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

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

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

12. **<u>שונות</u>**

12.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה שעל פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לחברה אחרת שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

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

12.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

12.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של החברה במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של החברה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבעו המשרד ו/או החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה ו/או נספחיו להוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיהם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת.

קביעת החברה ו/או המשרד ו/או רמ"י בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין .

12.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12.7 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

_____	_____
החברה	היזם

<u>אישור חתימת היזם</u>

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים

האתר: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר מס' תב"ע 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

<u>רשימת נספחים:</u>

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

<u>נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר</u>

1. **<u>תנאים מיוחדים</u>**

1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.

1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לחברה מטעם רמ"י או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין החברה לבין המשרד או רמ"י או הרשות המקומית.

1.3. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה החברה מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה אינה מחויבת בביצוען.

1.4. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי החברה לא תבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.

1.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.

1.6. מוסכם ומובהר בזאת כי אין החברה מחוייבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצויינות בנספח זה. אין החברה מחוייבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.

1.7. התחייבות החברה על-פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו.
העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם החברה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות המקומית ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות המקומית ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.

1.8. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדקו על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. **<u>פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה:</u>**

להלן פרוט העבודות אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

2.1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

2.2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנונן וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שתבצע חברת החשמל.

2.3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

2.4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.

2.5. תיאום עם התאגיד ביחס לתכנונן וביצוען של עבודות המים והביוב באתר, אשר יבוצעו על ידי התאגיד.

2.6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.

2.7. החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, הכבישים והשצפ"ים, וכן הקירות התומכים יחדרו לתוך המגרשים. עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החברה יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

2.8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

2.9. החברה תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון. באחריות היזם לתכנן ולבצע גומחות למוני מים ומיכלי אשפה טמונים בקרקע בתיאום עם התאגיד והרשות המקומית. הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים , ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או החברה עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.

2.10. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.

2.11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו עבודות עפר בלבד במגרשים.

2.12. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם החברה.

2.13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 250:1, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

2.14. <u>עבודות מים וביוב:</u>

עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי התאגיד, על חשבונו ועל אחריותו. בגין ביצוע עבודות אלה, יגבה התאגיד מהיזמים דמי הקמה. לוחות הזמנים לביצוע תשתיות המים והביוב יקבעו ע"י התאגיד והחברה אינה מתחייבת לספק מים ו/או ביוב לשלב הבניה. למען הסר ספק לחברה אין ולא תהיה כל אחריות בנושא מים וביוב.

2.15. <u>תשתית תקשורת:</u>

תאום בלבד עם חברת "הוט" ו"בזק" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים, לחברה לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

2.16. <u>רשת חשמל:</u>

2.16.1. גומחות לפילרים לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.16.2. הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.16.3. המשרד גובה מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות.
על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל, וזאת כמפורט בנספח ד'. לוחות הזמנים לביצוע תשתיות החשמל יקבעו ע"י חברת החשמל והחברה אינה מתחייבת לספק תשתית חשמל לשלב הבניה.

2.17. <u>תאורת כבישים:</u>

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

2.18. <u>פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:</u>

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.19. <u>עבודות עפר וקירות תמך במגרשים:</u>

החברה ביצעה ו/או תבצע עבודות עפר גסות וחלקיות בחלק משטחי המגרשים שעיקרן הגנה ו/או ביסוס מבנה הדרכים הציבוריות.
החברה ביצעה או תבצע קירות תומכי כבישים בלבד.

על היזם להשלים את עבודות העפר במגרשים בהתאם להיתר הבניה המאושר, וכן קירות תוחמים סביב המגרש ובתוכו, בהתאם לתכניות המאושרות.
יש לציין כי עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 מטה).

2.20. <u>תשתית על:</u>
מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע חלק מתשתית על, שהם מעבר לקו הכחול של תכנית בנין ערים (לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד) היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה בגין חיוב זה.

הרשות המקומית והתאגיד יגבו היטלי פתוח עבור תשתית על שמבוצעת על ידם כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.

3. <u>עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:</u>

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1. <u>חיבור מים והתקנת מונה מים:</u>

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

3.2. <u>ביוב:</u>
התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים את האגרות וההיטלים כדין.

3.3. <u>ניקוז:</u>

על היזם לדאוג לפינוי הנגר העילי מתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן סילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבונו של היזם, וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

3.4. <u>חשמל:</u>

החיבורים לבתים יהיה תת-קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יהיו על-פי תכניות חברת חשמל.
היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרוולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. <u>חיבור מערכות למבנה:</u>

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6. <u>חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:</u>

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי טלפון הינן בטיפולה של חברת בזק בלבד, על-פי נוהליה והנחיותיה, לרבות התקנת גומחות מגן לארונות סעף.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה בחברה לטלוויזיה בכבלים של אזור מגוריו.

3.7. <u>חניה:</u>
על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. <u>פיתוח המתחם:</u>

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו.
על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התב"ע והתקנון והמפה שתימסר לו מאת החברה. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי החברה בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

<u>מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו כפעולה ראשונה במתחם ויתואמו עם החברה והמתכננים מטעם החברה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצפ"ים וכבישים.</u>

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצויינים במפה האמורה.

3.8.3. יצוין כי במידה ובמגרש היזם, תבצע החברה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החברה לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לחברה בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה החברה במגרשו של היזם.
מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.4. <u>יעוץ קרקע וביסוס:</u>

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות המגרשים בהם החברה ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5. <u>פינוי פסולת ועודפי עפר:</u>

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר למקום שפיכה מאושר ע"י הרשויות. מובהר בזאת שאין בשטחי הרשות המקומית אתר לשפיכת עודפי עפר או פסולת. כמו-כן, ישלם היזם במידה וידרש ע"י הרשויות את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

3.8.6. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, עמודי תאורה, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי החברה או בין אם על-ידי אחרים.
על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

האתר : מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט :		מס' מגרש : מס' מתחם :	

על החתום

_____ _____

החברה היזם

האתר:	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר	מס' פרויקט:		מס' מגרש:	
מס' תב"ע	221-0524033			מס' מתחם:	

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב'	מס' פרויקט		מגרש/מתחם	

פירוט גוש וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

מס' מגרש/מתחם:	

סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה	

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	6	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש ליזם	20	חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	44	חודשים מהמועד הקובע
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם	תוך 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי איכלוס	
5. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבניה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון שהוכן ע"י החברה.		

הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה.

_____ _____

החברה היזם

האתר: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר מס' תב"ע 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

<u>נספח ד' – תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים</u>

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת החברה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים והמשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין החברה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשי הבניה הרוויה תהיה 3X25 אמפר.
3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה. החברה אינה מתחייבת לספק חשמל לשלב הבניה.
4. יזם שיזכה במגרש/מתחם ישלם למשרד, כחלק מתשלום להוצאות הפיתוח, גם תשלום בגין מקדמה עבור הזמנת חיבור חשמל לבית עבור מספר יח"ד המופיע בתב"ע בכל מגרש ובגודל האמור לעיל. על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.
5. ידוע ליזם כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי היזם ישירות לחברת החשמל.
6. ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם בפועל.
7. ידוע ליזם כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
8. היזם יפנה לחברת החשמל מיד לאחר קבלת היתר בנייה , לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגינן מבוצעת ההזמנה.
9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה , ותחייב את היזם בגין ההפרש בין גובה המקדמה לבין העלות הכוללת עבור חיבור החשמל שיוזמן ע"י היזם.

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד או החברה או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

_____ _____

החברה היזם

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____	

_____ _____

נספח ו'1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי

ירושלים

ג.נ.,

הנדון: מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב'מספר תב"ע 221-0524033

מס' פרוייקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם: _____
   שם מלא: _____
   ת.ז. / ח.פ: _____
   כתובת: _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם החברה במועד וקיבל מאיתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם חוזה בנייה עם המשרד.

העתק:
חשב המשרד
מנהל הפרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,
מנהל/חשב
החברה המנהלת

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____(כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות
מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב'

1. הננו להודיעכם כי ביום_____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

   הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתום עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

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

בכבוד רב,

_____

(החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

האתר:	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר	מס' פרויקט:		מס' מגרש:	
מס' תב"ע	221-0524033			מס' מתחם:	

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

	תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.
	גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.
	גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.
	גומחה למיכל אשפה.
	עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.
	קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.

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

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

חתימת היזם

שם מלא	**ת.ז**	**חתימה ותאריך**
_____	_____	_____

הצהרת המודד

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

שם המודד	**מס' רישיון**	**חתימה ותאריך**
_____	_____	_____

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____
אתר: _____

כתב ערבות מגרש/מתחם_____

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

הנדון: ערבות מס'_____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים _____)
שיוצמד למדד_____ מתאריך _____
(תאריך תחילת תוקף הערבות)
אשר תדרשו מאת: _____(להלן "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין _____ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.
ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו_____
שם הבנק

_____ _____
מס' הבנק ומס' הסניף כתובת סניף הבנק

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ _____ _____
תאריך שם מלא חתימה וחותמת

*) אם נדרשת ערבות צמודה

האתר: מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב' - דירה להשכיר 221-0524033	מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח י"ב

הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם

שם הישוב – מגדל העמק - השכונה המערבית שלב ב'

מתחם מס' _____ **מגרש מס'** _____

פרטי יחידת הדיור _____ **שם היזם** _____

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

נספח יד' – עבודות עפר במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1. החברה תבצע עבודות עפר במגרשים באופן חלקי בלבד, שעיקרן הגנה ו/או ביסוס מבנה הדרכים הציבוריות.

עבודות העפר לרבות עב' מילוי במגרשים הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות.

משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודות עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו.

היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכד' וכמו"כ, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י החברה והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה.

כמו"כ, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של הכבישים שהינם באחריותה של החברה (ורק הם) יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ – 2.5 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י החברה. הקירות הללו שבאחריות החברה בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

מודגש כי כל קירות התמך האחרים שבגבולות המתחם, ואשר לא בוצעו ע"י החברה, הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם.

ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

1.1. עב' עפר סופיות

היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר סופיות (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י החברה עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה.

ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). למרות האמור לעיל, ייתכן ולצורך ביצוע מרתפי החניה ו/או הנמכות מפלס החצר בהתאם לתכניות המאושרות, יידרש היזם לבצע חפירה בצמוד לקירות תומכי כביש אותם תבצע החברה. במקרה כזה, יתכנן ויבצע היזם על חשבונו דיפון ע"י קידוח כלונסאות לאורך המגרש וביצוע עוגנים עפ"י תכנון של קונסטרוקטור מטעם היזם. באחריותו הבלעדית של היזם, להבטיח את יציבות הקיר התומך את הכביש ו/או השטח הציבורי בכל עת.

היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע הכלונסאות ו/או הדיפון רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור התכנית לביצוע מאת החברה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק, הדיפון ו/או הכלונסאות יבוצעו מתוך שטח המגרש ויהיו כולם ע"ח שטחו.

תכנית הדיפון ו/או הכלונסאות והעוגנים, תבדק ותאושר ע"י יועצי החברה ע"מ לוודא כי אין בביצוע העוגנים כדי לפגוע/להפריע לתשתיות הציבוריות שבתחום הכביש ו/או השטחים הציבוריים.

1.2. <u>קירות תומכים</u>

1.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש) , יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.

1.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י החברה לרבות הגבהת הקיר, חיפוי חלקי הקיר שיוותרו גלויים בהתאם לתכנית פיתוח המגרש/מתחם, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות החברה והרשות המקומית.

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

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

1.3. <u>יעוץ קרקע וביסוס</u>

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר.

ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות.

בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה.

כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

221-0524033

הנדון: פרויקט (מחוז,יישוב, אתר) שכונה מערבית ב' מס' תכנית: _____ על שינוייה

אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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

*מחק את המיותר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אושר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.		

אלי בדרוה
ראש הרשות
מיקוד המגדל העמק

מיכאל עוז
מנכ"ל המשרד

אישור חתימות

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

מר אלי בדרוה תפקיד ראש הרשות

מר מיכאל עוז תפקיד מנכ"ל המשרד

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

מיכאל שחברי - עו"ד
לשכה משפטית
עיריית מגדל העמק
חתימת עו"ד

11/9/17
תאריך

348799

הוראות והנחיות ליזמים ולמשכנים במגדל העמק שכונה מערבית שלב ב׳
תכנית מס׳ 221-0524033

הקדמה:

בהמשך לבניית השכונה המערבית שלב א׳ הכולל 1,785 יח״ד החל פיתוח שלב ב׳ של השכונה המערבית שיכלול 2,914 יח״ד . על פי התכנית במפורטת השכונה תכלול תמהיל של יחידות דיור בגדלים שונים. כ-600 יחידות דיור בשכונה הנן יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק (בשטח עד 30-80 מ״ר). חלק מהדירות הקטנות (230 יח״ד) מוצעות כמגורים מיוחדים- דיור מוגן, מגורי סטודנטים, מגורים להשכרה וכיוצ״ב - במרכז השכונה במבנים המשלבים שימושי מסחר תעסוקה ומגורים. יתרת הדירות הקטנות (כ- 370 יח״ד) מוצעות במבני המגורים שייבנו.

סה״כ השכונה המערבי(שלב א׳ ולשלב ב׳ תכלול בתחומה 4,699 יח״ד.

נתונים פיסיים:

שטח התכנית : כ- 706 דונם.
רום מירבי 146.71 מ׳ ,רום מינימלי 109.41 מ׳.
שיפוע ממוצע של פני הקרקע הקיימים 4.42%. שיפוע אחיד כלפי דרום מערב.
בשוליו הצפון מערביים של האתר עובר ערוץ נחל בידה.
פתרון קצה לביוב מט״ש עפולה.
פתרון קצה לסילוק פסולת יהיה ע״פ הוראות הרשות המקומית לאתר פסולת מאושר כחוק.

עקרונות הבינוי :

הבינוי של השכונה יעשה על פי הנחיות נספח הבינוי המנחה המצורף לתבע וע ל פי תכנית הבינוי לביצוע מאושרת המהווה מסמך מחייב.

התכנון מציג בינוי העוקב אחר טופוגרפיה מתונה המשתפלת לכוון דרום ומערב.

שלד התחבורה מציג רחובות רדיאליים העוקבים אחר הטופוגרפיה הטבעית ומהווים את שלד הרחובות המאספים. אל רחובות אלו מתחברים הכבישים הניצבים לטופוגרפיה ואצבעות השצ״פים השכונתיים המוצעים ביניהם.

שטח השכונה מחולק למגרשים בהם מוצע בינוי סובב חצרות פרטיות וחניות. החצרות הפרטיות מהוות הרחבה לשטחים הציבוריים הפתוחים ויחד יוצרים שלד משמעותי ורציף של שטחים ירוקים בשכונה.

לאורך הרחובות הניצבים מוצע בינוי גבוה של 6-8 קומות היוצר דופן רציפה לחלל הרחוב, אשר משתפל בגובהו כלפי אצבעות השצ״פ שבתווך.

התכנון מציג שכונה המספקת תקן חנייה גבוה של שתי חניות לכל דירה בנוסף לחניות אורחים לאורך הרחובות. על מנת לשמור על בינוי עירוני תוך שמירה על תכסית בינוי סבירה המאפשרת יצירת שכונה ירוקה המשתלבת במרחב הכפרי העוטף אותה, מציעה התכנית פתרון חנייה במבני חנייה דו מפלסיים המהווה חלק מבינוי המגרש למגורים. פתרון תכנוני זה מוצע בהתאמה למפלסי הכבישים המתוכננים ובהתאמה מירבית לשיפוע הקרקע הטבעית. התכנון מאפשר כניסות למפלסי החנייה השונים ללא הצורך ביצירת מרתפים.

עיקרי הוראות התכנית :

במסמך זה מרוכזים עיקר הוראות התכנית . מסמך זה אינו מחליף את מסמכי התכנית ובין היתר את כל ההוראות המפורטות התקנון התכנית ובנספחיה

הוראות לייעוד מגורים עם סימון חנייה:

תאי שטח בייעוד מגורים עם סימון חניה, ישמשו לחניות משויכות פתוחות בתחום הדרך עבור דיירי הבתים במגרשים סמוכים ע"פ הפירוט בסעיף 4.1.2 בתקנון .
חניות אלו יפותחו ע"י יזפ התכנית כחלק מפיתוח הדרך .

הוראות לייעוד מגורים א':
תאי שטח מיועדים לבניית בתי מגורים משותפים באופי של דירות גן גג.

הוראות בינוי:

1. בנינים בני שתי קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים. יותר בינוי המציג כניסות פרטיות לכל דירה, הצמדת גינות לדירות התחתונות ומרפסות גג לדירות העליונות. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
2. תותר תוספת קומה שלישית לבניית דירות דופלקס. הקומה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו חזית הבניין, שטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה והיא תשולב במרפסות גג לצד שטחי גג המיועדים למתקנים טכניים ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים.

הוראות פיתוח :
תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית המפורטת ובהתאם להוראות לתכנית בינוי לביצוע מאושרת .

1. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.
2. לא תותר התקנת חנייה בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות.
3. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.
4. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים ימוקמו באזורים המיועדים לחנייה או בגומחות/חצרות כחלק מתכנון פיתוח המגרש.או בהתאם למיקום שנקבע בתכנית הבינוי לביצוע המאושרת.
5. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, גדרות, מצללות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים .
6. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.2 מ'. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ' בניהם.
7. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.

זיקות הנאה:
במגרשים בהם קיים בתשריט התכנית סימון זיקת הנאה תינתן זיקת ההנאה בהתאם למפורט בתקנון

התכנית וזיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

<u>הוראות לייעוד מגורים ב׳:</u>

תאי שטח בייעוד מגורים ב מיועדים לבנייה למגורים המשלבת בנייה גבוהה לצד בנייה נמוכה. ותאי שטח המיועדים לבניית מבני חנייה .

תאי שטח המסתיימים באות A וכן תאי שטח 51,52 ,36 מיועדים לבניית בתי מגורים בני- 7-8 קומות על גבי קומת לובי/חנייה .

תאי שטח בייעוד מגורים ב׳ המסתיימים באותיות B,C,D,E,F,G מיועדים לבניית בתי מגורים בני שלש קומות באופי של דירות גן גג .

תאי שטח בייעוד מגורים ב׳ המסתיימים באות P מיועדים למבני חניות.

<u>השימושים:</u>

1. בתי מגורים משותפים.
2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו׳ וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים במרחק של עד 3 מ׳ מגבולות תא השטח.
3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים.
4. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת ועומסי חנייה. שטח שימוש זה לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד. שטח זה כלול במניין הזכויות המותרות.
5. מרתפי חנייה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל למעט בתאי שטח 51,52,36.

<u>שימושים נוספים בתאי שטח 51,52,36:</u>

1. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים דירתיים וכיוצ״ב.
2. שטח המסומן בהוראות נוספות לחניה- ישמש לחניות פרטיות פתוחות עבור מבני המגורים. בשטח זה יותר שימוש להעברת מובל סגור תת קרקעי לערוץ ניקוז נחל בידא.

<u>שימושים נוספים בתאי שטח A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A23, A28, A41, A42, A47, A48:</u>

1. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים דירתיים וכיוצ״ב.
2. חנייה בקומות עמודים כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל.
3. דרך גישת רכב לחניה בקומת עמודים וחניות פרטיות לאורכה של דרך זו.

<u>שימושים בתאי שטח P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P23, P28, P41, P42, P47, P48</u>

1. חניות פרטיות במבנים דו מפלסיים או במרתפי חנייה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל וחניות עיליות פתוחות.
2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו׳ וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים.
3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים.

<u>הוראות:</u>

א. הוראות כלליות לכל תאי השטח בייעוד מגורים ב׳ מלבד תאי שטח המסתיימים באות P:

1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.

2. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים ימוקמו באזורים המיועדים לחנייה במבני החנייה או בגומחות / חצרות כחלק מתכנון הפיתוח המגרש.
3. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
4. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.
5. הבינוי ייעשה ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.
6. גמר הבניינים ועיצובם יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי והנחיות מרחביות של עיריית מגדל העמק.
7. מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה ובכפוף להוראות הנוספות בפרק 6 להלן.
8. בתחום קווי בנין במגרש תתאפשר בנית בית מגורים אחד או שניים ובתנאי שהמרחק הצידי בין שני המבנים לא יעלה על- 12 מ'.
9. המבנים במגרש יופנו לרחוב. לא תותר בניית מבנים המנותקים מהרחוב. כניסות ראשיות למבנים יופנו לחזית הרחוב.
10. מבני המגורים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת לשמור על בינוי רציף מלווה רחוב.
11. תותר תוספת קומה חלקית מעל הקומות המותרות כמפורט בטבלה 5 להלן לבניית דירות דופלקס ובתנאי שהקומה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה והיא תשולב במרפסות גג לצד שטחי גג המיועדים למתקנים טכניים. ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים.
12. דירות קטנות: היקף יחידות הדיור הקטנות בבניין לא יקטן מ8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות מ- 2 יח"ד קטנות בבניין, הגבוה מבניהם.

ב. <u>הוראות נוספות לתאי שטח:</u>

B10, C10, D10, E10, F10, G10, B11, C11, D11, E11, F11, G11, B12, C12, D12, E12, B13, C13, D13, E13, B14, C14, B15, C15, B16, B17, B28, B23, B41, B42, B47, C47, B48, C48, 53, 54, 55, 56

1. בניינים בני שלוש קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים. יותר בינוי המציג כניסות פרטיות לכל דירה. לדירות תחתונות תתאפשר הצמדת גינה, ולדירות עליונות מרפסת או גינת גג. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.
2. לא תותר התקנת חנייה עילית בתחום תאי שטח אלו. השטח הפרטי הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות וגינות פרטיות.
3. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.2 מ'. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ' בניהם.

ג. <u>הוראות נוספות לתאי שטח 36, 51, 52:</u>

1. בנייני מגורים משותפים.
2. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. תותר הצמדת הגינות במרווח צידי ואחורי לדירות הגובלות בקומת קרקע.
4. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה שיבנה לאורך המדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 - 80 ס"מ ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים.
5. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה.
6. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'.
7. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה

זו ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים דירתיים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ״ב.

8. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.
9. לא תותר התקנת חנייה בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומיצללות.
10. ראה הוראות ביחס לתאי שטח 51, 52 החופפים לתחומי תמ״א 37/ ב/ 6 בס׳ 6.17.
11. בתאי שטח 51, 52, 36 - השטח המסומן עם הוראות נוספות לחניה וסימון ציר ניקוז : ישמש למעבר ציר ניקוז נחל בידא במובל סגור תת קרקעי לפי הנחיות רשות ניקוז. בשטח זה יותר פיתוח שטח וחנייה בלבד. לא תותר בניה מעל המובל.

ד. **<u>הוראות נוספות לתאי שטח A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A23, A28, A41, A42, A47, A48:</u>**

1. תותר הצמדת הגינות במרווח צדדי ואחורי לדירות הגובלות בקומת קרקע.
2. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע״י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 - 80 ס״מ. ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים.
4. בניני מגורים בתאי שטח אלה ייבנו על גבי קומת עמודים המשמשת לחנייה. קומת החניה תיסגר מכל צדדיה (בקירות אטומים או מחוררים) הפונים למרחב הציבורי ותשתלב בפיתוח הנופי של המגרש.
5. יותרו חניות במרתפים בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע. מרתפי החניה יבנו במרווחי הבניה המותרים למגורים.
6. לא תותר התקנת חנייה עילית בתחום תאי שטח אלו למאט התקנת דרכי גישה לקומת חניה, למבני חניה או למרתפי חניה וחניות נוספות שיותקנו לאורך דרכים אלו. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות.
7. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה.
8. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ׳.
9. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זו ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ״ב.

ה. **<u>הוראות לתאי שטח P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P23, P28, P41, P42, P47, P48:</u>**

1. תאי שטח אלו מיועדים לבניית מבני חניות דו מפלסי או לחניות קרקעיות ולדרכי הגישה אליהם.
2. מבני החניות יתוכננו יחד עם מבני המגורים אותם הם משרתים כמכלול תכנוני ארכיטקטוני אחד.
3. מבני החנייה יבנו רק בתחום השטח המסומן בתשריט בייעוד מגורים ב׳ עם הוראות נוספות לחנייה ובתחום מרווחי הבנייה המותרים למבני חניה (מסומן בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת). דרכי גישה למבני החניות ולחניות הפתוחות (קרקעיות) ימוקמו אך ורק בשטח המסומן בהוראות נוספות לחנייה (שיבוץ על רקע הייעוד) ובכפוף להוראות סעיף 4.3 ד׳ ס״ק 6.

4. חזית מבנה חנייה הפונה לרחוב תתוכנן בהמשך לחזיתות מבנה המגורים באופן שיגדיר בצורה רציפה את דופן חלל הרחוב.
5. מבני החניות יתוכננו באופן שישתלבו בפיתוח השטח במטרה להצניע את נוכחותם ולהקטין מפגעי חום, רעש וזיהום מדיירי הבתים הגובלים.
6. תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו.
7. מפלס רצפת חנייה תחתונה, בחניה דו מפלסית, לא יהיה נמוך ממפלס הכביש המוביל אליה.
8. ניקוז חנייה בנויה יהיה לכוון הכביש המוביל אליה.
9. רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות ממבנה חנייה אל חנייה במרתפי חנייה שייבנו במרווחי הבנייה למגורים כמפורט בטבלה 5.
10. בחנייה פרטית עם סימון זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה לצמיתות למעבר רכב ורגל לדיירי המגרשים אותן היא משרתת. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.
11. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.
12. זיקת הנאה המסומנת במגרשים P28 ו- P23 יהיה בכפוף להוראות זיקת הנאה בסעיף 4.4.2 ג׳.
13. יותר מיקום פילרים, ארונות תקשורת ושעוני מים בתחום מבנה החנייה.
14. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של הנ״ל ע״י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת. 15
15. מבני החניות ופיתוח השטח, ייבנו בהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית לנושא זה. במפלס העילי של מבנה החנייה ישולבו אלמנטי הצללה.
מבנה החנייה הארכיטקטוני, חומרי הגמר, קירות תמך, גדרות, שערים, מסתורי אשפה, סוגי הריצוף, פרטי מעקות ומצללות, תאורה, מיקום שלט מספר הבית וכיוצ״ב יתוכננו וייבנו על פי פרטים שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק כחלק מתכנית בינוי לביצוע שתאושר בועדה המקומית כתנאי מקדים להוצאת היתרי בניה ועל פיהם יוכנו ההנחיות המרחביות.

הוראות לייעוד מגורים ג׳:

שימושים:

1. בתי מגורים משותפים.
2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו׳ במרחק של עד 3 מ׳ מגבולות תא השטח, הצבת מתקנים לאיסוף אשפה והתקנת מתקנים ומערכות תשתיות ציבוריות בתחום הנ״ל.
3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, ומחסנים ביתיים.
4. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים.
5. במגרשים עם סימון חזית מסחרית- מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות שירותים עסקיים ואישיים בקומת קרקע בלבד במגרשים עם סימון חזית מסחרית.
6. חניות פרטיות במבנים דו מפלסים או במרתפי חניה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל ולחניות עיליות פתוחות רק בשטח המסומן עם הוראות נוספות לחנייה - המסומן בשיבוץ על רקע הייעוד.
7. דרכי גישה לחנייה במבני החנייה ולקומות העמודים ו/או למרתף חנייה וחניות פרטיות לאורכה של דרך זו.

הוראות בינוי ופיתוח:

פיתוח:

1. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים יוצבו במבני החנייה, חנייה ו/או בלובי הכניסה לבניין.
2. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצרכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.
3. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.
4. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים ומפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
5. לדירות בקומת קרקע תותר הצמדת הגינה האחורית והצדדית הגובלת.
6. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 ס"מ - ועד 80 ס"מ. ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים.

בינוי

1. הבינוי יעשה ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית ותכנית בינוי ותשתיות מאושרת
2. גמר הבניינים ועיצובם יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי והנחיות מרחביות של עיריית מגדל העמק.
3. המבנים במגרש יופנו לרחוב. לא תותר בניית מבנים המנותקים מהרחוב. כניסות ראשיות למבנים יופנו לחזית הרחוב.
4. מבני המגורים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת לשמור על בינוי רציף מלווה רחוב.
5. מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה וכפוף להוראות הנוספות בפרק 6 להלן. בתחום קווי בנין למגורים תתאפשר בנית בית מגורים אחד או שניים ובתנאי שהמרווח הצידי בין המבנים לא יעלה על 12 מ'.
6. **חזית מסחרית**
   - **6.1** בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית יותר שילוב שימוש מסחרי בפינת הבניין בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 300 מ"ר ברוטו כמפורט בטבלה 5 להלן.
     שימושי המסחר יכללו מסחר שכונתי כגון מכולת, מספרה, בית קפה, מרפאה וכיוצ"ב ובלבד שאין השימוש מהווה מטרד כל שהוא לסביבת המגורים.
   - **6.2** בשאר תאי השטח בייעוד זה רשאית הוועדה לאשר הסבת זכויות למגורים בזכויות למסחר בקומת קרקע בלבד ובהתאם להוראות הנ"ל, בשיעור שלא יעלה על 300 מ"ר ברוטו לבניין (לא כולל מעברים מקורים הפתוחים למעבר הציבור).
   - **6.3** לא תדרש תוספת חנייה עבור שימוש זה (תקן חנייה 0).
   - **6.4** מפלס הכניסה לקומה המסחרית יהיה במפלס המדרכה הגובלת.
   - **6.5** רשאית הוועדה לאשר קו בניין קדמי 0 (אפס) לשימושי מסחר ומעליהם לאשר מרפסות בתנאי שרוחב המדרכה הגובלת לא יקטן מ-3 מ'.
7. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה.
8. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'.
9. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זאת ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ"ב וכן מגורים ומסחר כמפורט לעיל.
10. דירות קטנות: היקף יחידות הדיור הקטנות בבניין לא יקטן מ-8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות מ-2 יח"ד קטנות בבניין, הגבוה מבניהם.
11. רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות מזכויות מבנה חנייה אל חנייה במרתפי חנייה שייבנו במרווחי הבנייה למגורים (קומת מרתף מתחת לבניין המגורים) כמפורט בטבלה 5 בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע.

12. בניני מגורים בתאי שטח 7-9, 18-22 ייבנו על גבי קומת עמודים המשמשת לחנייה. קומת החנייה תיסגר מכל צדדיה ותשתלב בפיתוח הנופי של המגרש.

13. תותר תוספת קומת חלקית נוספת מעבר לקבוע בטבלה 5 לצורך בניית דירות דופלקס בקומה עליונה ובתנאי שהקומה תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ׳ מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחת. שאירית השטח ישמש כמרפסות גג ושטח למתקנים טכנית ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים.

14. גובה מבנים : במגרשים בהם צויין בטבלה 5 טווח קומות 4-7 או 4-8 חלקי הבניין הגבוהים ימוקמו במידת האפשר לאורך צירי הכבישים הניצבים לטופוגרפיה (כבישים מס׳ 50,51,52,42,11 ו-4) וחלקיו הנמוכים ישתפלו כלפי אצבעות השצ״פים ולאורך כבישי הרוחב (כבישים מס׳ 43 ,44 ו-2).

15. <u>חנייה</u>

15.1. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חניה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.

15.2. לא תותר התקנת חנייה עילית בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה למעט התקנת חניות לאורך דרכי גישה למבני חניה או מרתפי חניה וחניות עיליות אחרות. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומיצללות.

15.3. תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית.

16. <u>הוראות לבניית מבני חנייה</u>

16.1. מבני החנייה יבנו רק בתחום השטח המסומן בתשריט בייעוד מגורים ג׳ עם הוראות נוספות לחנייה ובתחום מרווחי הבנייה המותרים למבני חניה (מסומן בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת). דרכי גישה למבני החניות וחניות הפתוחות (קרקעיות) ימוקמו אך ורק בשטח המסומן בהוראות נוספות לחנייה (שיבוץ על רקע הייעוד).

16.2. חזית מבנה חנייה הפונה לרחוב תתוכנן בהמשך לחזיתות מבנה המגורים באופן שיגדיר בצורה רציפה את דופן חלל הרחוב.

16.3. מבני החניות יתוכננו באופן שישתלבו בפיתוח השטח במטרה להצניע את נוכחותם ולהקטין מפגעי חום, רעש וזיהום מדיירי הבתים הגובלים.

16.4. מפלס רצפת חנייה תחתונה, בחניה דו מפלסית, לא יהיה נמוך ממפלס הכביש המוביל אליה. ניקוז חניה בנויה יהיה לכוון הכביש המוביל אליה.

16.5. ראה הוראות ביחס למגרשים 37,49,50 החופפים לתחומי תמ״א 37/ב/6 בס׳ 6.17.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים P23 ו- 24 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים P23 ו-24 לרבות ניקוז.

2. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים P28 ו- 27 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים P28 ו-27 לרבות ניקוז.

3. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

<u>הוראות לייעוד מגורים ומסחר:</u>

<u>שימושים :</u>

באזור זה יותר שילוב שימושי מגורים מיוחד עם שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים :

1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.

2. בתי קפה, מסעדות.

3. שרותים עיסקיים ואישיים.
4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
5. מגורים מיוחד - דיור מוגן למבוגרים/דיור להשכרה
6. מעברים להולכי רגל.
7. פרגולות ומעברים מוצלים.
8. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.
9. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה.
10. מעבר תשתיות. הקמת מבני תחנות טרנספורמציה תותר בשטח המינימלי הנדרש.
11. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למיחזור.

<u>הוראות בינוי ופיתוח:</u>

1. שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים על גבי קומה מסחרית.
2. קומת קרקע- מיועדת לשימושי מסחר ואזורי כניסות (לובי) לבתי המגורים.
3. בקומות עליונות - מגורים.
4. התכנון יציג תמהיל של דירות בגדלים שונים. שטח דירה ברוטו לא יקטן מ-40 מ״ר ולא יעלה על יעלה על 80 מ״ר.
5. **<u>הוראות בינוי :</u>**

5.1. במפלס הכניסה הקובעת מכוון הכיכר על פי סימון חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים: מסחר קימעונאי, מסעדות, בתי קפה, שירותים אישיים ומרפאות וכן כניסות ולובי לבנייני המגורים.

5.2. גובה מפלס הכניסה הקובעת ללובי לבנייני המגורים יהיה בגובה מפלס הכיכר.

5.3. הגישה לשימושי המסחר בקומת קרקע תהיה מכוון הכיכר.

5.4. לא יותרו מגורים בקומת קרקע.

5.5. אחסנה ושטחי שירות יופנו לכוון חזית אחורית בלבד. לא יאושרו מחסנים לכוון הכיכר או הרחוב.

5.6. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יותקנו בתחום המבנה או בתחום מבנה החנייה הבנויה.

5.7. קומת מגורים ראשונה מעל הקומה המסחרית תבנה בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מקו חזית ב70% מחזית קומת המסחר. נסיגה זו תשמש למרפסות.

5.8. יותרו מרפסות זיזיות שיבנו אחת מעל השנייה.

5.9. גובה קומה מסחרית לא יקטן מ-4 מ׳ נטו ולא יעלה על 6 מ׳ נטו, יותרו גלריות בשטחי המסחר במסגרת השטחים העיקריים.

5.10. לא יותרו מעברים סגורים לפני חזית מסחרית

6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי הכוללת את המבנים בתאי שטח 71,72,61,62 הסובבים את הכיכר והכיכר העירונית בתא שטח 781 שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק.
7. תכנית הבינוי תכלול תכנון מנחה של המבנים הסובבים את הכיכר, ותציג את תכנון הכיכר והמבנים הסובבים אותה כמכלול תכנוני אחד. הבינוי יוצג באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מיימדי המציג את התכנון במלא קיבולת הבנייה המותרת.
8. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע״י מהנדס העיר.
9. חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר.
10. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרש 62 ישמש כדרך גישה לחנייה במגרש 62 ותינתן בו זיקת הנאה לצמיתות לדרך גישה לחנייה למגרש 31. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את

מגרש 31 לרבות ניקוז. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

הוראות לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים

שטח זה מיועד למבנים המשלבים מסחר בקומות תחתונות ומשרדים ומגורים בקומות עליונות.

1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים.
2. מסעדות ובתי קפה.
3. שרותים עסקיים ואישיים.
4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.
5. משרדים, חממות עסקיות אזרי עבודה להשכרה.
6. מגורים
7. מעברים להולכי רגל.
8. פרגולות ומעברים מוצלים.
9. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה.
10. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה.
11. מעבר תשתיות והקמת מבני תחנות טרנספורמציה.
12. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למחזור.

הוראות בינוי ופיתוח

1. קומת קרקע תשמש למסחר ושאר הקומות למשרדים/מגורים.
2. עירוב שימושים בבניין אחד יחייב מתן פיתרון תכנוני ללובי כניסה נפרד לכל שימוש. כמו כן חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר והמשרדים.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי כאמור בסעיף 4.16.2 (7) לעיל.
4. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרש 71 ישמש כדרך גישה לחנייה במגרש 71 ותינתן בו זיקת הנאה לצמיתות למעבר לחנייה במגרש 25. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרש 25 לרבות ניקוז. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.
5. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.

הוראות נוספות (פרק 6 בהוראות התכנית)

מגרש מחולק לתאי שטח :

1. מגרש מחולק לתאי שטח יהווה יחידת תכנון אחת שאינה ניתנת לחלוקה. היתר בנייה למגרש המחולק לתאי שטח יינתן למגרש בשלמותו ויכלול את כל מבני המגורים, מבנה החנייה ופיתוח השטח.
2. רישום : בניני המגורים והחנייה הבנויה במגרש ירשמו בפנקס המקרקעין כבית משותף מורכב ויירשמו זיקות הקניין בין אגפיו. ביצוע הרישום יהווה תנאי לאיכלוס.
3. ג רשימת המגרשים : ראה נספח רשימת המגרשים המחולקים לתאי שטח.

עיצוב אדריכלי

מבני המגורים יבנו ע"פ הוראות נספח הבינוי , תכנית בינוי לביצויע מאושרת ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק לאזור זה.

קווי בניין

1. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות נספח קווי הבניין המצורף לתכנית זאת ומהווה נספח מחייב. בכל מקרה של סתירה בין קווי הבניין המופיעים בתשריט לבין סימון קו הבניין המופיע בנספח קווי הבניין, יגבר סימון קו הבניין בנספח קווי בניין.
2. מבני החניות יתוכננו בשטח בייעוד מגורים ב' ו- ג' המסומן בהוראות נוספות לחניה ובתחום קווי הבניין למבני חניה המסומנים בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת.
3. רשאית הוועדה לאשר בניה בקו בניין 0 (אפס) במגרשים עם סימון חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד וזאת במידה ורוחב המדרכה הגובלת לא קטן מ-3 מטרים. השטח שמעל ישמש למרפסות.
4. קוי בניין למבני משק בתאי שטח 207, 208 כמופרט בפרק 4 מבני משק.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבנים המיועדים ל 6 יח"ד ומעלה, לחזיתות מסחריות ולמבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער, שבילים ושצ"פים מותנית בהבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית ובאישור יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

איכות סביבה

א. **אשפה:**

סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית לאתר פסולת מאושר כחוק.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני איסוף האשפה ויסומן בהיתר הבניה.

כל מסתורי האשפה ומתקני איסוף האשפה בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.

כל האשפתונים ומיכלי איסוף האשפה בתחום התכנית יהיו מסוגים שאינם מאפשרים נבירת בעלי חיים.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. **איכות הסביבה:**

אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר.
3. יש לשלב את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של העיר.
4. המתקנים לא ימוקמו בשום מקרה בשטחי שצ"פים.

5. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית.

6. בתחום אזורי השצ"פים, הכבישים, מבני הציבור והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור.

7. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.

ג. פינוי פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. א. אשפה-
סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית לאתר פסולת מאושר כחוק.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני איסוף האשפה ויסומן בהיתר הבניה.
כל מסתורי האשפה ומתקני איסוף האשפה בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
כל האשפתונים ומיכלי איסוף האשפה בתחום התכנית יהיו מסוגים שאינם מאפשרים נבירת בעלי חיים.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ד. שפך ועודפי קרקע: לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.

ה. תאורה: יש להמנע ככל האפשר מתאורה כלפי הנחלים והשטחים הפתוחים.

<u>תנאי להוצאת היתרי בנייה</u>

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנה ואישור היתר בניה לתכנית בינוי לביצוע (כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל) של כלל השכונה (או חלק ממנה, באישור מהנדס העיר) הכולל תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנית פיתוח כללית על ידי אדריכל נוף הכוללת הסדרת ניקוז נגר עילי בתחום המגרש והסדרת נגישות, תכנון פיתוח כבישים, שצ"פים ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה. תכנית תציג היתכנות למימוש הבניה במלוא הקיבולת המותרת ותציג עקרונות עיצוב אדריכלי ופיתוח. תכנית בינוי לביצוע תערך ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית.

2. מפלס 0.00 במגרשים יקבע סופית בתכנית בינוי לבצוע שאישורה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה. מפלסים אלו יקבעו בהתאם להנחיות ולמפלסים המנחים המצוינים בנספח הבינוי ונספח הנופי המצורפים לתכנית זו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספחים המצורפים לתכנית זו.

4. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. תנאי להיתר בניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע, מים וגז ראדון.

6. אישור תאגיד "מי נעם" לחיבורי המים והביוב למערכות העירוניות.

7. תנאי למתן היתר בניה מצפון לדרך מס' 42 או 43 יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאיכלוס יהיה בביצוע המיגון האקוסטי הנדרש מדרך 75 שאושר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

8. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אכלוס של לפחות 70% מיחידות המגורים בתכנית ג/21243 מגדל העמק שכונה מערבית שלב א' ועל פי המפורט בסעיף 7.1 שלביות ביצוע.

9. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות יהיה אישור רשות הניקוז.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בכפוף למופיע בנספח הניקוז. באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

11. תנאי **<u>למתן היתר בניה ומימוש התכנית:</u>**

א. השלמת ביצוע שידרוג של מערכת ההולכה (איסוף הביוב) הקיימות אליהן יחוברו שפכי השכונה המוצעת, ועד לתחנת שאיבה לביוב מתוכננת באתר מט"ש "גניגר".

ב. השלמת ביצוע חיבור בפועל של כל שפכי העיר מגדל העמק למט"ש עפולה החדש העומד בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010 בהתאם לתכניות ביוב מאושרות, הכוללות מערכת ההולכה, תחנות שאיבה ראשית והמשנית, וביטול המט"ש הקיים של מגדל העמק (מט"ש "גניגר").

ג. לא תדון הועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשות להיתרי בניה לתשתיות מים וביוב בתחום השכונה, אלא לאחר שיוצג בפניה היתר בניה למערכת ההולכה (כולל תחנות השאיבה) מהמתקן הקיים המיועד לביטול ועד למט"ש עפולה החדש. קבלת היתר לתשתיות כנ"ל מותנית באישור משרד הבריאות.

12. תנאי למתן היתר בנייה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תכניות מס' תמ"א 37/ב/6 ו- 254-0351395, יהיה תיאום עם בעל רשיון הולכה וחלוקה כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.
תנאי להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב', למעט עבור השימושים המותרים בתחום קווי הבניין, יהיה אישור בכתב מרשות הגז.
טרם הוצאת היתרי בניה בשכונה יש לתאם את כלל העבודות בשטח עם חברת נתג"ז בדגש על מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, מעבר כלי רכב כבדים בסמוך למערכת ההולכה, והנחת תשתיות חוצות וסמוכות למערכת הגז הטבעי.

13. **<u>בטיחות בטיסה</u>**

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

14. תנאי להיתר בניה ברדיוסי מגן - יש לקבל אישור משרד הבריאות במגרשים בתחום רדיוסי המגן.

ביטחון ובטיחות

א. גובה הבנייה בשטח התכנית לא יעלה על 28 מטר. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

<u>הוראות פיתוח :</u>

1. הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע 1:500 המאושרת.
2. מפלסי פיתוח במגרש, מפלסי חצרות פרטיות, מפלסי חניות, יתואמו למפלסי הבינוי ויתוכננו בקירוב המירבי על פי תכנית בינוי ופיתוח לביצוע 1:500.
3. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס״מ ולא יעלה על 1.2 מ׳. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ׳ בניהם.
4. גבהי קירות בין מגרשים, קירות אחוריים או קירות הפונים לשצ״פים לא יעלו על 3 מ׳. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ׳ בין קירות.
5. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, גדרות, קירוי חניות, מסתורי אשפה ומחזור ומערכות יהיו בהתאם לסט פרטי פיתוח מאושרים ע״י מהנדס העיר.
6. מיקום ופרטים של אשפה טמונה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לביצוע, ופרט מאושר ע״י העירייה. יש להקפיד על נגישות למיכלים עבור הדיירים ועבור משאית פינוי האשפה.
7. יש לספק הצללה, בין אם בנויה או על ידי נטיעת עצים באזורי חניות בתחום המגרש. לחניה במפלס הקרקע יש לטעת עץ על כל 4 חניות. לחניה במפלס עליון של מבנה החניה יש לבצע הצללה בנויה לפי פרט.
8. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים.
9. יש לבצע אלמנטים של נגישות כגון מדרגות, רמפות, מאחזי יד ומעקות, בהתאם לסט פרטים מאושר ע״י יועצ/ת נגישות, ולתקן נגישות הארצי.
10. שטחי גינון במרווח קדמי יוגדרו ע״י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 ס״מ - ועד 80 ס״מ. ומעליהם תותר גדר בהתאם לפרטים מאושרים.
11. יש להיצמד לפרטי הפיתוח בסט שיצורף ויועבר לזכיינים.

מסמך זה מהווה תקציר של הוראות התכנית ואינו מחליף אותו.

ניתן לעיין במסמכי התכנית באתר מנהל התכנון – איתור תכניות.

תכנית מס׳ 221-0524033

יום ראשון 19 מרץ 2023

לכבוד
אריאל אולצוור
מנהל מחוז צפון
משרד הבינוי והשיכון

<u>הנדון: תכנית 221-0524033 מגרשים 61-62</u>

ע"פ הוראות תכנית 221-0524033 סעיף 4.15.2 ס"ק 6 תנאי להוצאת היתר בנייה בתאי שטח 71,72,61,62 יהיה בהכנת תכנית בינוי הכוללת את המבנים בתאי שטח אלו, הסובבים את הכיכר העירונית בתא שטח 781 שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
בהתאם להוראות התכנית **<u>אין כל מניעה</u>** שיזם הזוכה במגרשים 61,62 יכין את תכנית הבינוי למרות שמגרשים 71,72 לא נכללים במתחם בו הוא זכה, וככל ותוגש תכנית בינוי היא תידון בוועדה המקומית ולכשתאושר היא תחול על תאי השטח 71,72,61,62 .

כמו כן, היזם שיזכה בעתיד במגרשים 71,72 יחוייב לתכנן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית כאמור.

בברכה
אריאל טויטו
מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס העיר

העתק:
נחום אסולין, סגן ראש העיר ויו"ר וועדת המשנה
דריה אוקוטין, מנהלת מחלקת רישוי ופיקוח

הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0524033

מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

מחוז	**צפון**
מרחב תכנון מקומי	**מגדל העמק, יזרעאלים**
סוג תכנית	**תכנית מתאר מקומית**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

משרד השיכון בשיתוף עם עיריית מגדל העמק, יזם תכנון להרחבת מגדל העמק במורדותיה המערביים, בשטחים חקלאיים שעובדו בעבר ע"י קבוץ כפר החורש.
בשלב ראשון הוכנה תכנית שלד. במסגרת תכנון השלד נבדקו חלופות שונות לפיתוח השטח כולל פתרונות לאופי הבינוי ולקשרים עם השכונות הקיימות.
תכנון השכונה חולק לשני שלבים,
שלב א' המאושר על פי תכנית ג/21234, נמצא בשלבי שיווק, כולל את השטחים הצפון מזרחיים של השכונה וכולל סה"כ 1,785 יח"ד .
שלב ב' המוצע בתכנית זאת כולל 2,914 יח"ד.
התכנית מציעה תמהיל יחידות דיור בגדלים שונים. כ-600 יחידות דיור בשכונה הנן יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק (בשטח עד 30-80 מ"ר). חלק מהדירות הקטנות (230 יח"ד) מוצעות כמגורים מיוחדים- דיור מוגן, מגורי סטודנטים, מגורים להשכרה וכיוצ"ב - במרכז השכונה במבנים המשלבים שימושי מסחר תעסוקה ומגורים. יתרת הדירות הקטנות (כ- 370 יח"ד) מוצעות במבני המגורים שייבנו.
סה"כ השכונה המערבית תכלול בתחומה 4,699 יח"ד.

התכנית המפורטת לשלב ב' כלולה במתחם 9 בתכנית המתאר הכוללנית לעיר מגדל העמק 211-0201715 שאושרה בשנת 2017.
הרחבת השכונה כפי שמציעה תכנית זאת מתבססת על החלטת וועדת הגבולות שאישרה את שינוי גבולות השיפוט עד גבול תכנית ג/21243 המאושרת בלווי הנחייה שעם גמר מימוש 70% מהיקף המגורים בשלב א' יורחב גבול השיפוט מערבה בהתאמה לגבול המוצע בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת.

נתונים פיסיים וסטטוטוריים:
שטח התכנית כ- 706 דונם.
רום מירבי 146.71 מ' ,רום מינימלי 109.41 מ'.
שיפוע ממוצע של פני הקרקע הקיימים 4.42%. שיפוע אחיד כלפי דרום מערב.
בשוליו הצפון מערביים של האתר עובר ערוץ נחל בידה.
פתרון קצה לביוב מט"ש עפולה.
פתרון קצה לסילוק פסולת יהיה ע"פ הוראות הרשות המקומית לאתר פסולת מאושר כחוק.

נתונים סטטוטוריים:
לא קיימת מגבלה על האתר בתכנית הארצית תמ"א 35 ובתכנית המתאר המחוזית- ת.מ.מ 2/9.

עקרונות הבינוי:
התכנון מציג בינוי העוקב אחר טופוגרפיה מתונה המשתפלת לכוון דרום ומערב.
שלד התחבורה מציג רחובות רדיאליים העוקבים אחר הטופוגרפיה הטבעית ומהווים את שלד הרחובות המאספים. אל רחובות אלו מתחברים הכבישים הניצבים לטופוגרפיה ואצבעות השצ"פים השכונתיים המוצעים ביניהם.
שטח השכונה מחולק למגרשים בהם מוצע בינוי סובב חצרות פרטיות וחניות. החצרות הפרטיות מהוות הרחבה לשטחים הציבוריים הפתוחים ויחד יוצרים שלד משמעותי ורציף של שטחים ירוקים בשכונה.
לאורך הרחובות הניצבים מוצע בינוי גבוה של 6-8 קומות היוצר דופן רציפה לחלל הרחוב, אשר משתפל בגובהו כלפי אצבעות השצ"פ שבתווך.
התכנון מציג שכונה המספקת תקן חנייה גבוה של שתי חניות לכל דירה בנוסף לחניות אורחים לאורך הרחובות.
על מנת לשמור על בינוי עירוני תוך שמירה על תכסית בינוי סבירה המאפשרת יצירת שכונה ירוקה המשתלבת במרחב הכפרי העוטף אותה, מציעה התכנית פתרון חנייה במבני חנייה דו מפלסיים המהווה חלק מבינוי המגרש למגורים. פתרון תכנוני זה מוצע בהתאמה למפלסי הכבישים המתוכננים ובהתאמה מירבית לשיפוע הקרקע הטבעית. התכנון מאפשר כניסות למפלסי החנייה השונים ללא הצורך ביצירת מרתפים.

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'
	מספר התכנית	221-0524033
1.2 שטח התכנית		706.755 דונם
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל״ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מגדל העמק, יזרעאלים
קואורדינאטה X	221050
קואורדינאטה Y	732950

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת מדרום לכביש 75, ומהווה המשך ממערב לתכנית מאושרת ג/21243.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות : מגדל העמק

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות :

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17426	לא מוסדר	חלק	19, 35, 37	6, 16, 28, 31, 34, 38, 41
17189	מוסדר	חלק		21, 41
17190	מוסדר	חלק		18-19, 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21243	15, 32, 37, 38, 71 - 72, 74, 77, 706 - 707
ג/ 3370	65 - 66
ג/ 4223	37 - 38
ג/ 5312	2015, 2044, 2047
משצ/ 7	23 - 24, 100 - 101, 2003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 3/ 11/ ב	אישור ע"פ תמ"א	אושרה הקלה בדיון ולנת"ע 13.11.2018.	5107	3892	29/08/2002
תמא/ 34/ ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו. בתחום התכנית קוי מים קיימים ומאושרים באיכות מי שתיה ורדיוסי מגן ב' מקידוחים.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 37/ ב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5734	410	05/11/2007
תמא/ 37/ ב/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו. קו גז במסדרון תשתיות ת"ק, מגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב'.	6512	1514	11/12/2012
ג/ 1683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1683 ממשיכות לחול.	2185	1000	15/01/1976
ג/ 21243	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21243 ממשיכות לחול.	7394	1328	07/12/2016

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3370	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/3370 ממשיכות לחול. התכנית משנה רצועת שטח חקלאי לשצ"פ עם הוראות מיוחדות עבור מעבר צינור ביוב ומעבר לצורך תחזוקתו.	2745	2883	10/09/1981
ג/ 4223	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4223 ממשיכות לחול.	3123	343	16/11/1984
ג/ 5312	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5312 ממשיכות לחול.	4480	1648	16/01/1997
221-0201715	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו מהווה פירוט מתחם 9 (שלב ב' בשכונה מערבית מגדל העמק).	7546	7731	18/07/2017
משצ/ 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 7 ממשיכות לחול.	3591		09/11/1988

הערה לטבלה:

תכנית 254-0351395- כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0351395. הוראות תכנית 254-0351395 תחולנה על תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ענת פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			ענת פיק		תשריט מצב מוצע גליונות :1-2	לא
הוראות פיתוח	מחייב		1	02/09/2019	ענת פיק	15/03/2021 14:45	נספח שלביות פיתוח	כן
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		9	30/08/2018	ענת פיק	24/02/2020 13:33	נספח עקרונות בינוי	לא
עקרונות תכנון	מחייב		3	10/09/2019	ענת פיק	15/03/2021 14:45	נספח רשימת מגרשי מגורים	כן
קווי בנין	מחייב	1:1250	1	10/09/2019	ענת פיק	15/03/2021 14:44	נספח קוי בניין	לא
בינוי	מנחה	1:1250	1	05/12/2018	ענת פיק	17/03/2021 09:26	נספח בינוי	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	29/08/2018	ענת פיק	24/02/2020 14:10	נספח בינוי חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	09/12/2018	רותי בלום	13/12/2020 10:09	נספח נוף. גליון 1- אפיון וסיווג שטחים פתוחים מתוכננים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:2500	1	09/12/2018	רותי בלום	13/12/2020 10:11	נספח נוף. גליון 2- תכנית כללית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	09/12/2018	רותי בלום	13/12/2020 10:13	נספח נוף. גליון 3-תכנית כללית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500	1	09/12/2018	רותי בלום	16/03/2020 15:43	נספח נוף. גליון 4- חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:100	1	09/12/2018	רותי בלום	16/03/2020 15:44	נספח נוף. גליון 5- חתכי רחוב אופייניים	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	04/09/2018	אחמד אבו זייד	08/12/2020 15:34	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	04/09/2018	אחמד אבו זייד	08/12/2020 15:34	נספח תנועה- מדרג דרכים	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	04/09/2018	אחמד אבו זייד	08/12/2020 15:35	נספח תנועה- תחבורה ציבורית	לא
תשתיות	מנחה	1:1250	1	20/09/2018	בדיעה שחברי-פאהום	16/03/2020 10:56	נספח ניקוז	לא
דרכים	מנחה	1:1250	1	20/09/2018	בדיעה שחברי-פאהום	16/03/2020 10:58	נספח כבישים-תנוחה	לא
דרכים	מנחה	1:200	1	26/04/2018	בדיעה שחברי-פאהום	14/05/2018 11:03	נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 2,4,41	לא

תמנון זמין
מונה תדפיס 149

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
דרכים	מנחה	1:200	1	26/04/2018	בדיעה שחברי-פאהום	11:03 14/05/2018	נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 42,43,44,45	לא
דרכים	מנחה	1:200	1	26/04/2018	בדיעה שחברי-פאהום	11:03 14/05/2018	נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 46, 47, 48, 49, 50, 51	לא
דרכים	מנחה	1:200	1	26/04/2018	בדיעה שחברי-פאהום	11:03 14/05/2018	נספח כבישים, חתכים לאורך כבישים 52, 53, 54 ודרך ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1:100	1	20/09/2018	בדיעה שחברי-פאהום	16:20 20/09/2018	חתכים טיפוסיים למערכות	לא
ניקוז	מנחה	1:1250	1	07/10/2019	אברי ליבנה	11:00 16/03/2020	נספח ניקוז, נספח הידרולוגי וניהול נגר	לא
ניקוז	מנחה		18	30/08/2018	אברי ליבנה	08:44 10/02/2020	נספח ניקוז, סקר הדרולוגי והנחיות ניהול נגר וניקוז	לא
תשתיות	מחייב		25	17/02/2019	משה פינקל	14:20 26/02/2020	נספח מים וביוב, פרשה טכנית	לא
תשתיות	מחייב	1:1250	1	17/02/2019	משה פינקל	15:32 08/12/2020	נספח מים וביוב, תשריט מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1:2000		22/05/2019	ענת פיק	09:40 01/09/2019	תשריט מצב מאושר	לא
קומפילציה	רקע	1:25000	13	09/05/2018	ענת פיק	16:13 09/02/2020	נספח רקע סטטוטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		63	01/05/2018	דורון לנג	08:39 23/02/2020	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1250	1	05/12/2018	דורון לנג	15:33 08/12/2020	נספח עצים בוגרים, תשריט	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)		04-6088222	04-6088233	michalo@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : המלאכה 3.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענת פיק	38833	ענת פיק - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	43	04-9831992		pickarc2@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אחמד אבו זייד	113022	ינון תכנו, יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569055		ahmed@yenon.co.il
	יועץ נופי	רותי בלום	2455593	רותי בלום אדריכלות נוף	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	Ruthi@miller-blum.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	124062	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה(		04-9893078	04-9893502	avri@palgey-maim.co.il

תמנון זמין
מונה הדפסה 149

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	גבעת חיים)איחוד(		04-6369061		land.doron@gmail.com
	מודד	איאד פאהום	983	ח.פאהום ושות'-שרותים הנדסיים בע"מ	נצרת	(1)		04-6478700	04-6560870	
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	משה פינקל		דגנית הנדסה וניהול	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה(		04-9890461	04-9891532	m_finkel@netvision.net.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אלון רז	26751	ניצוץ	חיפה	התשבי	9	04-8661070	04-7643250	info@nitzotz.co.il
	יועץ תחבורה	בדיעה שחברי-פאהום	114403	ח.פאהום ושות'- שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	(2)		04-8140700	04-8513054	

(1) כתובת : ת.ד.50204.

(2) כתובת : ת.ד.33717.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק
חניה בקומת עמודים	חנייה בנויה הממוקמת מתחת לכניסה הקובעת לבניין, שמפלס רצפתה הנו כמפלס הנקודה הנמוכה במגרש והיא סגורה כלפי הרחוב והשטחים הציבוריים הגובלים במגרש (בקירות אטומים או מחוררים) שיתוכננו בהמשך לחזיתות המבנה כמכלול תכנוני אחד המשתלב בתכנון הפיתוח של המגרש.
יחידות דיור קטנות	דירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה), תשע"ג-2013 : דירה אשר שטחה העיקרי (כולל ממ"ד) הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר (לא כולל שטחי החלק היחסי בשטחים ציבוריים משותפים כגון לובי כניסה, חדרי מדרגות ומעליות), או בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
מבנה חניה	מבנה המיועד לחנייה הכולל עד שני מפלסים ושמפלס רצפתו הראשונה אינו נמוך ממפלס הכביש הגובל במגרש בנקודת הכניסה לחנייה או הנקודה הנמוכה בהיקף המגרש המאפשרת את הפניית הניקוז כלפיה.
מגרש המחולק לתאי שטח	מגרש המהווה יחידה המאגדת בתוכה תאי שטח המיועדים לבניית בתי מגורים ותאי שטח המשרתים את מבני המגורים באותו מגרש. מספור תאי השטח במגרש מחולק יהיה כמפורט להלן : שטחי החניה - תאי שטח המסתיימים באות P שטחי מגורים - תאי שטח המסתיימים באותיות A, B, C, D, E, F, G
מהנדס העיר	מהנדס עיריית מגדל העמק
מרתף	חלל שמפלס רצפתו נמוך ממפלס המדרכה הנמוכה הגובלת במגרש.
מרתף חנייה	שטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, שמפלס רצפתו נמוך ממפלס הרחוב הגובל, והוא בנוי במרווחי הבניה המותרים במגרש.
עירייה	עריית מגדל העמק.
שטח דירה	השטחים בדירה שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה ;
תכנית בינוי לביצוע	תכנית בינוי ערוכה בקנ"מ 1:500 לפחות הכוללת תכנון מפורט לביצוע של כל השכונה כולל תכנון כבישים תנועה, מים ביוב ניקוז, הוראות לביסוס, חשמל תאורת רחובות ותקשורת, ניקוז והידרולוגיה, פיתוח נופי ותכנון עקרוני של המבנים והחניות. התכנית תוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות וכיוצ"ב וכן הוראות עיצוב ארכיטקטוני לבנייה ולפיתוח המלווים בפרטים מנחים וכל מסמך אחר הנדרש להבהרת התכנון.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שלב ב׳ לשכונה מערבית במגדל העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים והתכליות המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטחים המוצעים בתכנית.
2. קביעת הוראות, זכויות והגבלות בנייה ותנאים להוצאת היתרי בנייה.
3. מתן הוראות והנחיות הנדסיות, אדריכליות ועיצוביות (מחייבות ומנחות) לבינוי ולפיתוח שכונות המגורים, מבני ציבור וחיבור למערכת דרכים קיימת.
4. הקצאות שטחים לצורכי ציבור.
5. קביעת הוראות לפיתוח תשתיות מים, ביוב, ניקוז, וחשמל.
6. קביעת הנחיות סביבתיות והידרולוגיות לפיתוח השכונה.
7. קביעת הוראות לפיתוח נופי של השכונה.
8. תכנון הסדרת נחל בידא (בשתי החלופות) בתחום התכנית.
9. הקלה בקו בניין מדרך 75 עבור מבנה הנדסי לעד 5 מטרים מגבול זכות הדרך.
10. התכנית קובעת תקן חניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	151 - 161, 163 - 171
מגורים א'	2 - 6
מגורים ב'	10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10P, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11P, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12P, 13A, 13B, 13C, 13D, 13E, 13P, 14A, 14B, 14C, 14P, 15A, 15B, 15C, 15P, 16A, 16B, 16P, 17A, 17B, 17P, 23A, 23B, 23P, 28A, 28B, 28P, 36, 41A, 41B, 41P, 42A, 42B, 42P, 47A, 47B, 47C, 47P, 48A, 48B, 48C, 48P, 51 - 56
מגורים ג'	7 - 9, 18 - 22, 24 - 27, 29 - 35, 37 - 40, 43 - 46, 49, 50
מתקנים הנדסיים	281, 681
מבני משק	207, 208
מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 404, 409 - 414
קרקע חקלאית	205, 206
שטח ציבורי פתוח	202, 203, 251 - 258, 602, 603, 605 - 609, 614 - 620, 625 - 627
נחל/תעלת נחל	201
ככר עירונית	781
דרך מאושרת	816 - 819
דרך מוצעת	801 - 815, 820 - 827
שביל	670
חניון	101
מגורים ומסחר	61, 62
מגורים מסחר ותעסוקה	71, 72
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	231 - 234

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	816 - 819
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	804, 805, 809 - 812, 815, 820 - 822, 827
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ככר עירונית	781
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404, 411
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	158 - 161, 163 - 171
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	41A, 41B, 41P, 42A, 42B, 42P, 47A, 47B, 47C, 47P, 48A, 48B, 48C, 48P, 55, 56
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	29 - 31, 39, 40, 43 - 46, 49, 50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	62
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	202, 251, 252, 256, 602, 605, 614, 616, 626

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	232 - 234
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	816
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	801, 803, 804, 806, 809 - 814, 823 - 825, 827
גבול מגבלות בניה	חניון	101
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	409, 411
גבול מגבלות בניה	מגורים	151 - 158, 167 - 169
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	2
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	36, 41A, 41B, 41P, 42A, 42B, 42P, 47B, 47C, 47P, 48A, 48B, 48C, 48P, 51 - 54
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	7, 32 - 35, 37 - 40, 49, 50
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	61
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	281, 681
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	201
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	205
גבול מגבלות בניה	שביל	670
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	203, 251 - 254, 257, 258, 603, 605, 614, 616, 617, 627
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	231, 232
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	804, 812, 827
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	409
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים	167 - 169
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ב'	36, 51, 52
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ג'	35, 50
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלת נחל	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	205
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	252, 253, 258, 603, 605, 617
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	803, 809 - 811, 826
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	202, 203, 254, 615, 616
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	232
זיקת הנאה	דרך מוצעת	803, 806, 808, 809
זיקת הנאה	מגורים א'	3 - 6
זיקת הנאה	מגורים ב'	23P, 28P
זיקת הנאה	מגורים ג'	24, 25, 27, 31
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	62
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	71
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	257
חזית מסחרית	מגורים ג'	24 - 27, 29 - 34, 37 - 40, 43 - 46
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	61, 62

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	71, 72
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	614
חניה	דרך מאושרת	818
חניה	דרך מוצעת	801 - 815, 820, 822 - 825, 827
חניה	ככר עירונית	781
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 413
חניה	מגורים	151 - 161, 163 - 171
חניה	מגורים א'	2 - 6
חניה	מגורים ב'	10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10P, 11D, 11E, 11F, 11P, 12B, 12C, 12D, 12E, 12P, 13A, 13B, 13C, 13D, 13E, 13P, 14C, 14P, 15B, 15C, 15P, 16A, 16P, 17A, 17B, 17P, 23B, 23P, 28A, 28P, 36, 41B, 41P, 42B, 42P, 47B, 47P, 48B, 48P, 51 - 56
חניה	מגורים ג'	7 - 9, 18 - 22, 24 - 27, 29 - 35, 37 - 40, 43 - 46, 49, 50
חניה	מגורים ומסחר	61, 62
חניה	מגורים מסחר ותעסוקה	71, 72
חניה	קרקע חקלאית	205
חניה	שביל	670
חניה	שטח ציבורי פתוח	257, 605, 606, 614, 615, 619, 620, 625
חניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	231, 232, 234
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ב'	10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 10P, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11P, 12A, 12B, 12C, 12D, 12E, 12P, 13A, 13B, 13C, 13D, 13E, 13P, 14A, 14B, 14C, 14P, 15A, 15B, 15C, 15P, 16A, 16B, 16P, 17A, 17B, 17P, 23A, 23B, 23P, 28A, 28B, 28P, 41A, 41B, 41P, 42A, 42B, 42P, 47A, 47B, 47C, 47P, 48A, 48B, 48C, 48P
ציר אופניים	דרך מאושרת	817
ציר אופניים	דרך מוצעת	802 - 806, 809, 810, 812, 825, 826
ציר אופניים	ככר עירונית	781
ציר אופניים	מבנים ומוסדות ציבור	411
ציר אופניים	מגורים ב'	47A, 52
ציר אופניים	מגורים ג'	38

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	252 ,251
ציר אופניים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	231
קו גז	דרך מוצעת	812
קו גז	שטח ציבורי פתוח	253 ,252
קו ניקוז	דרך מאושרת	816
קו ניקוז	דרך מוצעת	812
קו ניקוז	חניון	101
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	409
קו ניקוז	מגורים	169
קו ניקוז	מגורים ב'	52 ,51 ,36
קו ניקוז	נחל/תעלת נחל	201
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	617 ,605 ,603 ,258 ,253 ,252

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	39,876	5.64
מבני משק	34,200	4.84
מבנים ומוסדות-ציבור	1,700	0.24
מתקן הנדסי	1,667	0.24
נחל	10,054	1.42
שטח חקלאי	589,290	83.38
שטח ציבורי פתוח	29,966	4.24
סה"כ	**706,753**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	39,876.41	5.64
דרך מוצעת	124,625.82	17.63
חניון	732.55	0.10
ככר עירונית	8,012.59	1.13
מבני משק	33,518.44	4.74
מבנים ומוסדות ציבור	52,183.89	7.38
מגורים	2,193.57	0.31
מגורים א'	9,501.94	1.34
מגורים ב'	110,088.18	15.58
מגורים ג'	141,805.3	20.06
מגורים ומסחר	12,400.49	1.75
מגורים מסחר ותעסוקה	6,965.37	0.99
מתקנים הנדסיים	3,681.98	0.52
נחל/תעלת נחל	6,401.78	0.91
קרקע חקלאית	7,549.72	1.07

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר מחושב***	***אחוזים מחושב***
שביל	4,119.07	0.58
שטח ציבורי פתוח	119,035.66	16.84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24,066.57	3.41
סה"כ	**706,759.32**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

1.תאי שטח בייעוד מגורים עם סימון חניה, ישמשו לחניות פרטיות פתוחות בתחום הדרך עבור דיירי הבתים במגרשים סמוכים ע"פ הפירוט בסעיף 4.1.2.

2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו'

4.1.2 הוראות

א **חניה**

תאי שטח אלה, הנמצאים בתחום הדרכים, הנן חניות פרטיות המשרתות את המגרשים הסמוכים להם. שטחי חניות אלו הוחלפו עם מיקום מדרכה מטעמי בטיחות על מנת לאפשר יציאה מחניה ללא חציית מדרכה.

1. ניקוז החנייה יהיה לכוון הכביש.

2. שטחי חניות פרטיות בתחום דרך ציבורית יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהדרך ומאותם החומרים ויתאפשר מעבר מערכות ותשתיות ציבוריות בתחומן.

3. שיוך חניות למגרשים יהיה כמפורט להלן:

תאי שטח 151 - ישמשו לחניות עבור מגרש 37

תאי שטח 152 - ישמשו לחניות עבור מגרש 53

תאי שטח 153, 154 - ישמשו לחניות עבור מגרש 38

תא שטח 155 - ישמשו לחניות עבור מגרש 39

תאי שטח 156 - ישמשו לחניות עבור מגרש 54

תאי שטח 157, 158 - ישמשו לחניות עבור מגרש 40

תא שטח 159, 160 - ישמשו לחניות עבור מגרש 43

תאי שטח 161 - ישמשו לחניות עבור מגרש 55

תאי שטח 171 - ישמשו לחניות עבור מגרש 44

תאי שטח 163, 164 - ישמשו לחניות עבור מגרש 45

תאי שטח 165, 166 - ישמשו לחניות עבור מגרש 56

תאי שטח 170 - ישמשו לחניות עבור מגרש 46

תאי שטח 167 - ישמשו לחניות עבור מגרש 49

תאי שטח 168, 169- ישמש לחניות עבור מגרש 50

4. מגרשים אלה מהווים חלק בלתי נפרד ממגרש המגורים אותו הם משרתים וזכות הקניין תרשם בפנקס המקרקעין במסגרת רישום בית משותף מורכב.

5. ראה הוראות ביחס לתאי שטח 167, 168, 169 החופפים לתחומי תמ"א 37/ ב/ 6 בס' 6.17.

4.2 מגורים א'

4.2.1 שימושים

1. בתי מגורים משותפים.

2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו' וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים במרחק של עד 3 מ' מגבולות תא השטח.

3. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת ועומסי חנייה. שטח שימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. שטח זה כלול במניין הזכויות המותרות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.2	מגורים א'
	4. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים. 5. שטח המסומן עם הוראות נוספות לחניה - ישמש לכניסות לחנייה ולחניות פרטיות פתוחות עבור מבני המגורים.
4.2.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** עיצוב אדריכלי: גמר בניינים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק ובהתאם לנספח הבינוי שיוכן.
ב	**בינוי ו/או פיתוח** בינוי 1. עקרונות הבינוי- בנינים בני שתי קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים. יותר בינוי המציג כניסות פרטיות לכל דירה, הצמדת גינות לדירות התחתונות ומרפסות גג לדירות העליונות. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית. 2. תותר תוספת קומה שלישית לבניית דירות דופלקס. הקומה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו חזית הבניין, שטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה והיא תשולב במרפסות גג לצד שטחי גג המיועדים למתקנים טכניים ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים.
ג	**בינוי ו/או פיתוח** מרווחי בניה: מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה וכפוף להוראות הנוספות בפרק 6 להלן.
ד	**בינוי ו/או פיתוח** פיתוח 1. תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו. 2. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב. 3. לא תותר התקנת חנייה בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות. 4. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים. 5. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים ימוקמו באזורים המיועדים לחנייה או בגומחות / חצרות כחלק מתכנון פיתוח המגרש. 6. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, גדרות, מצללות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. 7. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.2 מ'. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ' בניהם. 8. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת.
ה	**זיקת הנאה**

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.2	מגורים א'
	זיקת הנאה: 1. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים 3 ו- 4 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים 3 ו-4 לרבות ניקוז. 2. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים 5 ו- 6 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים 5 ו- 6 לרבות ניקוז. 3. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

4.3	מגורים ב'
4.3.1	**שימושים**
	א. שימושים לכל תאי השטח בייעוד מגורים ב' מלבד תאי שטח המסתיימים באות P: 1. בתי מגורים משותפים. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו' וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים במרחק של עד 3 מ' מגבולות תא השטח. 3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים. 4. קליניקות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתים ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לביטוי מחוץ לבית המגורים, לא ישפיעו על איכות הסביבה ולא יצרו מפגעי רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת ועומסי חנייה. שטח שימוש זה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד. שטח זה כלול במניין הזכויות המותרות. 5. מרתפי חנייה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל למעט בתאי שטח 51,52,36. ב. שימושים נוספים בתאי שטח 51, 52, 36: 1. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים דירתיים וכיוצ"ב. 2. שטח המסומן בהוראות נוספות לחניה- ישמש לחניות פרטיות פתוחות עבור מבני המגורים. בשטח זה יותר שימוש להעברת מובל סגור תת קרקעי לערוץ ניקוז נחל בידא. ג. שימושים נוספים בתאי שטח 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 23A, 28A, 41A, 42A, 47A, 48A 1. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים דירתיים וכיוצ"ב. 2. חנייה בקומות עמודים כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל. 3. דרך גישת רכב לחניה בקומת עמודים וחניות פרטיות לאורכה של דרך זו.. ד. שימושים בתאי שטח 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 23P, 28P, 41P, 42P, 47P, 48P 1. חניות פרטיות במבנים דו מפלסיים או במרתפי חנייה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל וחניות עיליות פתוחות. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו' וארונות/מתקנים ציבוריים נדרשים. 3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, מתקני איסוף אשפה ומחסנים ביתיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.3	מגורים ב'
4.3.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** א. הוראות כלליות לכל תאי השטח בייעוד מגורים ב' מלבד תאי שטח המסתיימים באות P: 1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים. 2. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים ימוקמו באזורים המיועדים לחנייה במבני החנייה או בגומחות / חצרות כחלק מתכנון הפיתוח המגרש. 3. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. 4. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת. 5. הבינוי ייעשה ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית. 6. גמר הבניינים ועיצובם יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי והנחיות מרחביות של עיריית מגדל העמק. 7. מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה ובכפוף להוראות הנוספות בפרק 6 להלן. 8.בתחום קווי בנין במגרש תתאפשר בנית בית מגורים אחד או שניים ובתנאי שהמרחק הצידי בין שני המבנים לא יעלה על- 12 מ'. 9. המבנים במגרש יופנו לרחוב. לא תותר בניית מבנים המנותקים מהרחוב. כניסות ראשיות למבנים יופנו לחזית הרחוב. 10. מבני המגורים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת לשמור על בינוי רציף מלווה רחוב. 11. תותר תוספת קומה חלקית מעל הקומות המותרות כמפורט בטבלה 5 להלן לבניית דירות דופלקס ובתנאי שהקומה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחתיה והיא תשולב במרפסות גג לצד שטחי גג המיועדים למתקנים טכניים. ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים. 12. דירות קטנות: היקף יחידות הדיור הקטנות בבניין לא יקטן מ 8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות מ- 2 יח"ד קטנות בבניין, הגבוה מבניהם.
ב	**בינוי ו/או פיתוח** ב. הוראות נוספות לתאי שטח: 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 12B, 12C, 12D, 12E, 13B, 13C, 13D, 13E, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 17B, 28B, 23B, 41B, 42B, 47B, 47C, 48B, 48C, 53, 54, 55, 56 1. בנינים בני שלוש קומות בעלי גגות שטוחים או גגות שטוחים משולבים בגגות רעפים. יותר בינוי המציג כניסות פרטיות לכל דירה. לדירות תחתונות תתאפשר הצמדת גינה, ולדירות עליונות מרפסת או גינת גג. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית. 2. לא תותר התקנת חנייה עילית בתחום תאי שטח אלו. השטח הפרטי הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות וגינות פרטיות. 3. גובה קיר תומך הפונה לרחוב לא יקטן מ- 40 ס"מ ולא יעלה על 1.2 מ'. במקרים בהם נדרש קיר גבוה יותר הוא ידורג תוך שמירה על מרווח של 1 מ' בניהם.
ג	**בינוי ו/או פיתוח** ג. הוראות נוספות לתאי שטח 36, 51, 52 - 1. בנייני מגורים משותפים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.3	מגורים ב'
	2. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. תותר הצמדת הגינות במרווח צידי ואחורי לדירות הגובלות בקומת קרקע. 4. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה שיבנה לאורך המדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 - 80 ס"מ ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים. 5. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה. 6. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'. 7. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זו ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים דירתיים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ"ב. 8. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב. 9. לא תותר התקנת חנייה בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומיצללות. 10. ראה הוראות ביחס לתאי שטח 51, 52 החופפים לתחומי תמ"א 37/ ב/ 6 בס' 6.17. 11. בתאי שטח 51, 52, 36 - השטח המסומן עם הוראות נוספות לחניה וסימון ציר ניקוז : ישמש למעבר ציר ניקוז נחל בידא במובל סגור תת קרקעי לפי הנחיות רשות ניקוז. בשטח זה יותר פיתוח שטח וחנייה בלבד. לא תותר בניה מעל המובל.
ד	**בינוי ו/או פיתוח** ד. הוראות נוספות לתאי שטח 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 23A, 28A, 41A, 42A, 47A, 48A 1. תותר הצמדת הגינות במרווח צדדי ואחורי לדירות הגובלות בקומת קרקע. 2. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 - 80 ס"מ. ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים. 4. בניני מגורים בתאי שטח אלה ייבנו על גבי קומת עמודים המשמשת לחנייה. קומת החניה תיסגר מכל צדדיה (בקירות אטומים או מחוררים) הפונים למרחב הציבורי ותשתלב בפיתוח הנופי של המגרש. 5. יותרו חניות במרתפים בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע. מרתפי החניה יבנו במרווחי הבניה המותרים למגורים. 6. לא תותר התקנת חנייה עילית בתחום תאי שטח אלו למאט התקנת דרכי גישה לקומת חניה, למבני חניה או למרתפי חניה וחניות נוספות שיותקנו לאורך דרכים אלו. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומצללות. 7. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה. 8. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'. 9. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זו ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ"ב.

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

4.3	מגורים ב'
ה	**בינוי ו/או פיתוח** ה. הוראות לתאי שטח 10P, 11P, 12P, 13P, 14P, 15P, 16P, 17P, 23P, 28P, 41P, 42P, 47P, 48P 1. תאי שטח אלו מיועדים לבניית מבני חניות דו מפלסי או לחניות קרקעיות ולדרכי הגישה אליהם. 2. מבני החניות יתוכננו יחד עם מבני המגורים אותם הם משרתים כמכלול תכנוני ארכיטקטוני אחד. 3. מבני החנייה יבנו רק בתחום השטח המסומן בתשריט בייעוד מגורים ב' עם הוראות נוספות לחנייה ובתחום מרווחי הבנייה המותרים למבני חניה (מסומן בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת). דרכי גישה למבני החניות ולחניות הפתוחות (קרקעיות) ימוקמו אך ורק בשטח המסומן בהוראות נוספות לחנייה (שיבוץ על רקע הייעוד) ובכפוף להוראות סעיף 4.3 ד' ס"ק 6. 4. חזית מבנה חנייה הפונה לרחוב תתוכנן בהמשך לחזיתות מבנה המגורים באופן שיגדיר בצורה רציפה את דופן חלל הרחוב. 5. מבני החניות יתוכננו באופן שישתלבו בפיתוח השטח במטרה להצניע את נוכחותם ולהקטין מפגעי חום, רעש וזיהום מדיירי הבתים הגובלים. 6. תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית ובהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו. 7. מפלס רצפת חנייה תחתונה, בחניה דו מפלסית, לא יהיה נמוך ממפלס הכביש המוביל אליה. 8. ניקוז חנייה בנויה יהיה לכוון הכביש המוביל אליה. 9. רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות ממבנה חנייה אל חנייה במרתפי חנייה שייבנו במרווחי הבנייה למגורים כמפורט בטבלה 5. 10. בחנייה פרטית עם סימון זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה לצמיתות למעבר רכב ורגל לדיירי המגרשים אותן היא משרתת. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין. 11. בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חנייה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב. 12. זיקת הנאה המסומנת במגרשים 28P ו- 23P יהיה בכפוף להוראות זיקת הנאה בסעיף 4.4.2 ג'. 13. יותר מיקום פילרים, ארונות תקשורת ושעוני מים בתחום מבנה החנייה. 14.קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצורכי הקמה ותחזוקה של הני"ל ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת. 15. מבני החניות ופיתוח השטח, ייבנו בהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית לנושא זה. במפלס העילי של מבנה החנייה ישולבו אלמנטי הצללה. מבנה החנייה הארכיטקטוני, חומרי הגמר, קירות תמך, גדרות, שערים, מסתורי אשפה, סוגי הריצוף, פרטי מעקות ומצללות, תאורה, מיקום שלט מספר הבית וכיוצ"ב יתוכננו וייבנו על פי פרטים שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק כחלק מתכנית בינוי לביצוע שתאושר בועדה המקומית כתנאי מקדים להוצאת היתרי בניה ועל פיהם יוכנו ההנחיות המרחביות.

4.4	מגורים ג'
4.4.1	**שימושים**
	1. בתי מגורים משותפים. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות תא השטח, הצבת מתקנים לאיסוף אשפה והתקנת מתקנים ומערכות תשתיות ציבוריות

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.4	מגורים ג'
	בתחום הנ"ל. 3. מדרכות שבילים, נטיעות, תאורה, מיצללות, ומחסנים ביתיים. 4. לובי כניסה, שירותים המשרתים את כלל הדירות כגון: חדר כביסה, חדר משחקים, חדר כושר, חדר אחסון אופניים, מחסנים. 5. במגרשים עם סימון חזית מסחרית- מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות שירותים עסקיים ואישיים בקומת קרקע בלבד במגרשים עם סימון חזית מסחרית. 6. חניות פרטיות במבנים דו מפלסים או במרתפי חניה כמוגדר בסעיף 1.9 לעיל ולחניות עיליות פתוחות רק בשטח המסומן עם הוראות נוספות לחנייה - המסומן בשיבוץ על רקע הייעוד. 7. דרכי גישה לחנייה במבני החנייה ולקומות העמודים ו/או למרתף חנייה וחניות פרטיות לאורכה של דרך זו.
4.4.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** פיתוח 1. פילרים לחשמל, ארונות תקשורת ושעוני מים יוצבו במבני החנייה, חנייה ו/או בלובי הכניסה לבניין. 2. קבלת היתר בניה תותנה במתן אישור כניסה לצרכי הקמה ותחזוקה של התשתיות והמערכות הציבוריות ע"י הגורמים המוסמכים ו/או מי מטעמם בכל עת. 3. לפחות 20% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים. 4. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים ומפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. 5. לדירות בקומת קרקע תותר הצמדת הגינה האחורית והצדדית הגובלת. 6. גינות במרווח קדמי הפונות לרחוב יוגדרו כרכוש משותף של הבית המשותף ולא תותר הצמדתם לדירות הגובלות. סטייה מהוראה זאת מהווה סטייה ניכרת לתכנית. 7. גינות במרווח קדמי יוגדרו ע"י קיר ניקיון / קיר תמך / גדר בנויה. קיר פיתוח זה לאורך מדרכה יחולק למקטעים שראשם אופקי וגובהם ינוע בין 40 ס"מ - ועד 80 ס"מ. ומעליהם תותר גדר מסגרות שקופה בהתאם לפרטים מאושרים.
ב	**בינוי ו/או פיתוח** בינוי 1. הבינוי יעשה ברוח נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית. 2. גמר הבניינים ועיצובם יעשה בהתאם להוראות נספח הבינוי והנחיות מרחביות של עיריית מגדל העמק. 3. המבנים במגרש יופנו לרחוב. לא תותר בניית מבנים המנותקים מהרחוב. כניסות ראשיות למבנים יופנו לחזית הרחוב. 4. מבני המגורים יוצמדו ככל הניתן לקו בניין קדמי על מנת לשמור על בינוי רציף מלווה רחוב. 5. מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניין המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת והוראותיה וכפוף להוראות הנוספות בפרק 6 להלן. בתחום קווי בנין למגורים תתאפשר בנית בית מגורים אחד או שניים ובתנאי שהמרווח הצידי בין המבנים לא יעלה על 12 מ'. 6. חזית מסחרית 6.1 בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית יותר שילוב שימוש מסחרי בפינת הבניין בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 300 מ"ר ברוטו כמפורט בטבלה 5 להלן. שימושי המסחר יכללו מסחר שכונתי כגון מכולת, מספרה, בית קפה, מרפאה וכיוצ"ב ובלבד שאין השימוש מהווה מטרד כל שהוא לסביבת המגורים.

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

4.4	מגורים ג'

6.2 בשאר תאי השטח בייעוד זה רשאית הוועדה לאשר הסבת זכויות למגורים בזכויות למסחר בקומת קרקע בלבד ובהתאם להוראות הנ"ל, בשיעור שלא יעלה על 300 מ"ר ברוטו לבניין (לא כולל מעברים מקורים הפתוחים למעבר הציבור).

6.3 לא תדרש תוספת חנייה עבור שימוש זה (תקן חנייה 0).

6.4 מפלס הכניסה לקומה המסחרית יהיה במפלס המדרכה הגובלת.

6.5 רשאית הוועדה לאשר קו בניין קדמי 0 (אפס) לשימושי מסחר ומעליהם לאשר מרפסות בתנאי שרוחב המדרכה הגובלת לא יקטן מ-3 מ'.

7. לכל דירה תוצמד מרפסת פתוחה או מקורה.

8. יותרו מרפסות זיזיות שייבנו אחת מעל השנייה למרווח קדמי או אחורי בשיעור של עד 2 מ'.

9. כל המבנים יכללו קומת כניסה (לובי) אשר תבנה ככל הניתן במפלס המדרכה הגובלת. בקומה זאת ירוכזו כל השירותים של כלל דיירי הבניין כגון מחסנים, חדרי אופניים, חדרי כביסה, חדרי כושר וכיוצ"ב וכן מגורים ומסחר כמפורט לעיל.

10. דירות קטנות: היקף יחידות הדיור הקטנות בבניין לא יקטן מ-8% מסה"כ הדירות בבניין ולא פחות מ-2 יח"ד קטנות בבניין, הגבוה מבניהם.

11. רשאית הוועדה לאשר ניוד זכויות מזכויות מבנה חנייה אל חנייה במרתפי חנייה שייבנו במרווחי הבנייה למגורים (קומת מרתף מתחת לבניין המגורים) כמפורט בטבלה 5 בתנאי ביצוע סקר קרקע מים וגז ראדון ואישור יועץ קרקע.

12. בניני מגורים בתאי שטח 7-9, 18-22 ייבנו על גבי קומת עמודים המשמשת לחנייה. קומת החנייה תיסגר מכל צדדיה ותשתלב בפיתוח הנופי של המגרש.

13. תותר תוספת קומת חלקית נוספת מעבר לקבוע בטבלה 5 לצורך בניית דירות דופלקס בקומה עליונה ובתנאי שהקומה תיבנה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הקומה שמתחתיה ושטחה לא יעלה על 40% משטח הקומה שמתחת. שארית השטח ישמש כמרפסות גג ושטח למתקנים טכנית ומתקני הסתרה למתקנים אלו שיתוכננו כמכלול תכנוני אחד עם מבנה המגורים.

14. גובה מבנים: במגרשים בהם צויין בטבלה 5 טווח קומות 4-7 או 4-8 חלקי הבניין הגבוהים ימוקמו במידת האפשר לאורך צירי הכבישים הניצבים לטופוגרפיה (כבישים מס' 50,51,52,42,11 ו-4) וחלקיו הנמוכים ישתפלו כלפי אצבעות השצ"פים ולאורך כבישי הרוחב (כבישים מס' 44, 43 ו-2).

15. חנייה

15.1 בכל מגרש יוקצו לא פחות משני מקומות חניה ליחידת דיור. שיוך החניות הפרטיות לדירה וזיקות ההנאה על דרכי הגישה לחניות יירשמו בפנקס במקרקעין כחלק מרישום בית משותף מורכב.

15.2 לא תותר התקנת חנייה עילית בשטח שאינו בתחום המסומן לחניה למעט התקנת חניות לאורך דרכי גישה למבני חניה או מרתפי חניה וחניות עיליות אחרות. השטח הפנוי מיועד כולו לגינון, נטיעות, רחבות חוץ מרוצפות ומיצללות.

15.3 תכנון הכניסות והיציאות לחניות יהיו בהתאם לתכנית בינוי לביצוע שתוכן לשכונה כולה כתנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תכנית זו בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית.

16. הוראות לבניית מבני חנייה

16.1 מבני החנייה יבנו רק בתחום השטח המסומן בתשריט בייעוד מגורים ג' עם הוראות נוספות לחנייה ובתחום מרווחי הבנייה המותרים למבני חניה (מסומן בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת). דרכי גישה למבני החניות וחניות הפתוחות (קרקעיות) ימוקמו אך ורק בשטח המסומן בהוראות נוספות לחנייה (שיבוץ על רקע הייעוד).

16.2 חזית מבנה חנייה הפונה לרחוב תתוכנן בהמשך לחזיתות מבנה המגורים באופן שיגדיר בצורה רציפה את דופן חלל הרחוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.4	מגורים ג'
	16.3 מבני החניות יתוכננו באופן שישתלבו בפיתוח השטח במטרה להצניע את נוכחותם ולהקטין מפגעי חום, רעש וזיהום מדיירי הבתים הגובלים. 16.4 מפלס רצפת חנייה תחתונה, בחניה דו מפלסית, לא יהיה נמוך ממפלס הכביש המוביל אליה. ניקוז חניה בנויה יהיה לכוון הכביש המוביל אליה. 16.5 ראה הוראות ביחס למגרשים 37,49,50 החופפים לתחומי תמ"א 37/ב/6 בסי 6.17.
ג	**זיקת הנאה** זיקת הנאה: 1. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים 23P ו- 24 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים 23P ו-24 לרבות ניקוז. 2. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרשים סמוכים 28P ו- 27 ישמש כדרך גישה משותפת לחנייה במגרשים אלו ותינתן בו זיקת הנאה הדדית לצמיתות. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרשים 28P ו-27 לרבות ניקוז. 3. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	**שימושים**
	מעבר תשתיות. תא שטח 681- ישמש להקמת מתקן שאיבה לביוב. תא שטח 281- מיועד למתקנים הנדסיים. ישמש עבור תחנת שאיבה למים ומערכות חיבור לתאגיד המים העירוני.
4.5.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** הוראות לתא שטח 681- 1. תא שטח זה מיועד להקמת מכון שאיבה לביוב. 2. המתקן יתוכנן בשטח המינימלי הנדרש לצורך תפעולו. 3. תכנון המתקן יעשה על פי דרישות נספח המים והביוב המגדירות את ספיקות התכן החזויות 4. תכנון המתקן יעשה תוך מתן דגש להצנעתו המירבית לשילובו בשטח, והוא ייבנה מחומרים איכותיים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. עם סיום הקמתו יערך שיקום נופי של סביבתו במידה וזו נפגעה בעת בנייתו. 5. גידור ושערים בהתאם להנחיות הרשות האחראית ודרישות מהנדס העיר. הגישה למתקן תהיה משביל בתא שטח 670.
ב	**בינוי ו/או פיתוח** הוראות לתא שטח 281- 1. תא שטח זה מיועד למתקן "מקורות" הקיים בשטח ולהרחבתו וכן לחיבורים לצרכן (מים) של תאגיד המים והביוב. 2. כל תוספת בניה תעשה בכפוף להוראות תמ"א 34/ב/5. תא השטח ישמש עבור תחנת שאיבה למים ומערכות חיבור לתאגיד המים העירוני. 3. כל תוספת בניה או פיתוח שטח יעשה בכפוף לנספח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו לאישור מהנדס העיר. 4. גידור ושערים בהתאם להנחיית חברת "מקורות", תאגיד המים והביוב, ודרישות מהנדס העיר.

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

4.5	מתקנים הנדסיים
	5. מתקנים הנדסיים בתא שטח זה ייבנו במרווח המותר מכביש 75 כמצויין ברוזטה. הוראה זו לא חלה על מתקנים קיימים שנבנו בהיתר טרם אישור תכנית זו. 6. לא תינתן נגישות ישירה למתקן מדרך 75. 7. כל עבודות בניה או פיתוח במתקן זה יהיו בתיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז ע"פ תמ"א 37/ב/6. קבלת היתר בניה בשטח החופף את מגבלות בניה ופיתוח (קו בניין) לקו גז כרוכה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	**שימושים**
	1. ישמש להקמת מבני ציבור מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומוסדות לשרות הקהילה או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. 2. בכל המגרשים - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת מתקנים ומערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל. 3. חנייה לבאי המוסד ועובדיו בכמות על פי תקן החנייה התקף. 4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש. 5. תא שטח 409 - בשטח המסומן ציר ניקוז לנחל בידא : בשטח זה יותר שימוש למובל סגור תת קרקעי לניקוז נחל בידא.
4.6.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. גמר בנינים : גמר חזיתות המבנים יהיו מחומר איכותי כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק. 2. תנאי להוצאת היתר בניה : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי מפורטת המראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש ואישורה בוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת. תכנית הבינוי תתייחס למלא קיבולת הבניה המותרת במגרש המיועד לבניה, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות חתכים חזיתות,פיתוח השטח הצמוד למבנה לרבות פתרון חניה וכל הסדרי התנועה הנדרשים, תחנות להסעות תלמידים בהתאם להנחיות משרד התחבורה, והצגת הקשר עם השטחים הציבוריים הגובלים. התכנית תלווה בהדמייה תלת מימדית להמחשת התכנון המוצע. 3. קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין : מפלס רצפת הכניסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה המנחים המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. או כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע מאושרת לשכונה (ראה סעיף 6.12 "תנאי להיתר בניה" ס"ק 2). 4. לפחות 30% משטח המגרש יהיו מגוננים ובעלי תכסית המאפשרת חלחול מים. 5. קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. 6. הוראות נוספות לתא שטח 409 בשטח המסומן ציר ניקוז : שטח זה ישמש למעבר ציר ניקוז נחל בידא במובל סגור תת קרקעי לפי הנחיות רשות ניקוז. לא תותר בניה מעל המובל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	**שימושים**
	עיבוד חקלאי בלבד. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים. מעבר תשתיות. על אף האמור לעיל בתא שטח 205 כל עוד לא בוצע השלב האחרון של התכנית כמפורט בסעיף 7.1 שלביות ביצוע להלן, ניתן להמשיך ולעשות בו את השימוש הקיים במועד אישורה של תכנית זו, על בסיס ההיתר הקיים. עם ביצוע השלב האחרון בתכנית, כמפורט בסעיף 7.1 שלביות ביצוע, השימושים המותרים בתא שטח 205 ישארו ככאלה, ובלבד שהם אינם פוגעים באפשרות הקמת השכונה. ככל שהמבנים יוסבו לשימושים אשר אינם מייצרים פגיעה באפשרות הקמת השכונה, בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה ולאישורו, ובכפוף לכל דין, לא תהיה מניעה להמשיך את השימוש בהם.
4.7.2	**הוראות**
א	**פעילות חקלאית** המשך פעילות חקלאית בשטח התכנית ובסביבתה בהתאם למפורט בסעיף 6.15 "פעילות חקלאית" ובהתאם לסעיף 6.12 "תנאי למתן היתר בניה" ס"ק 8.

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	**שימושים**
	בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו השימושים הבאים: 1. שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי. 2. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מיצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, בריכות מים ובריכות אקולוגיות, מתקני איסוף למיחזור ומתקני איסוף גזם, אלמנטי תאורה וכיו"ב. 3. שבילים ומסלולי נסיעה באופניים. 4. דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה. 5. בשצ"פים הצמודים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר שימוש חניה עבור מוסדות הציבור, בשטח של עד 10% מהשצ"פ על מנת לתת פיתרון חניה הולם עבור מוסדות הציבור וזאת רק לאחר מיצוי וניצול כל שטחי החניה בשטח המוסד הציבורי שאותו היא משרתת. 6. בשטחי השצ"פ תותר הקמת תחנות טרנספורמציה ומבנים הנדסיים בעלי היקף מצומצם. 7. מעבר תשתיות. 8. שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית. הסדרת צירי זרימת נחלים קיימים בתיאום ואישור רשות הניקוז. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות. 9. בתאי שטח 257-251 באזורי חיץ מכבישים ראשיים ואזורים חקלאיים תורשה בניית אלמנטים נדרשים לצמצום המפגעים הסביבתיים. 10. בתא שטח 616 עם הוראות מיוחדות תותר הקמת קיוסקים, בתי קפה רחבות מרוצפות ומתקני פנאי ונופש. 11. בתאי שטח 253, 258, 603, 617 - בשטח המסומן ציר ניקוז - ישמש לתעלת ניקוז נחל בידא על פי הנחיות רשות ניקוז. 12. בתאי שטח 253-252 - בתחום החופף לסימון רצועת תשתיות תת-קרקעיות לפי תמ"א 37/ב/6 לא תותר כל בניה ולא יתאפשרו שימושים בעלי פעילות אנושית ענפה.
4.8.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח**

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.8	שטח ציבורי פתוח
	1. פיתוח השצ"פים יבוצע בהתאם לתכניות ופרטי פיתוח מאושרים ע"י מהנדס העיר. 2. מפלסי הפיתוח יהיו קרובים ככל הניתן למפלסי הקרקע הקיימת. תכנון השצ"פים יעשה תוך התחשבות מירבית במיקומם ומפלסיהם של העצים הבוגרים הקיימים בשטחם והימנעות מירבית מכריתתם/העתקתם. 3. בתכנון יושם דגש על קישור פיסי וויזואלי למרחב הסובב תוך התאמת מערך השבילים לדרכים והשבילים הקיימים. 4. הנטיעות יכללו שימוש במינים וסוגים אופייניים לאזור ולנופיו הטבעיים והחקלאיים ולא יכללו מינים פולשים. 5. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר. 6. בתאי שטח 251-257 - אלמנטים הנדרשים לצמצום המפגעים הסביבתיים (סוללות מגוננות, קירות אקוסטיים וכו') יתוכננו בשיתוף אדריכל נוף. 7. תא שטח 616 עם הוראות מיוחדות - היקפי הבנייה בתא שטח זה יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. הבינוי יהיה מחורר ומפורק באופי של פאביליונים בודדים המקושרים במצללות על מנת להימנע מדופן בינוי רציפה לאורך הרחוב ושמירה על פתיחות ונגישות לשצ"פ בתא שטח 614 ולכיכר בתא שטח 781. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה הכנת תכנית בינוי שתכלול גם שטחי מצללות ושתאושר ע"י הועדה המקומית (ראה הוראות נוספות בסעיף 6.18). 8. בתחום קו הבניין מדרך מס' 75 בתאי שטח 252 ו- 253, החוצצים בין דרך מספר 75 לשטחים הבנויים מדרום, לא תותר כל בניה וחניה. בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 1 - פרק דרכים, על תיקוניה. 9. תאי שטח 252 ו- 253 חופפים עם שטח "מגבלות בניה ופיתוח" בתמ"א 6/ב/37 ובתכנית 254-0321395. כל עבודת פיתוח בשטח זה יהיו בבאישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות ע"פ תמ"א 6/ב/37 לאחר תיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז. בתחום החופף לסימון רצועת תשתיות תת-קרקעיות לפי תמ"א 6/ב/37 לא תותר כל בניה, נטיעות וחניית כלי רכב. יותר מעבר כלי רכב.

4.9	נחל/תעלת נחל
4.9.1	**שימושים**
	שטח זה ישמש לנחל, ציר נחל, אפיק נחל, דרכי תחזוקה לנחל ומתקני חצייה. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים כולל תאורה, ריהוט, מצללות, בריכות מים ובריכות אקולוגיות וכו'. שבילים ומסלולי נסיעה באופניים. דרכים, שבילים וגשרונים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה. תשתיות תת קרקעיות. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשות המקומית, רשות הניקוז, נתיבי ישראל (כמוצע בחלופה ב' להסדרת הנחל - בקטע ההסדרה לאורך כביש 75).
4.9.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** 1. תא שטח מספר 201 ישמש כרצועה להסטת ציר נחל בידא. 2. בתחום הרצועה יעבור ציר הנחל, אפיק הנחל, גדותיו, מתקני חציה ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל.

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

4.9	נחל/תעלת נחל
	3. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה, אלא בתאום בכתב מרשות ניקוז קישון. 4. שטח זה, העובר בצמוד לרצועת שטח ציבורי פתוח יתוכנן כמעבר מים עילי בעל איכויות נופיות וסביבתיות כחלק בלתי נפרד מתכנון השצ"פ . 5. פיתוח השטח יעשה בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר. 6. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.

4.10	ככר עירונית
4.10.1	**שימושים**
	ישמש לכבישים לחניות, מדרכות, רחבות מרוצפות, מצללות, אלמנטים פיסוליים ו/או אלמנטים של מים כגון מזרקות יצוגיות, מזרקות לפעילות משחק ברחבות מרוצפות, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב. בכיכר עירונית תותר פעילות התכנסויות וחגיגות עם.
4.10.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. שטח זה מהווה את ליבה של השכונה. 2. שטח זה יתוכנן כמכלול תכנוני אחד הכולל את המסעות, המדרכות הרחבות, שבילי האופניים אזורי הגינון והנטיעות עד דפנות המבנים במטרה לקבל חלל ציבורי איכותי בעל אופי של כיכר עירונית. 3. תכנון הכיכר ייעשה תוך מתן עדיפות להולכי רגל ויינקטו אמצעים למיתון תנועה בתחומה ובכניסות אליה כמפורט בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו. 4. על מנת לתת למקום המשלב תנועת רכב והולכי רגל, אופי של כיכר, שטחה ירוצף כולו באבן איכותית שתאושר במשרד מהנדס העיר. בתכנון יוגדר גבול המיסעה ע"פ פירטי פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר וע"פ הנחיות משרד התחבורה. 5. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה בהגשת תכנית בינוי לכיכר ולבניינים הסובבים אותה כמפורט בסעיפים 4.15.ו.4-4.14 להלן.

4.11	דרך מאושרת
4.11.1	**שימושים**
	ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, מצללות, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב.
4.11.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. כביש 75, בתא שטח 816- בעת התכנון המפורט לביצוע- תיבחן כל אחת מהחלופות המוצעות להטיית נחל בידא מול רשויות התכנון והגורמים הרלוונטיים, לרבות חב' נתיבי ישראל ורשות הניקוז, והביצוע יהיה בהתאם

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.11	דרך מאושרת
	להמלצות וההנחיות שיסוכמו. 2. כל תכנון ו/או פיתוח בדרכים מאושרות יהיה ע"פ הוראות דרכים מוצעות להלן. 3. בתחום דרך ארצית מס' 75 יחולו הוראות תמ"א 1 - פרק דרכים, על תיקוניה. כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 75 ובתחום קווי בניין של הדרך יהיו בתאום ואישור חב' נתיבי ישראל.

4.12	דרך מוצעת
4.12.1	**שימושים**
	ישמש לכבישים ולחניות לאורכם, מדרכות, שבילים, תאורת רחוב, מסלולי אופניים, תחנות היסעים, שילוט וריהוט רחוב, מצללות, התקנת מתקני איסוף אשפה, איסוף דואר ומתקני איסוף למיחזור, נטיעות, השקיה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, טל"כ, ניקוז תת קרקעי וכיו"ב.
4.12.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. תכנון הכבישים יעשה בכפוף להוראות הנספח התחבורתי והוראות נספח הפיתוח הנופי ובהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו בשיתוף אדריכל נוף ויוגשו לאישור מהנדס העיר. 2. עצים בתחומי המדרכות יהיו עצים העונים לנדרש במדריך עדכני לעצי הרחוב בישראל בהוצאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה. בתחום המדרכות יעשה שימוש מירבי בעצים בוגרים בעלי קוטר גזע מינימלי "1.5 וגובה מינימלי 3 מ'. לכל העצים יובטח בור נטיעה המבטיח את שגשוגם בהתאם למפרטים שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס העיר. 3. בתכנון המדרכות יושם דגש על שימוש נרחב בעצים וצמחיה לצורך קביעת צביון הרחוב, הצללה וצמצום נזקי זיהום האויר. 4. קירות תומכי כבישים וקירות תומכי מגרשים מעל לדרך יבוצעו על חשבון שטח המגרש הצמוד אל הדרך. 5. לא תינתן נגישות ישירה מדרך מס' 75, הנגישות תהיה מדרכים מקומיות בלבד בהתאם לעקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו. 6. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה מתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר. 7. תכנון התשתיות התת קרקעיות בתחום הכבישים יערך בהתחשב במתן תנאים מיטביים לגידול עצי הרחוב, תוך הרחקה מירבית של התשתיות מתחום רצועת נטיעת העצים. 8. שילוט הרחובות ושילוט בתחומי מדרכות בהתאם למפרטים אחידים מאושר ע"י מהנדס העיר. 9. תחנות ההיסעים בהתאם למפרטים אחידים מאושר ע"י מהנדס העיר ובהתאם להנחיות התכנון של משרד התחבורה.

4.13	שביל
4.13.1	**שימושים**
	שביל שירות לביוב. ישמש למעבר מאסף ביוב אשר יוטמן בתחומי השביל וכן לרכב שירות לתחזוקת מאסף הביוב וטיפול ותחזוקה של מתקני תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 681 בלבד. בתחום השביל ניתן להעביר תשתיות. ניתן לשלב טיילת נופש וספורט לפעילות הליכה, ריצה, רכיבה על אופניים וכד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.13	שביל
4.13.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. פיתוח השביל יעשה בהתאם להוראות נספח המים והביוב הנספח התחבורתי ובהתחשב בנספח הנופי. השביל יתוכנו על פי צרכי מערכת תשתית הביוב וכחלק בלתי נפרד מתכנון השצ"פ הגובל בו. 2. גופי התאורה ותכנון התאורה יתוכננו באופן הממזער את זיהום האור כלפי השכונה המתוכננת והסביבה הקיימת ויבוצעו בהתאם לתכנית ופרטים מוסכמים עם אדריכל הנוף ומאושרים ע"י מהנדס העיר.

4.14	חניון
4.14.1	**שימושים**
	ישמש לחניות תפעוליות לתחבורה ציבורית, מבנה בגודל המינימלי הנדרש עבור מנוחת נהגים, מדרכות, נטיעות, השקיה, מצללות ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.14.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תכנית בינוי כוללת שתכלול את תכנון החניות, דרכי הגישה, המדרכות, מבנה מנוחת נהגים ותכנית גינון ונטיעות שתאושר בוועדה המקומית כחלק מתכנון הדרכים. 2. קבלת היתר בניה בשטח החופף את מגבלות בניה ופיתוח (קו בניין) לקו הגז כרוכה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.

4.15	מגורים ומסחר
4.15.1	**שימושים**
	באזור זה יותר שילוב שימושי מגורים מיוחד עם שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים: 1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים. 2. בתי קפה, מסעדות. 3. שרותים עיסקיים ואישיים. 4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה. 5. מגורים מיוחד - דיור מוגן למבוגרים/דיור להשכרה 6. מעברים להולכי רגל. 7. פרגולות ומעברים מוצלים. 8. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה. 9. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה. 10. מעבר תשתיות. הקמת מבני תחנות טרנספורמציה תותר בשטח המינימלי הנדרש. 11. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למיחזור.
4.15.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. שטח זה מיועד לבניית מבני מגורים על גבי קומה מסחרית.

4.15	מגורים ומסחר
	2. קומת קרקע- מיועדת לשימושי מסחר ואזורי כניסות (לובי) לבתי המגורים. 3. בקומות עליונות - מגורים. 4.התכנון יציג תמהיל של דירות בגדלים שונים. שטח דירה ברוטו לא יקטן מ-40 מ״ר ולא יעלה על יעלה על 80 מ״ר. 5. הוראות בינוי : 5.1 במפלס הכניסה הקובעת מכוון הכיכר על פי סימון חזית מסחרית יותרו השימושים הבאים : מסחר קימעונאי, מסעדות, בתי קפה, שירותים אישיים ומרפאות וכן כניסות ולובי לבנייני המגורים. 5.2 גובה מפלס הכניסה הקובעת ללובי לבנייני המגורים יהיה בגובה מפלס הכיכר. 5.3. הגישה לשימושי המסחר בקומת קרקע תהיה מכוון הכיכר. 5.4. לא יותרו מגורים בקומת קרקע. 5.5. אחסנה ושטחי שירות יופנו לכוון חזית אחורית בלבד. לא יאושרו מחסנים לכוון הכיכר או הרחוב. 5.6. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יותקנו בתחום המבנה או בתחום מבנה החנייה הבנויה. 5.7. קומת מגורים ראשונה מעל הקומה המסחרית תבנה בנסיגה של 3 מ׳ לפחות מקו חזית ב 70% מחזית קומת המסחר. נסיגה זו תשמש למרפסות. 5.8. יותרו מרפסות זיזיות שיבנו אחת מעל השנייה. 5.9. גובה קומה מסחרית לא יקטן מ-4 מ׳ נטו ולא יעלה על 6 מ׳ נטו, יותרו גלריות בשטחי המסחר במסגרת השטחים העיקריים. 5.10. לא יותרו מעברים סגורים לפני חזית מסחרית 6. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי הכוללת את המבנים בתאי שטח 71,72,61,62 הסובבים את הכיכר והכיכר העירונית בתא שטח 781 שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה מגדל העמק. 7. תכנית הבינוי תכלול תכנון מנחה של המבנים הסובבים את הכיכר, ותציג את תכנון הכיכר והמבנים הסובבים אותה כמכלול תכנוני אחד. הבינוי יוצג באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות ומודל תלת מיימדי המציג את התכנון במלא קיבולת הבנייה המותרת. 8. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע״י מהנדס העיר. 9. חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר. 10. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרש 62 ישמש כדרך גישה לחנייה במגרש 62 ותינתן בו זיקת הנאה לצמיתות לדרך גישה לחנייה למגרש 31. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרש 31 לרבות ניקוז. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין.

4.16	מגורים מסחר ותעסוקה
4.16.1	**שימושים**
	שטח זה מיועד למבנים המשלבים מסחר בקומות תחתונות ומשרדים ומגורים בקומות עליונות. 1. שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים. 2. מסעדות ובתי קפה. 3. שרותים עסקיים ואישיים. 4. שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.16	מגורים מסחר ותעסוקה
	5. משרדים, חממות עסקיות אזרי עבודה להשכרה. 6. מגורים 7. מעברים להולכי רגל. 8. פרגולות ומעברים מוצלים. 9. מגרשי חנייה פתוחים ומרתפי חנייה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה. 10. לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיסי, סביבתי וויזואלי באזור זה. 11. מעבר תשתיות והקמת מבני תחנות טרנספורמציה. 12. הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למחזור.
4.16.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. קומת קרקע תשמש למסחר ושאר הקומות למשרדים/מגורים. 2. עירוב שימושים בבניין אחד יחייב מתן פיתרון תכנוני ללובי כניסה נפרד לכל שימוש. כמו כן חניות לשרות המגורים יופרדו מהחניות המשרתות את המסחר והמשרדים. 3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה בהכנת תכנית בינוי כאמור בסעיף 4.16.2 (7) לעיל. 4. שטח המסומן בזיקת הנאה במגרש 71 ישמש כדרך גישה לחנייה במגרש 71 ותינתן בו זיקת הנאה לצמיתות למעבר לחנייה במגרש 25. בשטח זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות המשרתות את מגרש 25 לרבות ניקוז. זיקת ההנאה תרשם בפנקס המקרקעין. 5. קירות התמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.

4.17	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.17.1	**שימושים**
	1. ישמש להקמת מבני ציבור מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ומוסדות לשרות הקהילה או לכל מטרה ציבורית אחרת בהתאם לסעיפים 188,189 בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. 2. בכל המגרשים - יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ציבוריות דוגמת מים, ביוב, חשמל וכו' במרחק של עד 3 מ' מגבולות המגרש. הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, מתקני איסוף למיחזור והתקנת מתקנים ומערכות תשתית ציבוריות בתחום הנ"ל. 3. חנייה לבאי המוסד ועובדיו בכמות על פי תקן החנייה התקף. 4.תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח המינימלי הנדרש. 5. שימושים הקשורים בכל פעילויות נופש ופנאי. 6. נטיעות ופיתוח גנים ציבוריים. תותר הקמת גשרונים, פרגולות, מצללות, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, בריכות מים ובריכות אקולוגיות. 7. שבילים ומסלולי נסיעה באופניים. 8. דרכים ושבילים להולכי רגל, כולל מעברים לרכב חרום, טיפול ותחזוקה. 9. שימור ואיגום מי נגר בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הידרולוג והועדה המקומית. 10. הסדרת ניקוז ותשתיות בתיאום ואישור הרשויות הרלוונטיות.
4.17.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** קביעת מפלס רצפה ראשונה של בנין : מפלס רצפת הכניסה לבניין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.17	**שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**
	הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית או כפי שיקבע בתכנית בינוי לביצוע מאושרת לשכונה (ראה סעיף 6.12 "תנאי להיתר בנייה" ס"ק 2).
ב	**בינוי ו/או פיתוח** קירות תמך, קירות גדר, מעקות בטיחות, שערים, מצללות ומסתורי אשפה ומערכות יהיו בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
ג	**בינוי ו/או פיתוח** הבינוי בשטח המיועד למוסדות ציבור יותיר לפחות 30% מהשטח מגונן ובתכסית המאפשרת חלחול מים.
ד	**בינוי ו/או פיתוח** גמר בנינים : גמר חזיתות המבנים יהיו מחומר איכותי כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק.
ה	**בינוי ו/או פיתוח** פיתוח השצ"פים : על שטחים במגרש המיועדים לשצ"פ יכולו הוראות כמפורט בסעיף 4.8.2 שצ"פ לעיל.
ו	**בינוי ו/או פיתוח** תנאי למתן היתר בניה : 1. אישור תכנית בינוי ותשריט חלוקה. 2. בכל תא שטח יופרש שטח בהיקף של 2.2 דונם למבנים ומוסדות ציבור שאר השטח יפותח כשצ"פ. 3. תכנית הבינוי תתייחס למלא קיבולת הבניה המותרת במגרש, ותציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים המוצג באמצעות תכניות, חתכים, חזיתות, הדמיה תלת מיימדית, ותכנית פיתוח השטח של המגרש בשלמותו. 4. העמדת המבנים בשטח תעשה באופן שישאיר מנות של לפחות 50% משטח התא כשטח רציף ופנוי מבינוי ויתאפשר מעבר הולכי רגל רציף. 5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעמם בכל עת.
4.18	**מבני משק**
4.18.1	**שימושים**
	תאי שטח 207-208 1. דיר צאן- מבנה לאכסון צאן הכולל שטח מקורה וחצרות, מחסן ומכון חליבה. 2. לול- מבנה לאכסון עופות לפי הפירוט הבא : מבנה גידול על רפד- מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים ורביה על רפד. סככות סוללות- המיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. מבנים מבוקרים- לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. אווזיה (עופות מים)- מבנה לאחסון אווזים או ברווזים הכולל שטח מקורה וחצרות מיועד לפיטום ולרבייה. נספחים- מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל מים, מיכלי דלק, גז, מערכות חשמל וכיבוי

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

4.18	מבני משק
	אש. 3. סככה חקלאית- מבנה המיועד לסוכך על בני אדם, בע"ח תוצרת חקלאית, כלים וציוד חקלאיים. 4. מרכז מזון- מתקן המשמש ריכוז ואחסון מזונות הדרושים למשק הבקר והצאן. 5. מבנה חקלאי- מבנה המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים, וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי. 6. מחסן חקלאי- מבנה הדרוש לשימוש חקלאי לצורך איחסון כלים חקלאיים וציוד. 7. הקמת מבני עזר כגון מחסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, וכל מבנה אשר יידרש לצורך היצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית ג/ 5312. 8. דרכי גישה, דרכי שדה, מעבר הולכי רגל, בע"ח וכלים חקלאיים ברוחב של עד 3 מ', חניות. 9. עם ביצוע השלב האחרון בתכנית, כמפורט בסעיף 7.1, השימושים המותרים בתאי שטח 207 ו-208 ישארו ככאלה, ובלבד שהם אינם פוגעים באפשרות הקמת השכונה. ככל שהמבנים יוסבו לשימושים אשר אינם מייצרים פגיעה באפשרות הקמת השכונה, בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה ולאישורו, ובכפוף לכל דין, לא תהיה מניעה להמשיך את השימוש בהם.
4.18.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** תאי שטח 208-207 1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי מפורטת המראה כל חומר רקע, סקרים ותכניות. תכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית תציג את אופן העמדת המבנים בשטח, תכנון עקרוני של המבנים באמצעות תכניות חתכים חזיתות ופיתוח השטח הצמוד למבנה. בקשות להיתרי בניה יכללו תרשים מקום, מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים ברדיוס של 50 מ' ממיקום המבנה המבוקש, דרכי גישה, חומרי בניה וחומרי גמר. בתכנית ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת תשתיות, הכל ע"פ שביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בתשתיות. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להצבת מתקנים לסילוק פגרים ומתקני מצבור לזבל. לבקשות להיתרי בניה לשימושים החקלאיים השונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות. 2. על אף האמור בסעיף 2 לעיל רשאית הועדה להתיר, במקרים מיוחדים, שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, או תכנית בינוי, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית. 3. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה. 4. כל הוראות לעניין נטיעות וקירות גבול יהיו לפי פרק ז' בתכנית ג/5312. 5. כל הוראות לעניין ניקוז, תיעול אספקת מים למבני המשק יהיו לפי פרק ח' בתכנית ג/5312. 6. המרחקים בין ריכוזים של בעלי כנף ייקבעו בהתאם להנחיות המדריך החקלאי של משרד החקלאות. 7. מרחק מינימלי ממבני מגורים: המרחק המינימלי בין מבני המשק, בהתאם לשימושים המוצעים השונים, לבתי המגורים ייקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה לאחר שייערכו כל הסקרים הנדרשים על ידו לצורך קביעת המרחק המינימלי הנדרש במטרה להימנע ממטרדי ריח ומטרדים אחרים משכונות המגורים הסמוכות בהתאם לתכנית זאת. 8. הקמת מבני המשק כמפורט בסעיף 4.18.1, כפופה לאישור המשרד להגנת הסביבה לגבי

תכנון זמין מונה הדפסה 149

4.18	מבני משק
	השימושים המוצעים. ככל שיינקטו אמצעים להקטנת מקורות הריח מהמבנים המוצעים, המרחק למגורים יוקטן בהתאם לממצאים שיוגשו למשרד להגנת הסביבה ולאישורו. 9. מרחק מינימלי של המבנים מגבול דרך שדה- מאזור בעלי כנף 30 מ', אזור מבנים לצאן 5 מ'. 10. מרחק מינימלי של המבנים מגבול חלקה שכנה- מאזור בעלי כנף 6 מ', אזור מבנים לצאן 3 מ', ממרכז מזון- 10 מ'. 11. מרחק מינימלי בין ריכוזים נפרדים של ייעודי משק זהים- מאזור בעלי כנף 300 מ'. 12. מרחק מינימלי בין ריכוזים נפרדים של ייעודי משק נפרדים- מאזור בעלי כנף 300 מ' מדיר, מאזור בעלי כנף 500 מ' ממרכז מזון, אזור מבנים לצאן 300 מ' מבעלי כנף, אזור מבנים לצאן 100 מ' מרכז מזון, ממרכז מזון- 100 מ' מדיר, ממרכז מזון- 500 מ' מבעלי כנף.
ב	**קווי בנין** קוי בניין למבני משק בתאי שטח 207, 208 : בעלי כנף: צדדי-6 מ', אחורי-6 מ', קדמי-5 מ', פנימי (בין 2 מבנים בתוך המגרש)-12 מ'. צאן: צדדי-3 מ', אחורי-3 מ', קדמי-5 מ', פנימי (בין 2 מבנים בתוך המגרש)-5 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור		401	4450	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		403	2750	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		404	16700	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		409	2600	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		410	2300	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		411	11300	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		413 ,412	650	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
מבנים ומוסדות ציבור		414	10500	200%			(1) 100	300%	50		16	4	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	233 ,231 234	5910	1650	350		(2) 1000	3000	(3) 50		12	3	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	232	6240	1720	280		(2) 1000	3000	(3) 50		12	3	1
מגורים א'		2	2000	1200	240			1440	45	8	11	2	
מגורים א'		3	2000	1200	240			1440	45	8	11	2	
מגורים א'		4	2000	1200	240			1440	45	8	11	2	
מגורים א'		5	1850	1200	240			1440	45	8	11	2	
מגורים א'		6	1600	1200	240			1440	45	8	11	2	
מגורים ב'		36	4100	3850	1750			5600	30	35	28	7	
מגורים ב'		51	4300	4620	2100			6720	30	42	28	8	
מגורים ב'		52	4000	3960	1800			5760	30	36	28	7	
מגורים ב'		53, 54, 55, 56	1000	1200	240			1440	62	8	11	2	
מגורים ג'		7	3370	3960	1800		1450	7210	45	36	28	7	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ג'		8	2700	3740	1700		1000	6440	45	34	28	7	1
מגורים ג'		9	3100	3960	1800		1380	7140	45	36	28	7	1
מגורים ג'		19 ,18	3100	3960	1800		1100	6860	45	36	28	7	1
מגורים ג'	מגורים	20	6250	9240	4200		2400	15840	66	84	28	7	1
מגורים ג'	חניון	20	6250				1700	1700					1
מגורים ג'	מגורים	21	6250	9240	4200		2500	15940	66	84	28	7	1
מגורים ג'	חניון	21	6250				1500	1500					1
מגורים ג'		22	4400	5280	2400		1500	9180	35	48	28	7	1
מגורים ג'	מגורים	24	4500	5280	2400			7680	70	48	28	7	
מגורים ג'	מסחר	24	4500	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	24	4500				1530	1530					1
מגורים ג'	מגורים	25	5000	6160	(4) 2800			8960	68	56	28	(5)	
מגורים ג'	מסחר	25	5000	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	25	5000				1620	1620					1
מגורים ג'	מגורים	26	4900	6160	(4) 2800			8960	68	56	28	(5)	
מגורים ג'	מסחר	26	4900	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	26	4900				1470	1470					1
מגורים ג'	מגורים	27	4400	5280	(4) 2400			7680	70	48	28	7	
מגורים ג'	מסחר	27	4400	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	27	4400				1530	1530					1
מגורים ג'	מגורים	29	6750	7700	(4) 3500			11200	62	70	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	29	6750	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	29	6750				2210	2210					1
מגורים ג'	מגורים	33 ,30	5100	6380	(4) 2900			9280	65	58	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	33 ,30	5100	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	33 ,30	5100				1850	1850					1
מגורים ג'	מגורים	32 ,31	5220	6600	(4) 3000			9600	68	60	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	32 ,31	5220	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	32 ,31	5220				1930	1930					1
מגורים ג'	מגורים	34	6450	7700	(4) 3500			11200	65	70	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	34	6450	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	34	6450				2260	2260					1
מגורים ג'	מגורים	35	6180	7700	3500			11200	70	70	28	(6)	
מגורים ג'	חניון	35	6180				2350	2350					1
מגורים ג'	מגורים	37	6060	7920	(4) 3600			11520	75	72	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	37	6060	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	37	6060				2650	2650					1
מגורים ג'	מגורים	38	3770	5830	(4) 2650			8480	80	53	28	(6)	

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ג'	מסחר	38	3770	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	38	3770				1630	1630					1
מגורים ג'	מגורים	39	6300	7920	(4) 3600			11520	75	72	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	39	6300	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	39	6300				2640	2640					1
מגורים ג'	מגורים	40	4320	6160	(4) 2800			8960	75	56	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	40	4320	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	40	4320				1630	1630					1
מגורים ג'	מגורים	43	4380	5830	(4) 2650			8480	72	53	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	43	4500	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	43	4380				1670	1670					1
מגורים ג'	מגורים	44	6470	7700	(4) 3500			11200	70	70	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	44	6470	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	44	6470				2640	2640					1
מגורים ג'	מגורים	45	3800	5830	(4) 2650			8480	80	53	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	45	3800	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	45	3800				1700	1700					1
מגורים ג'	מגורים	46	5970	7480	(4) 3400			10880	75	68	28	(6)	
מגורים ג'	מסחר	46	5970	150	150			300				1	
מגורים ג'	חניון	46	5970				2610	2610					1
מגורים ג'	מגורים	49	4530	6600	(4) 3000			9600	65	60	28	(6)	
מגורים ג'	חניון	49	4530				1590	1590					1
מגורים ג'	מגורים	50	4740	7700	(4) 3500			11200	70	70	28	(6)	
מגורים ג'	חניון	50	4740				1880	1880					1
מגורים ומסחר	מסחר	61	6170	1800	1130			2930	50		(7) 6	1	
מגורים ומסחר	דיור מיוחד	61	6170	7500	1700		(8) 2500	(9) 11700		(10) 115	(7) 21	(11)	1
מגורים ומסחר	מסחר	62	6200	1500	400			1900	50		(7) 6	1	
מגורים ומסחר	דיור מיוחד	62	6200	7500	1700			9200		(10) 115	(7) 22	(12)	
מגורים ומסחר	חניון	62	6200	950				950			5	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	71	3170	700	200			(13) 900	45		6	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים	71	3170	900	200		(14)	(15) 1100			11.5	(16) 3	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	72	3780	900	200			(13) 1100	35		6	1	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים	72	3780	1900	500		(17)	(18) 2400			11.5	(16) 3	
מגורים ב'		10A, 11A	2100	3960	1800		(19) 1130	6890	50	36	28	7	1

תכנון זמין
מונה תדפיס 149

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				
											מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ב'		10B, 10C, 10E, 11D, 11F, 11G	750	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		10F, 10G, 11B, 11C	810	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		11E, 10D	730	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		10P, 11P	2790				2290	2290	82				1
מגורים ב'		12A, 13A	2300	3960	1800		(19) 1100	6860	50	36	28	7	1
מגורים ב'		12B, 12C, 13B, 13C	900	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		12D, 13D	730	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		12E, 13E	790	810	150			960	50	6	14	3	
מגורים ב'		12P, 13P	2200				1800	1800	78				1
מגורים ב'		14A, 15A	2180	3520	1600		(19) 1150	6270	55	32	28	7	1
מגורים ב'		14B, 14C, 15B, 15C	1080	1620	300			1920	60	12	14	3	
מגורים ב'		14P, 15P	1470				1120	1120	76				1
מגורים ב'		16A, 17A	1580	3410	1550		(19) 1100	6060	70	31	28	7	1
מגורים ב'		16B	1020	1620	300			1920	60	12	14	3	
מגורים ב'		17B	1150	1620	300			1920	60	12	14	3	
מגורים ב'		16P, 17P	1300				930	930	70				1
מגורים ב'		23A, 28A	2140	5280	2400		(19) 1400	9080	65	48	28	7	1
מגורים ב'		23B	2650	3375	625			4000	55	25	14	3	
מגורים ב'		28B	2530	3375	625			4000	55	25	14	3	
מגורים ב'		23P, 28P	2440				1680	1680	70				1
מגורים ב'		41A, 42A	2050	3960	1800		(19) 1100	6860	55	36	28	7	1
מגורים ב'		41B	1300	1620	300			1920	50	12	14	3	
מגורים ב'		42B	1600	1620	300			1920	50	12	14	3	
מגורים ב'		41P, 42P	1570				800	800	52				1
מגורים ב'		47A, 48A	2180	3960	1800		(19) 1100	6860	55	36	28	7	1
מגורים ב'		47B, 48B	1280	1620	300			1920	55	12	14	3	
מגורים ב'		47C, 48C	1420	1620	300			1920	55	12	14	3	
מגורים ב'		47P, 48P	1870				1430	1430	77				1
מתקנים הנדסיים		281	2500	(20) 20				20%	20		3	1	
מתקנים הנדסיים		681	320	(20) 65				65%	65		3	1	

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
שטח ציבורי פתוח		616	2400	450 (21)					20		6	1 (22)	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	202, 203, 251 - 257, 602, 603, 605 - 609, 614 - 620, 625 - 627			700 (23)			700			3	1	
חניון		101	730	40 (24)				40	5		4	1	
מבני משק		207, 208	3000	50%	10 (25)			60%	60		6.5 (26)	1	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קוי הבניין יהיו ע"פ נספח קוי בניין המצורף למסמכי התכנית.

ב. בתאי שטח ביעוד מגורים ב' ו- ג' - רשאית הוועדה לנייד זכויות המיועדות למבני חניה ביעוד מגורים לחניה בקומה/ות מרתף שיבנה במרווחי הבניה המותרים.

ג. בכל שורה בטבלה לעיל הכוללת מספר תאי שטח- פירוט זכויות הבניה מתייחס עבור כל תא שטח בנפרד.

ד. זכויות הבניה בתאי שטח הכוללים מבנה מגורים, מסחר ומבנה חניה מפורטים בשורות נפרדות ע"פ השימושים. התכסית הרשומה היא התכסית הכוללת בכל תא השטח.

ה. תכסית הבניה המפורטת בטבלה מתייחסת לתכסית כלל השימושים בכל תא השטח.

ו. בכל מבני המגורים תותר תוספת קומה חלקית נוספת מעבר לקבוע בטבלה 5 לצורך בניית דירות דופלקס בקומה עליונה :

במגורים א'- על פי הוראות בסעיף 4.2.2 א' ס"ק 2, במגורים ב'- על פי הוראות סעיף 4.3.2 א' ס"ק 11, במגורים ג'- ועל פי הוראות סעיף 4.4.2 א' ס"ק 13.

כל זאת ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על הקבוע בטבלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : עבור חניה תת קרקעית.

(2) עבור חניה תת קרקעית.

(3) התכסית תחושב מתוך שטח ההקצאה למבנים ומוסדות ציבור.

(4) תותר תוספת עד 500 מ"ר בקומת קרקע לחניה מקורה.

(5) 4-7.

(6) 4-8.

(7) סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 28 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

(8) לחניות מקורות ומחסנים בקומת עמודים.

(9) שטח דירה לא יעלה על 80 מ״ר ברוטו.

(10) התכנון יציג תמהיל של דירות בגדלים שונים. שטח דירה לא יקטן מ-40 מ״ר ולא יעלה על 80 מ״ר.

(11) 4-6 קומות. מעל קומת המסחר.

(12) 3-6 קומות מעל קומת המסחר.

(13) רשאית הועדה להסב שימושים וזכויות ממשרדים/מגורים בקומות עליונות למסחר בקומות קרקע בתנאי מתן פתרון חניה ושמירה על התכסית המותרת.

(14) 1400 מ״ר זכויות עבור מרתפי חניה. בניית מרתף חניה מקנה זכות לתוספת 2375 מ״ר שטח עיקרי ו- 625 מ״ר שטח שירות עבור משרדים או מגורים (ולא יותר מ- 25 יח״ד). בניית המרתף מקנה זכות לתוספת קומה ובתנאי שסך גובה הבניין לא יעלה על 21 מ׳.

(15) רשאית הועדה המקומית להסב זכויות אלו משימוש משרדים לשימושי מגורים בתנאי מתן פתרון חניה נדרש בתחום המגרש ולא יותר מ- 9 יח״ד.

(16) על גבי קומת המסחר.

(17) 1000 מ״ר זכויות עבור מרתפי חניה. בניית מרתף חניה מקנה זכות לתוספת 1800 מ״ר שטח עיקרי ו- 500 מ״ר שטח שירות עבור משרדים או מגורים (ולא יותר מ- 19 יח״ד). בניית המרתף מקנה זכות לתוספת שתי קומות נוספות ובתנאי שסך גובה הבניין לא יעלה על 24 מ׳.

(18) רשאית הועדה המקומית להסב זכויות אלו משימוש משרדים לשימושי מגורים בתנאי מתן פתרון חניה נדרש בתחום המגרש ולא יותר מ- 20 יח״ד.

(19) לחניה.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : ניתן להעביר זכויות אל מתחת לקרקע.

(21) יותרו עד שלושה מבנים בשטח שלא יעלה על 150 מ״ר לכל מבנה כולל שטחי שירות.

(22) קומה אחת וקומת גלריה.

(23) סך הזכויות עבור כל תחנות הטרפו ביעוד שצ״פ ברחבי התכנית. ניתן להעביר זכויות אלו, עבור תחנות טרפו, לייעודים : שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומגורים מסחר ותעסוקה.ניתן להעביר זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.

(24) כולל שטחי שירות.

(25) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : כולל חניה.

(26) מלבד מבנים שבשל דרישות טכנולוגיות מחייבים גובה רב יותר. עד 9 מ׳ באישור הוועדה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה לתאי שטח

מגרש מחולק לתאי שטח :

א. מגרש מחולק לתאי שטח יהווה יחידת תכנון אחת שאינה ניתנת לחלוקה. היתר בנייה למגרש המחולק לתאי שטח יינתן למגרש בשלמותו ויכלול את כל מבני המגורים, מבנה החנייה ופיתוח השטח.

ב. רישום : בניני המגורים והחנייה הבנויה במגרש ירשמו בפנקס המקרקעין כבית משותף מורכב ויירשמו זיקות הקניין בין אגפיו. ביצוע הרישום יהווה תנאי לאיכלוס.

ג רשימת המגרשים : ראה נספח רשימת המגרשים המחולקים לתאי שטח.

6.2 עיצוב אדריכלי

מבני המגורים יבנו ע"פ הוראות נספח הבינוי ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית מגדל העמק לאזור זה.

6.3 קווי בנין

א. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות נספח קווי הבניין המצורף לתכנית זאת ומהווה נספח מחייב.

בכל מקרה של סתירה בין קווי הבניין המופיעים בתשריט לבין סימון קו הבניין המופיע בנספח קווי הבניין, יגבר סימון קו הבניין בנספח קווי בניין.

ב. מבני החניות יתוכננו בשטח בייעוד מגורים ב' ו- ג' המסומן בהוראות נוספות לחניה ובתחום קווי הבניין למבני חניה המסומנים בתשריט בקו מקוקו בצבע תכלת.

ג. רשאית הוועדה לאשר בניה בקו בניין 0 (אפס) במגרשים עם סימון חזית מסחרית בקומת קרקע בלבד וזאת במידה ורוחב המדרכה הגובלת לא קטן מ-3 מטרים. השטח שמעל ישמש למרפסות.

ד. קוי בניין למבני משק בתאי שטח 207, 208 כמופרט בפרק 4 מבני משק.

6.4 הוראות פיתוח

א. כלל השטח - עבודות עפר :

1.כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י מהנדס העיר.

2. כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה ע"י שימוש בכלים מכניים בלבד.

3. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.

4. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק, למדוד ולסמן קוי הספקת מים קיימים, מאספי ביוב קיימים וקוי סניקה לביוב קיימים. אין לבצע כל עבודה בקרבת קווים קיימים ללא אישור תאגיד "מי נעם", חברת "מקורות" ועיריית מגדל העמק. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד "מי נעם". אישור בכתב מהתאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

5. לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, יש לסמן עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור, לקבל אישורים פרטניים נדרשים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.

6. שפך בניה, חומרי מילוי, סלעים, עודפי עפר ופסולת בניה יועברו מיידית ע"י הקבלן ועל

6.4	הוראות פיתוח

חשבונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. האחריות על הפינוי תחול על מבקשי ההיתרים ועל הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח באתר.
8. בעל ההיתר יחדש צמחיה טבעית באזורים שיפגעו במהלך הבניה בתחום התכנית ובסביבתה. חומר המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן ובאחריותו בתחומי האתר במיקום ובאופן עליו יורה המפקח.
9. לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לשימור וגריסת חומרי החפירה לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור.
שמירה וגריסת החומר יבוצעו ע"י הקבלן ועל אחריותו ולאחר קבלת כל האישורים הרלוונטיים.
10. לפני תחילת עבודות העפר בשטחים צבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות תאסף שכבת אדמה בעובי 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיים והסלעים הקיימים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בהקמת המתחם ופתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור בהתאם להחלטת המפקח באתר. שמירה על חומרי החישוף תבוצע ע"י הקבלן ועל אחריותו.

ב. דרכי גישה:
דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

ג. פיתוח:
1. בכל מערכות השטחים הפתוחים בפרויקט, כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים ומגוננים לאורך כבישים וכו' יתוכננו ע"י אדריכל נוף תוך התייחסות לשימור והדגשת נוף העמק הייחודי והנגשתו.
2. כל קירות התמך וראשי הקירות בתחומי השכונה יהיו מחופים אבן טבעית ו/או אבן מתועשת בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר.
3. כל שטחי הגינון הציבוריים יצויידו במערכות השקיה אשר תתוחזקנה ע"י הרשות המקומית.
4. נטיעות במדרכות- לאורך כבישים ינטעו עצי רחוב בהתאם לחתכים העקרוניים בנספחי התכנית. עצי הרחוב יהיו בגודל 8 לפחות (עצים בוגרים) והם ינטעו במרוחים המאפשרים קיום הצללה רציפה לאורך המדרכות. יובטח בור/תעלת שתילה בגודל המאפשר את צמיחת המיטבית של העצים.
5. נטיעות בחניות פתוחות קרקעיות- בחניות פתוחות הבנויות על הקרקע, במגרשי המגורים או במגרשים צבוריים ינטעו עצים כמפורט בסעיף 4 לעיל להבטחת הצללה מירבית.
6. נטיעות בבנייני חניות - ישולבו נטיעות בשולי המבנה ברצועות ירוקות או במעברים להבטחת הצללה רציפה.

ד. רצועה ברוחב 13 מטר לאורך נחל בידא- תחום זה ישמש לציר הניקוז ותחזוקתו.
שטחים אלה, העוברים בשטחים ציבוריים יתוכננו כמעברי מים עיליים בעלי איכויות נופיות וסביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למבנים המיועדים ל 6 יח״ד ומעלה, לחזיתות מסחריות ולמבנים המשמשים את כלל הציבור וכן לתחומי כבישים, שטחים פתוחים, שטחי יער, שבילים ושצ״פים מותנית בהבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ״י תקנות התכנון והבנייה והנחיות ותקני הנגישות העדכניים בעת ביצוע התכנית ובאישור יועץ נגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.6	איכות הסביבה
	א. אשפה- סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית לאתר פסולת מאושר כחוק. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני איסוף האשפה ויסומן בהיתר הבניה. כל מסתורי האשפה ומתקני איסוף האשפה בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע״י מהנדס העיר. כל האשפתונים ומיכלי איסוף האשפה בתחום התכנית יהיו מסוגים שאינם מאפשרים נבירת בעלי חיים. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ב. איכות הסביבה- אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש״ל 1970. 2. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע״פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר. 3. יש לשלב את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של העיר. 4. המתקנים לא ימוקמו בשום מקרה בשטחי שצ״פים. 5. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. 6. בתחום אזורי השצ״פים, הכבישים, מבני הציבור והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור. 7. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ״א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ״ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס׳ 5), התשנ״ח-1998 ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד. ג. פינוי פסולת בניין :לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ד. שפך ועודפי קרקע: לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע״י מהנדס הוועדה. ה. תאורה: יש להמנע ככל האפשר מתאורה כלפי הנחלים והשטחים הפתוחים.

6.7	חשמל
	א.הוראות חברת חשמל 1.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

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.7	חשמל

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה והתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף-3.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד-3.25 מ'

ג.קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד על מבנה -0.30 מ'

ד. כבלי חשמל מתח נמוך-0.50 מ'

ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-6.00 מ'

ו. כבלים אווריים מבודדים עד 33 ק"ו (בנטיה מרבית)-2.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח גבוה-3.00 מ'

ח. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'20.00 מ'-

ט. קו חשמל מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 450 מ'35.00 מ'-

י. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה משולשת 10.00 מ'-

יא. כבל חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו בהנחה שטוחה 20.00 מ'-

**כבל חשמל מתח עליון חד מעגלי קיים בין עמודים 5708-508033.00 מ'-

יב. ארון רשת 1.00 מ'

יג. תחנות טרנספורמציה/מיתוג ומניה פנימית 5.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

3.לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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

5.שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעיה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ב.קווי חשמל ותקשורת

1.כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.

2.כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

3.תחנות טרנספורמציה: בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה במבנים יעודיים במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

התחנות יוקמו בעדיפות עליונה בשטחים ציבוריים פתוחים ורק במידה ולא התאפשר להקימם בשטחים ציבוריים פתוחים תתאפשר הקמתם בקצה של חניות מתחמי המבנים במרחק שאינו קטן מ-6 מ' (אווירי) מקצה הבניין במידות הנחוצות לשירות שטח זה.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים לפי הנדרש עבור תחנת

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.7	חשמל
	טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תתקרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה. כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים שתכננון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התכנית. 4.מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תתקרקעיים.התוכנית תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. 5.תאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל,טלפון,טלויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה. ג.ארונות חשמל ותקשורת בבניינים משותפים הכוללים חדרי מדרגות ארונות חשמל ימוקמו בלובי הכניסה. במבני מגורים עם כניסות פרטיות לכל דירה ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תשתיות מים וביוב כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. א.מים 1. המים יסופקו למגרשים באמצעות מערכת הספקת המים הציבורית. 2. החיבור למערכת המים הציבורית יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, מהנדס הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב המקומי 3. אסורה בניה מעל קוי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קוי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. ב. ביוב 1. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב הציבורית באישור מהנדס הרשות המקומית, ותאגיד המים והביוב המקומי, ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ולתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר סיום הקמת מערכת ביוב לאותו שלב והפעלתה. 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאספי הביוב של השכונה תהיה תואמת לאיכות שפכים ביתיים בלבד. 4. קוי ביוב בתכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. ג. ניקוז : 1. כל תשתיות ניקוז יעשו בכפוף להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה

נפרד ממנה.

2. מורדי עורקי הניקוז: נחל בידא ותעלת נהלל, יוסדרו במסגרת התכנית ומחוץ לגבולות התכנית ככל שיידרש להשלמת פתרון הניקוז, בהתאם להנחיות רשות הניקוז.

3. תאי שטח 252, 253 בייעוד שצ"פ- תשתית ניקוז לנחל בידא מתוכנן בסמוך למערכת ההולכה של הגז הטבעי וחצייה שלו. כל עבודה, לרבות מפלסים, יש לתאם עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה של קו הגז ע"פ תמ"א 37/ב/6.

ד. מי נגר עילי:

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. שימור וניקוז מי נגר עילי כלהלן:

מגרשים יכילו שטח פתוח, עם תכסית צמחייה של לפחות 20% משטח המגרש.

ברצועות הנחל הפתוחות יעשה שימוש במתקנים אדריכליים שינצלו את זרימת המים בחורף למופע וויזואלי ע"י המתקנים, שלוליות חורף ודומיהם.

6.9	תקשורת

1.תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.

2.מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

3.חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות אם דרוש לכך ע"י חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת.

בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תתקרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת.

על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת.

4.הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים,מדרכות,שצפ"יים וכו'(כולל עבור חדרי תקשורת (בגינם תשולם גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה.

6.10	איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה או חלוקה או איחוד כנדרש בחוק.הרישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.

6.11	שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתכנית

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתה מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר לבניה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה. א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה. א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר-דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר לבניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים. א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנה ואישור היתר בניה לתכנית בינוי לביצוע (כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל) של כלל השכונה (או חלק ממנה, באישור מהנדס העיר) הכולל תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנית פיתוח כללית על ידי אדריכל נוף הכוללת הסדרת ניקוז נגר עילי בתחום המגרש והסדרת נגישות, תכנון פיתוח כבישים, שצ"פים ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה. תכנית תציג היתכנות למימוש הבניה במלוא הקיבולת המותרת ותציג עקרונות עיצוב אדריכלי ופיתוח. תכנית בינוי לביצוע תערך ברוח נספח הבינוי המצורף לתכנית. 2. מפלס 0.00 במגרשים יקבע סופית בתכנית בינוי לבצוע שאישורה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה. מפלסים אלו יקבעו בהתאם להנחיות ולמפלסים

תכנון זמין מונה הדפסה 149

6.12 תנאים למתן היתרי בניה

המנחים המצוינים בנספח הבינוי ונספח הנופי המצורפים לתכנית זו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספחים המצורפים לתכנית זו.

4. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. תנאי להיתר בניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע, מים וגז ראדון.

6. אישור תאגיד "מי נעם" לחיבורי המים והביוב למערכות העירוניות.

7. תנאי למתן היתר בניה מצפון לדרך מס' 42 או 43 יהיה מתן פתרונות אקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאיכלוס יהיה בביצוע המיגון האקוסטי הנדרש מדרך 75 שאושר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

8. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אכלוס של לפחות 70% מיחידות המגורים בתכנית ג/21243 מגדל העמק שכונה מערבית שלב א' ועל פי המפורט בסעיף 7.1 שלביות ביצוע.

9. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות יהיה אישור רשות הניקוז.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית בכפוף למופיע בנספח הניקוז. באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

11. תנאי למתן היתר בניה ומימוש התכנית:

א. השלמת ביצוע שידרוג של מערכת ההולכה (איסוף הביוב) הקיימות אליהן יחוברו שפכי השכונה המוצעת, ועד לתחנת שאיבה לביוב מתוכננת באתר מט"ש "גניגר".

ב. השלמת ביצוע חיבור בפועל של כל שפכי העיר מגדל העמק למט"ש עפולה החדש העומד בדרישות תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010, בהתאם לתכניות ביוב מאושרות, הכוללות מערכת ההולכה, תחנות שאיבה ראשית והמשנית, וביטול המט"ש הקיים של מגדל העמק (מט"ש "גניגר").

ג. לא תדון הועדה המקומית לתכנון ולבניה בבקשות להיתרי בניה לתשתיות מים וביוב בתחום השכונה, אלא לאחר שיוצג בפניה היתר בניה למערכת ההולכה (כולל תחנות השאיבה) מהמתקן הקיים המיועד לביטול ועד למט"ש עפולה החדש. קבלת היתר לתשתיות כנ"ל מותנית באישור משרד הבריאות.

12. תנאי למתן היתר בנייה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תכניות מס' תמ"א 37/ב/6 ו- 254-0351395, יהיה תיאום עם בעל רשיון הולכה וחלוקה כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.

תנאי להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב', למעט עבור השימושים המותרים בתחום קווי הבניין, יהיה אישור בכתב מרשות הגז.

טרם הוצאת היתרי בניה בשכונה יש לתאם את כלל העבודות בשטח עם חברת נתג"ז בדגש על מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, מעבר כלי רכב כבדים בסמוך למערכת ההולכה, והנחת תשתיות חוצות וסמוכות למערכת הגז הטבעי.

13. בטיחות בטיסה

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

14. תנאי להיתר בניה ברדיוסי מגן - יש לקבל אישור משרד הבריאות במגרשים בתחום רדיוסי

תכנון זמין מונה הדפסה 149

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	המגן.

6.13	פיתוח תשתית
	א. מתקנים לאיסוף אשפה, חומרים למחזור וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר. ב. עמדות איסוף האשפה יתוכננו בתוך או בסמוך למגרשים כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, בקשר נוח לחניה ולכניסה למגרש ובעיצוב אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר ונספח נוף. ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה סימון מיקום מתקני איסוף אשפה בתכנית הבינוי ו/או הפיתוח של המגרש, הבטחת גישה ישירה של משאיות אשפה לכל מתקן מוצע ואישור מח' תברואה של העירייה. ד. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתוך או בסמוך למגרש על פי אישור מוקדם של העירייה. ה. מתקנים ציבוריים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור יותקנו בתחומי שצ"פים ומדרכות בהתאם למפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר ויהיו כלולים בתכנית שתוגש להיתר. התכנית תכלול גישה ישירה של משאית פינוי לכל מתקן. ו. חומרים למיחזור יפונו למרכז מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם ללו"ז ולהנחיות אגף התברואה של העירייה והנחיות מהנדס העיר. ז. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קוי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית לתחזוקה.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

6.15	פעילות חקלאית
	יותר המשך פעילות חקלאית בשטח התכנית ובסביבתה ללא מגבלות עד למימוש התכנית בפועל, למעט בכל הנוגע להשפעה על תכנית ג/21243. יותר המשך עיבוד הקרקע החקלאית עד למימוש התכנית בפועל, באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. יותר המשך עיבוד שטחי מטעים הכלולים בתחומי שטחים פתוחים בתכנית באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.16	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק
	מסדרון תשתיות ת"ק - ניקוז מובל סגור ציר ניקוז נחל בידא : לא תותר בנייה מעל המובל הסגור ויישמר מרחק של 3 מ' מציר המובל. בתחום זה יותרו עבודות פיתוח ומגרשי חניה נטיעות. כל שימוש/פיתוח במגרשים אלה יהיה בתיאום ובאישור רשות ניקוז. במידה ויבוצע פתרון להסדרת נחל בידא ע"פ חלופה ב' כמפורט בנספח ההדרולוגי יבוטל מסדרון תשתיות תת קרקעיות המסומן בתוואי חלופה א' יחד עם מגבלותיו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.17	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

מסדרון תשתיות רצועת גז- קו גז

א.רצועת תשתיות תת-קרקעיות

תאי השטח הנמצאים (בחלקם/במלואם) בתשריט בתחום רצועת תשתיות ת"ק הם :

ביעוד שצ"פ : 252, 253

בייעוד דרכים מוצעות : 812

על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 37/ב/6 ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' 254-0351395.

בשצ"פ : אסורה כל בניה, נטיעות וחניית כלי רכב. יותר מעבר כלי רכב.

הנגישות לאורך תוואי הגז תישמר ותתאפשר במהלך כל עבודות הפיתוח ולאחריהן.

כל שינוי בפריסת ייעודי הקרקע ותאי השטח המפורטים לעיל- תהווה סטיה ניכרת.

בתחום רצועת הגז הטבעי ובגבולות קו בניין לא תתאפשר פעילות אנושית ענפה.

קבלת היתר תידרש לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכסית הקרקע.

תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת צינור הגז עפ"י תמ"א 37/ב/6.

תיאום תשתיות בתחום תשתיות ת"ק העברת תשתית אחרת בתחום זה תעשה בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות ובהיוועצות עם הגופים המופקדים על פי דין על תשתיות המוקמות מכח תכנית זו. התייעצות כאמור תידרש, בין היתר, לצורך מניעת פגיעה בתפעולן השוטף, לרבות אופן ועומק החציה, בדיקת מקבילות, מיגונים נדרשים, הצורך בהתקנת הגנה קתודית, עירום עפר מעל לצנרת קיימת וכדומה.

ב.מגבלות בניה ופיתוח (קו בניין)

תאי השטח הנמצאים (בחלקם/במלואם) בתשריט בתחום מגבלות בניה ופיתוח הם :

ביעוד שצ"פ : 252, 253, 603, 605

בייעוד דרכים מוצעות : 804, 812, 827

בייעוד חניון : 101

בייעוד מבנה הנדסי : 281

בייעוד מגורים : 167, 168, 169 - תחום החפיפה עם תחום מגבלות בניה ופיתוח מיועד לחניה בלבד

בייעוד מגורים ב' : 51, 52 - החפיפה עם תחום מגבלות בניה ופיתוח מיועד לחניה בלבד

קבלת היתר בניה בתאי השטח בייעוד מתקן הנדסי וחניון החופפים את מגבלות בניה ופיתוח (קו בניין) כרוכה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.

טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה.

כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א / 37ב' ותמ"א -37ב'6.

כל שינוי בפריסת ייעודי הקרקע ותאי השטח המפורטים לעיל, בתחום מגבלות בניה ופיתוח- תהווה סטיה ניכרת.

ג.מגבלות בניה ופיתוח ב'

סימון בתשריט - "גבול מגבלות בניה ופיתוח ב'" תואם לגבול מגבלות בניה ופיתוח ב' בתמ"א 37/ב/6 ותואם לתחום הסקירה בתמ"א 37/ב.

תאי השטח הנמצאים (בחלקם/במלואם) בתשריט בתחום הסקירה הם :

ביעוד שצ"פ : 251, 252, 253, 603, 605

בייעוד דרך מאושרת : 816

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

6.17	סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק
	בייעוד דרכים מוצעות : 804, 812, 827 בייעוד חניון : 101 בייעוד חקלאי : 205 בייעוד מבנה הנדסי : 281 בייעוד מגורים ב' : 36, 51, 52, 48P, 48C, 48A, 47C בייעוד מגורים ג' : 37, 49, 50 בייעוד מבני ציבור : 411 תנאי למתן היתר בניה וכל בינוי ופיתוח הנמצאים בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תמ"א 37/ ב'/6 ובגבולות תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' 254-0351395, לרבות תשתיות עירוניות ועבודות המבוצעות בהיתר ו/או בפטור מהיתר לרבות בדרכים מוצעות ומאושרות, יאושרו ע"י רשות הגז הטבעי לאחר תאום עם בעל הרשיון להולכה וחלוקה של גז טבעי.

6.18	סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	א. הנחיות מיוחדות בתא שטח 616 בייעוד שצ"פ : בתא שטח זה עם סימון הנחיות מיוחדות המהווה המשך למרכז השכונה, יותר שילוב קיוסקים, בתי קפה. רחבות, מצללות מתקני משחק או פנאי ונופש שיתוכננו כחלק מתכנון השטח הציבורי הפתוח ובהתאם להוראות הבינוי בסעיף 4.9.2 א' ס"ק 7. ב. הנחיות מיוחדות בתא שטח 809 בייעוד דרך מוצעת כביש מספר 44 : בשטח זה תתוכנן חציית כביש 44 עבור הולכי רגל למעבר משצ"פ בתא שטח 615 לשצ"פ בתא שטח 620. קטע זה יקבל ביטוי שונה בתכסית הכביש, כגון ריצוף, וינקטו כל אמצעי הבטיחות הנדרשים למעבר הולכי רגל. ג. הנחיות מיוחדות בתא שטח 202 בייעוד שצ"פ : שטח זה מיועד למעבר קו ביוב ודרך ביוב לרכב שירות לתחזוקת קוי תשתית. ד. הנחיות מיוחדות בתא שטח 203 בייעוד שצ"פ : שטח זה מיועד להסדרת התחברות למערכת הניקוז הקיימת.

6.19	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
	א. גבול מגבלות בניה מציר גז - כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א 37ב' / ו' ותמ"א 37ב'/6. ב. גבול מגבלות בניה ממבנה הנדסי תא שטח 681 - לא תותר כל בניה בתחום רדיוס מגבלות בניה של 50 מ' משטח המבנה ההנדסי. ג. רדיוסי המגן - מגבלות בניה מתייחסות לרדיוס מגן מקידוח- שימרון 3. מגבלות הבניה של רדיוסי המגן יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם.

6.20	סימון בתשריט : ציר אופניים
	תוואי צירי האופניים המופיע בתשריט התכנית הינו עקרוני ומיקומם המדוייק של צירי האופניים ייקבע בתכנית בינוי לביצוע של השכונה שאישורה בוועדה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.

6.21	סימון בתשריט : קו ניקוז
	סימון קו הניקוז בתשריט מציג את התוואי המתוכנן של ציר ניקוז נחל בידא באזור בו הוא

תכנון זמין מונה הדפסה 149

6.21	סימון בתשריט : קו ניקוז
	חוצה את התכנית. פירוט לציר הניקוז מוצג בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

6.22	חניה
	כל החניות במגרשי המגורים וכן חניות פרטיות משוייכות למגורים בתחום הדרך יתוכננו ברמת שירות 2.

6.23	בטחון ובטיחות
	א. גובה הבנייה בשטח התכנית לא יעלה על 28 מטר. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. על מבנה הציבור הגבוה ביותר נדרש סימון לילה- יותקנו שתי תאורות L-810 בפינות מנוגדות של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן נדרש להודיע מידית לגף תיאום אווירי בחה"א בטל' 03-6067970 שלוחה 1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יהיה בבניה בשלבים מכוון מזרח לכיוון מערב תוך שמירה על עקרון בינוי משני צידי הדרך ככל הניתן. פיתוח שלב א' בתכנית ומתן היתרי בניה ופיתוח. תחום השלב ע"פ סימון שלב א' בנספח שלביות המצורף לתכנית זו.	אכלוס 70% מיחידות המגורים בתכנית ג/ 21243 מגדל העמק שכונה מערבית שלב א'.
2	פיתוח שלב ב' בתכנית ומתן היתרי בניה ופיתוח.תחום השלב ע"פ סימון שלב ב' בנספח שלביות המצורף לתכנית זו.	מעבר לשלב זה יתאפשר לאחר השלמת היתרים בשיעור של 70% מיחידות המגורים בשלב הבניה הקודם (שלב א').
3	פיתוח שלב ג' בתכנית ומתן היתרי בניה ופיתוח.תחום השלב ע"פ סימון שלב ג' בנספח שלביות המצורף לתכנית זו.	מעבר לשלב זה יתאפשר לאחר השלמת היתרים בשיעור של 70% מיחידות המגורים בשלב הבניה הקודם (שלב ב'). עם ביצוע שלב זה, השימושים המותרים בייעוד מבני משק בתאי שטח 207 ו- 208 ובתא שטח 205 ביעוד חקלאי ישארו ככאלה, ובלבד שהם אינם פוגעים באפשרות הקמת השכונה. ככל שהמבנים יוסבו לשימושים אשר אינם מייצרים פגיעה באפשרות הקמת השכונה, בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה ולאישורו, ובכפוף לכל דין, לא תהיה מניעה להמשיך את השימוש בהם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

7.2 מימוש התכנית

1. הערכת מימוש התכנית כ- 25 שנה.
2. תנאים למימוש התכנית ע"פ מסקנות בה"ת

א. הרחבת דרך מס' 75 - בשנת 2025 תידרש הרחבת דרך מספר 75 לדרך דו מסלולית עם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון.

ב. דרך מס' 7555 - תורחב עם השלמת כל היקפי הבניה לדרך דו- מסלולית עם 2 נתיבי נסיעה לכל כיוון.

ג. צומת דרכים 75/7555 - קיים צורך בהרחבת הצומת המרומזר עד שנת 2025 עם השלמת אכלוס שכונה מערבית שלב א'. עם השלמת אכלוס השכונה המערבית שלב ב' כמוצע בתכנית זו ידרש להקים מפרידן על דרך מספר 75 במקום הצומת המרומזר בהתאם לתכנון המאושר בתכנית ג/21243. . תנאי לפתיחת המפרידן לתנועה יהיה סגירת צומת דרך 75/7555.

תכנון זמין
מונה הדפסה 149

תכנית מס' 221-0524033 15/03/2021 14:45:16 נספח הוראות פיתוח נספח שלביות פיתוח

נספח שלביות

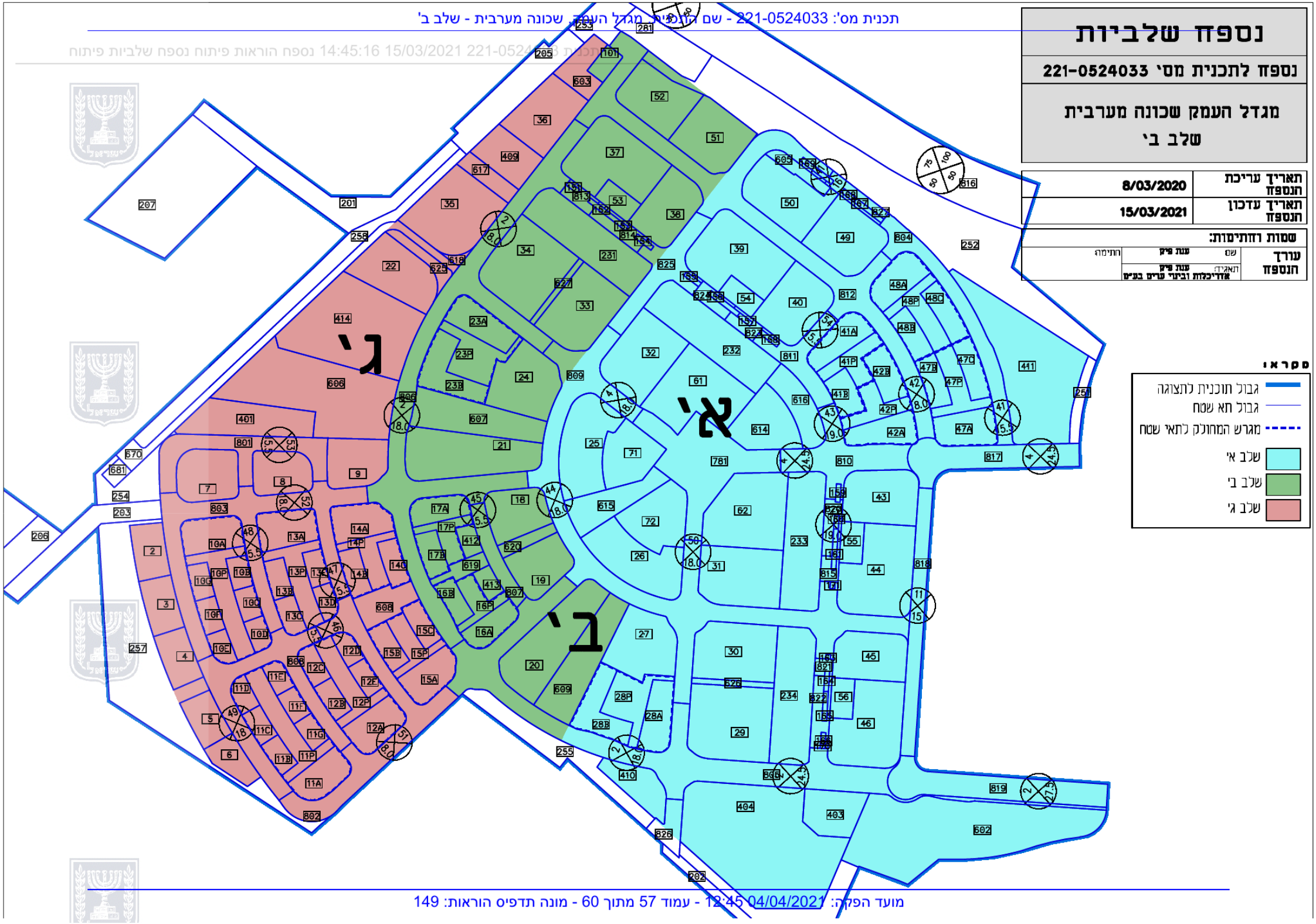
נספח לתכנית מס' 221-0524033

מגדל העמק שכונה מערבית שלב ב'

תאריך עריכת הנספח	8/03/2020
תאריך עדכון הנספח	15/03/2021

שמות וחתימות:

עורך הנספח	שם	ענת פיק	חתימה
	תאגיד	ענת פיק אדריכלות וביגוי ערים בע"מ	



נספח רשימת מגרשים למגורים

מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	תאי שטח במגרש				קיבולת יחידות דיור במגרש	צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם
		ייעוד מגורים א'	ייעוד מגורים ב'	ייעוד מגורים ג'	ייעוד מגורים ב' (חניה)		
2	2,010	02				8	4.0
3	2,018	03				8	4.0
4	2,020	04				8	4.0
5	1,850	05				8	4.3
6	1,603	06				8	5.0
7	3,372			07		36	10.7
8	2,702			08		36	12.6
9	3,132			09		36	11.5
10	9,721		A10, B10, C10, D10, E10, F10, G10		10P	72	7.4
11	9,574		11A, 11B, 11C, D11, E11, F11, G11		11P	72	7.5
12	7,868		A12, B12, C12, D12, E12		12P	60	7.6
13	7,928		A13, B13, C13, D13, E13		13P	60	7.6
14	5,931		A14, B14, 14C		14P	56	9.4
15	5,893		A15, B15, 15C		15P	56	9.5
16	3,916		16A, 16B		16P	43	11.0
17	4,097		17A, 17B		17P	43	10.5
18	3,130			18		36	11.5

תכנית- 221-0524033, מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'

מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	תאי שטח במגרש				קיבולת יחידות דיור במגרש	צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם
		ייעוד מגורים א'	ייעוד מגורים ב'	ייעוד מגורים ג'	ייעוד מגורים ב' (חניה)		
19	3,102			19		36	11.5
20	6,254			20		84	13.4
21	6,260			21		84	13.4
22	4,440			22		48	10.8
23	7,385		23B, 23A		23P	73	9.9
24	4,506			24		48	10.6
25	5,040			25		56	11.1
26	4,916			26		56	11.4
27	4,412			27		48	10.9
28	7,131		28B, 28A		28P	73	10.2
29	6,755			29		70	10.4
30	5,167			30		58	11.2
31	5,256			31		60	11.4
32	5,225			32		60	11.5
33	5,108			33		58	11.4
34	6,450			34		70	10.9
35	6,180			35		70	11.3
36	4,135		36			35	8.5
37	6,061			37		72	11.9
38	3,775			38		53	14.0

תכנית- 221-0524033, מגדל העמק, שכונה מערבית - שלב ב'

מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	תאי שטח במגרש				קיבולת יחידות דיור במגרש	צפיפות במגרש יחידות דיור לדונם
		ייעוד מגורים א'	ייעוד מגורים ב'	ייעוד מגורים ג'	ייעוד מגורים ב' (חניה)		
39	6,315			39		72	11.4
40	4,325			40		56	12.9
41	4,996		41A ,41B		41P	48	9.6
42	5,243		42A ,42B		42P	48	9.1
43	4,385			43		53	12.1
44	6,479			44		70	10.8
45	3,805			45		53	13.9
46	5,976			46		68	11.4
47	6,934		47A ,B47		47P	60	8.7
48	6,825		48A ,B48		48P	60	8.8
49	4,537			49		60	13.2
50	4,740			50		70	14.8
51	4,335		51			42	9.7
52	4,040		52			36	8.9
53	1,050		53			8	7.6
54	1,000		54			8	8.0
55	1,056		55			8	7.6
56	1,025		56			8	7.8

ו' חשון התשפ"ג
31/10/2022
סימוכין: N-GV-515288
מס' פעילות: 247769

לכבוד:
משרד השיכון והבינוי
באמצעות:
אלעד דוד מנהל תחום שיווק

שלום רב,

הנדון: <u>מגדל העמק: תוכנית מס' 221-0524033 שכונה מערבית שלב ב'</u>.
<u>אישור לביצוע פעולה לפי חוק העתיקות</u>
מכתבנו מיום: 21/11/2019
בהתאם לאמור במכתבנו מיום 17/03/2019 ולאישורכם מיום 31/10/2019 ביצעה רשות העתיקות ***<u>חיתוכי בדיקה</u>*** במקרקעין שבנדון.
עם השלמת הפעולה הארכיאולוגית הנזכרת לעיל, הרשות אינה דורשת עריכת פעולה נוספת, והיא מאשרת לכם לבצע את העבודות המתוארות במכתבכם שבנדון. העבודות תבוצענה אך ורק בתחום השטח המסומן בתשריט החתום בחותמת הרשות והמצורף למכתב זה. תשריט זה הוא חלק בלתי נפרד מאישור הרשות.

תשומת לבכם להוראות סעיף 6 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 הקובע כי במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי ביצוע עבודות, **חובה להפסיק את העבודות ולהודיע לרשות העתיקות, על פי הפרטים שבשולי מכתב זה.** במקרה כזה תודיעכם רשות העתיקות את תנאיה להמשך ביצוע העבודות, וזאת בהתאם לטיב והיקף העתיקות שיתגלו.

בהתאם למכתב הזמנת החפירה מיום 31/10/2019 הינכם אחראים בזאת בלעדית לכל הנזקים מכל סוג ומין שהוא לרבות נזקי גוף, ו/או אבדן ו/או נזקי רכוש אשר ייגרמו לכם ו/או לבקרים ו/או לכל צד שלישי שיימצא במקרקעין שבנדון וכי הרשות לא תישא בכל אחריות שהיא או בחבות כל שהיא לגבי כל נזק מכל סוג ומין שהוא.

כמו כן, ברצוני להבהיר כי אישור הרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בהכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז.

היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.
לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.

עוד ברצוננו להדגיש כי אישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי חוקים אחרים, לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.

בכבוד רב,
בוסדים חנא
ארכיאולוג מחוז גליל תחתון ועמקים

העתק:
ד"ר כמיל סארי - ארכיאולוג מרחב צפון
גב' מרוה עסאקלה - מ"מ ארכיאולוג נפה מחוז גליל תחתון ועמקים
תיק: מגדל העמק

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הסכם

במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק

מכרז מס' צפ/433/2022

תוכן עניינים

מס' סידורי	סעיף	עמ'
1.	הגדרות ופרשנות	4
2.	עדיפות בין מסמכים	8
3.	נספחים	9
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	9
5.	תכנון והיתרים	11
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	12
7.	בקרה על קיום ההסכם	14
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	14
9.	דיווחים לחברה	19
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	20
11.	ניהול ואחזקת המתחם	22
12.	שיווק ופרסום הדירות	23
13.	מיסים ותשלומים	23
14.	אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים	24
15.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	24
16.	ביטוח	26
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	28
18.	העברת ו/או הסבת זכויות	29
19.	הפרות, סעדים ותרופות	31
20.	ערבויות לקיום ההסכם	37
21.	אירוע נזק	38
22.	קיזוז	38
23.	תשלום במקום היזם	38

24.	**תחולת ההסכם**	**38**
25.	**כללי**	**38**
26.	**כתובות והודעות**	**39**

הסכם
לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק במסגרת מכרז מס' צפ/433/2022

אשר נערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652 (להלן - "**החברה**")

<u>מצד אחד;</u>

לבין:

_____ מס' זיהוי/תאגיד _____
(להלן ביחד ולחוד - "**היזם**")

<u>מצד שני;</u>

והואיל והחברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' צפ/433/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם השכונה המערבית (שלב ב') במגדל העמק, לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות במכרז, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין (להלן – "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**");

והואיל והמכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות, ותוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים;

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחוזה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהא מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף כחלק מחוברת המכרז, וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז, והיזם מסכים לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות ופרשנות**

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.

1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

"הבניינים" ו/או "המבנים"	המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים ו/או נוספים, אם קיימים, כמפורט בתב"ע ובהוראות חוברת המכרז.
"דירה"	כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
"דירות"	הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי.
"דירות בשכר דירה מופחת"	הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.
"דירות בשוק החופשי"	הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, כמפורט בחוברת המכרז, אם הוגדרו דירות כאמור.
"החלטה בדבר דיור להשכרה"	סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שעניינו "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".
"ההסכם" או "הסכם זה"	הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.
"הסכם השכירות"	הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **כנספח ב(4)**.
"הערת האזהרה"	הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **נספח ב(11)**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.

"הוועדה המקומית"	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.
"זכאים"	הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מופחת העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
"חברת אחזקה"	חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למתחם, בהתאם להוראות הסכם זה.
"חוברת המכרז"	כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.
"חוק המקרקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
"חוק המכר (דירות)"	חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
"חוק התכנון והבניה"	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
"טופס 4"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.
"טופס 5" או "תעודת גמר"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970.
"מגרש"	מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.
"מדד המחירים לצרכן"	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו: אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"מדד הבסיס"	מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
"המדד הקובע"	מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז.
"המועד הקובע"	מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.
"מועד תחילת תקופת ההשכרה"	המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.
"מנהלת"	מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.

"המפקח"	המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה, כמפורט בסעיף 7 להלן.
"המקרקעין"	כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.
"המתחם"	כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.
"עבודות"	כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים.
"ערבויות לקיום ההסכם" או **"הערבויות"**	ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם ע"פ המכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף כ**נספח ב(7)**.
"הקבלן"	הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.
"קנסות"	תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.
"ריבית פיגורים של החשב הכללי"	ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.
"רכוש משותף"	השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"הרשות המקומית" או **"העירייה"**	הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.
"שוכרים"	הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.
"שוכרים בשוק החופשי"	כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.
"שטח דירה"	שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.
"שכר הדירה המופחת"	דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מופחת, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו בהתאם להוראות חוברת המכרז.
"שלבי התכנון והבניה"	המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.
"השמאי"	השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראת כל דין.
"התאגיד" או **"תאגיד הביוב"**	תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.

והמים"

"**התב"ע**" או "**התכנית**"	כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	
"**תעודת זכאות**"	אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מופחת.	
"**תקופת הבניה**"	תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.	
"**תקופת ההשכרה**"	כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.	

2. **<u>עדיפות בין מסמכים</u>**

2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל הצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.

2.3. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות ההזמנה לקבלת הצעות, תקבענה הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (**<u>נספח ב(5)</u>**), תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.6. במקרה בו חלים על המתחם נשוא המכרז דברי חקיקה כלשהם, לרבות (אך לא רק) התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ו/או הוראות החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014, או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011 ו/או התקנות מכוח דברי החקיקה הנ"ל–אזי במקרה של סתירה בין הוראות דבר החקיקה הרלוונטי לבין הוראות חוברת המכרז, תקבענה ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי, ובשום מקרה אין לפרש את הסכם זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי החקיקה הרלוונטיים.

2.7. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה החכירה, תחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.8. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:

2.8.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.

2.8.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.

2.8.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.

2.8.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבנייה.

2.8.5. תקנים ישראליים.

2.8.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.

הקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר כלפי היזם, כפי שייקבע על ידי החברה.

2.9. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.

2.10. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

3. <u>נספחים</u>

3.1. <u>מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:</u>

3.1.1. נספח "ב(1)" - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם;

3.1.2. נספח "ב(2)" - נוהל אישור מסמכי תכנון;

3.1.3. נספח "ב(3)" - מפרט התחזוקה;

3.1.4. נספח "ב(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו;

3.1.5. נספח "ב(5)" - סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדבר דיור להשכרה - אינו מצורף בפועל ואולם ניתן לאתרו באתר רמ"י בכתובת http://www.land.gov.il.

3.1.6. נספח "ב(6)" - נוהל פרסום ועריכת הגרלות לזכאים;

3.1.7. נספח "ב(7)" - נוסח הערבויות לקיום הסכם;

3.1.8. נספח "ב(8)" – נספח הביטוח;

3.1.9. נספח "ב(9)" – נוסח אישור ביטוחי הבנייה;

3.1.10. נספח "ב(10)" – נוסח אישור ביטוחי ההשכרה;

3.1.11. נספח "ב(11)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;

3.1.12. נספח "ב(12)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני;

3.1.13. נספח "ב(13)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;

3.1.14. נספח "ב(14)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות;

3.2. <u>מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה</u>

3.2.1. התב"ע.

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

3.2.3. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתרן באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר

משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").

4. **<u>הצהרות והתחייבויות היזם</u>**

מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

4.1. היזם קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין רלוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.

4.2. ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כוח העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.

4.3. היזם בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה החכירה **<u>נספח א(1)</u>** וידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.

4.4. היזם בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

אם בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.

4.5. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.

4.6. בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבררם ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.7. היזם בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה, ומבלי שיש בכך משום מצג של החברה שדינים אלו ו/או אחרים חלים על הפרויקט.

4.8. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין נשוא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

4.9. היזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.10. ידוע ליזם שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות דברי החקיקה החלים על שיווק המקרקעין ו/או את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או את האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לכל דין.

4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן. להסרת ספק, אם בדבר חקיקה כלשהו קבועים תנאים אחרים ו/או נוספים לתחילתה של תקופת ההשכרה – אזי הם יחולו בנוסף לאמור לעיל.

4.12. היזם לא ימכור, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

4.13. היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, אם נעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט. כל דו"חות ו/או בדיקות כאמור, הינם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד והמצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, ולא תהיה לו כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.14. היזם לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

4.15. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו -1976.

4.16. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

5. **<u>תכנון והיתרים</u>**

5.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.

5.2. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים ב**נספח ב(2)** בהתאם לשלבי התכנון והבנייה, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכניות מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הוועדה המקומית (לעיל ולהלן - "**הבקשות להיתרים**").

מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה של החברה להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין הדירות לבין שטחים בייעודים נוספים, אם קיימים שטחים כאלו במקרקעין. לעניין זה, "חדר"- משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות החברה. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של החברה לפי חוברת המכרז ומהוראות כל דין לרבות התב"ע.

5.3. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ו**נספחים ב(1), ב(2)** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

5.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, שבאישור החברה לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שמסמכים אלו תואמים את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

5.5. היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998.

5.6. ידוע ליזם ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן ויחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח ו/או כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד רמ"י ו/או כנגד העירייה בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

6. הבניה ולוחות הזמנים לבניה

6.1. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התב"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות **נספחים ב(1), ב(2)** וחוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון.

כן מתחייב היזם לבצע ו/או לשאת בעלויות עבור ביצוען של עבודות פיתוח ותשתית, והכל בהתאם למפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

6.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

6.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

6.4. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו ו/או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות. בוצעו

העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את החברה, את רמ"י, וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

6.5. לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים **נספח ב(13)** במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד מהם בנפרד לעמוד בתנאי **נספח ב(13)** (להלן - "**תנאי הסף לקבלן**").

היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן, וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכנון המוקדם לאישור החברה, כקבוע בחוברת המכרז. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם הקבלן ו/או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

במסגרת פרטי הקבלן והוכחת עמידתו בתנאי הסף לקבלן, יציג היזם תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש לעיל, וכן יציג בפני החברה אישור בנוסח המצורף כ**נספח ב(13)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של המתחם ואת האחריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח ב(14)**.

אם החברה תסבור שהקבלן אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

6.6. היזם מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאי סף שלהלן. לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. החברה תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה.

6.7. היזם מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבנייה ולאורך כל מהלך הבנייה יהיו בידיו היתרי בנייה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

6.8. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) ש**נספח ב(1)**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט ב**נספח ב(1)**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, היזם יהא מחוייב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר רלוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

6.9. היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.

6.10. עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח ב(2).**

6.11. לא עמד היזם בשלבי התכנון והבנייה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות

הקבועים בסעיף 19.10.7 להלן, אם היזם לא שילמם.

7. **<u>בקרה על קיום ההסכם</u>**

7.1. החברה, תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.

7.2. היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.

7.3. היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יצייתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.

7.4. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.

7.5. אין לראות בקיום הבקרה ובסמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על החברה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו המלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.

7.6. החברה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.

8. **<u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה</u>**

8.1. כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

8.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם

מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

8.3. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות **נספח ב(4)**.

8.4. עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים אשר הוצא בגינן טופס 4, בכפוף לקיום הוראות כל דין שהן תנאי לאכלוס, בכפוף לקיום דרישות הביטוחים ובהתאם ליתר תנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.

8.5. היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

8.6. <u>דירות בשכר דירה מופחת</u>

8.6.1. המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מופחת, אשר תחולקנה בין כל הבניינים (למעט בניינים שאינם מיועדים להשכרה ארוכת טווח, אם ישנם כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מופחת לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

8.6.2. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לתקופות הנקובות בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופות האופציה**", בהתאמה). לאחר תום תקופות השכירות והאופציה יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכ"ד מופחת, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופות האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.4. תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השיכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה או אסמכתה אחרת שתאושר על ידי החברה.

8.6.5. אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מופחת, יהא בהתאם למפורט ב**נספחים ב(5)-ב(6)** והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

8.6.6. שכר הדירה המופחת לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי (להלן – "**השומה**"), ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת

למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

8.6.7. כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל חמש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי (כל קביעה כאמור תקרא להלן - "**העדכון**" והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - "**מועד העדכון**"). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה ו/או את סכום שכר הדירה למ"ר שינבע ממנה, לסכום העגול הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, תשעה חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת העדכון.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע).

8.6.8. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוג' –

דירה בשכר דירה מופחת, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.10.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת עד לתאריך 1.10.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המופחת לאחר תאריך 1.10.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9. ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית, ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

לאחר מכן, יתעדכן שכר הדירה המופחת הנומינאלי כפי שנקבע בשומה אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה שכר הדירה המופחת שישולם בפועל לא יפחת משכר הדירה המופחת הנומינאלי שנקבע בשומה.

8.6.10. לשכר הדירה המופחת יווספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עידכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מופחת שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפה.

8.6.11. סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מופחת יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מופחת (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עדכוני דמי האחזקה על ידי החברה כאמור לעיל ולהלן בלבד). כמו כן, דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשכר דירה מופחת לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

8.6.12. ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאלים בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

לאחר מכן, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאלים שנקבעו במועד העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שבכל מקרה דמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחת מדמי האחזקה הנומינאליים שנקבעו במועד העדכון כאמור.

8.6.13. היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 90 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המופחת ודמי האחזקה לשכר הדירה המופחת העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14. שכר דירה המופחת, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליזם.

8.6.15. אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מופחת לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מופחת במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "**הדירות הפנויות**"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד לחברה ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

8.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבונו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן ובנספח ב(6).

8.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מופחת, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מופחת. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מופחת ותושכר לזכאי. הוראת סעיף קטן זה לא תחול ביחס לדירות אשר הוגדרו בהוראת דין ו/או בהוראות התב"ע כדירות בשכר דירה מופחת.

8.7. <u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>

8.7.1. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

8.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות (להלן בסעיף זה - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופת האופציה**", בהתאמה). לאחר תום התקופות כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים בהם תקופת ההשכרה עתידה לבוא לסיומה טרם תום תקופת השכירות ו/או תקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם

כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 60 ימים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.7.4. דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

8.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בהתאם לשינוי שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנומינאליים.

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.

8.8. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

8.9. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

8.10. היזם מתחייב לתאם מראש ובכתב עם החברה כל הודעת דיוור רוחבית שיבקש לשלוח לשוכרי הדירות במתחם ו/או לחלקם.

8.11. אם יוקמו במתחם שטחים ו/או חדרים שאינם דירות, אזי אלו ישמשו את כלל שוכרי הדירות במתחם, ולרווחתם, ובכל מקרה לא יושכרו ו/או ייועדו באופן בלעדי לשימוש של שוכר מסוים.

9. **<u>דיווחים לחברה</u>**

9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה ואף קודם לכן, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

9.2.2. שכר הדירה המופחת (לרבות דמי האחזקה) שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מופחת.

(להלן - "**הדו"ח המקדמי**")

9.3. לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

9.4. בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון החולף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מופחת או לא.

9.4.2. שטח כל דירה.

9.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.

9.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

9.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

9.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.

9.4.7. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מופחת.

9.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.

9.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

9.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ב(3).**

9.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;

9.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף הממן;

9.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;

(להלן - "**הדו"ח החצי שנתי**").

9.5. הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רוה"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

היזם יקיים אחר הוראת כל דין, לרבות בכל הקשור והנוגע לשמירת הפרטיות של השוכרים, לרבות כמפורט בהוראות חוק הגנת הפרטיות התשמ"א – 1981 (להלן בסעיף קטן זה: "**החוק**"), התקנות מכוחו (להלן בסעיף קטן זה: "**התקנות**") והנחיות של רשם מאגרי המידע והרשות להגנת הפרטיות (להלן בסעיף קטן זה: "**ההנחיות**"), כפי שישתנו מעת לעת. מבלי לגרוע מהאמור, היזם מתחייב כי המידע אודות השוכרים התקבל, מנוהל במאגר המידע של היזם ומועבר לחברה בין היתר במסגרת הדו"ח החצי שנתי, מועבר בהתאם להוראות החוק, התקנות וההנחיות. החברה תהא רשאית לעשות שימוש במידע אודות השוכרים ובין היתר לנהוג במידע כאמור מנהג בעלים והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ומבלי שליזם תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם כך.

9.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלמם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

10. <u>מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד</u>

10.1. <u>איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת הגוף הממן</u>

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט (ולמען הסר ספק – בכלל זאת, אף החלקים ו/או השטחים במתחם שאינם הדירות, אם ישנם כאלו), וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף ממן (כהגדרתו להלן) אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן), ואך ורק לצורך הבטחת המימון שיועמד על ידי הגוף הממן בקשר עם הפרויקט. להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה לטובת החברה, כמפורט בסעיף 17.5.

יצירת שעבודים כאמור על חלקים ו/או שטחים במתחם, שאינם הדירות (אם ישנם כאלו), תתאפשר רק לאחר שהועבר לעיון החברה ואושר על ידה הסכם המימון שעל פיו תועמד ההלוואה למימון מלוא העבודות בחלקי המתחם המיועדים להשכרה ארוכת טווח.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל אחד מהסכמי המימון:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף הממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף הממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף הממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("**פרויקט סגור**").

10.3. טיוטת הסכמי המימון וכן השעבודים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שעבוד לטובת גוף ממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

10.3.1.1. "**ההלוואה**" - הלוואה ו/או הלוואות ו/או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף ממן, לצורך מימון הפרויקט, באמצעות הסכמי מימון.

10.3.1.2. "**הסכם המימון**" או "**הסכמי מימון**" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם, אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם, לרבות כל נספחי ההסכם ו/או ההסכמים הנ"ל ולרבות המודל הפיננסי.

אם לא קיים מודל פיננסי שנמסר לגוף הממן, אזי ימסור היזם לחברה קובץ אקסל הכולל את הנתונים הבאים (בגליונות נפרדים): סיכום/תוצאות, הנחות, תזרים (בהקמה-רבעוני, בהפעלה-חצי שנתי, לפחות), יחסי כיסוי (חצי שנתי

לפחות, בתקופת ההפעלה בלבד), מבנה המימון וההלוואות, מאזן (שנתי, או לפחות הון עצמי וחוב פיננסי, לבחינת היקף המינוף).

להסרת ספק, המודל הפיננסי או תדפיס הגיליונות הפיננסים, לפי העניין, ייחשב כסוד מסחרי ו/או מקצועי של היזם, והחברה לא תחשוף את המידע הכלול בו בפני צד ג', למעט ליועציה, אלא אם תהיה מחויבת לעשות כן על פי דין.

10.3.1.3. "**גוף מממן**" - אחד או יותר מאלו -

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א- 1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ - (ilAA-) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה של חוק ני"ע, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהל על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהל שאינו פוחת מ- 40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

10.3.1.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימוןלאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

11. <u>ניהול ואחזקת המתחם</u>

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה **<u>נספח ב(3)</u>**.

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה וב**<u>נספח ב(3)</u>**, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והתחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על- ידי החברה.

11.3. היזם מתחייב להתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

11.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית

בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

11.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או מבנים בתחומים הבאים: בנייני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ - 60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי משפט, בתי חולים, בתי אבות בארץ ו/או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ - 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בארץ ו/או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה.

(כולם יחד יקראו להלן - "**תנאי הסף לחברת האחזקה**").

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, חלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון שפורט בסעיף זה לעיל בעצמו ו/או באמצעות בעל השליטה ביזם ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה, במישרין או בעקיפין.

"**שליטה**"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 18 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וככל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, **נספח ב(3)**, (להלן - "**תכנית התפעול**"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית עד 15 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

11.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

12. **<u>מיתוג, שיווק ופרסום המתחם והדירות</u>**

12.1. היזם יפרסם את המתחם ואת היצע הדירות להשכרה באמצעי פרסום מקובלים, במועדים לפי שיקול דעתו. בנוסף לכך, יחולו ביחס לדירות בשכ"ד מופחת חובות הפרסום כמפורט בנוהל ההגרלות המצורף כ**<u>נספח ב(6)</u>**.

12.2. היזם מתחייב להציב ולתחזק באתר הפרויקט, במהלך כל תקופת הבנייה, בצמוד לשלט האתר המרכזי (שלט יועצים) ובמיקום מרכזי ובולט, שלט בגודל שלא יפחת מ- 3*4 מ', הכולל את שם ולוגו החברה ומיתוג החברה, כפי שיימסרו לו על ידי החברה, במחצית משטח השלט, בכיתוב ברור.

12.3. כמו כן ובכפוף להוראות כל דין, מתחייב היזם להציב ולתחזק שלט על כל בניין שייבנה בפרויקט והמיועד להשכרה, מיד עם השלמת הקמתו ולאורך כל תקופת ההשכרה של הפרויקט, במיקום מרכזי ובולט, לפי עיצוב ומפרט טכני כפי שיימסר לו על ידי החברה.

12.4. היזם מתחייב לכלול את שם ולוגו החברה ומותג החברה עפ"י הנחיות המותג שיימסרו על ידי החברה ליזם מעת לעת (בגודל ובמיקום זהה ללוגו היזם) ותכנים נוספים כפי שיצוין להלן, בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי שיופץ על ידי היזם ו/או על ידי כל גורם מטעמו בקשר עם הפרויקט, ובכלל זה בכל האמצעים המפורטים להלן –

12.4.1. בכל מידע פרסומי ו/או שיווקי כאמור, יהא אופן הפרסום אשר יהא, לרבות (ומבלי למעט מכלליות האמור) באמצעי התקשורת השונים, בכל המדיות ובכל אמצעי הפרסום, שילוט באתר הפרויקט, שילוט הקבע על גבי בנייני הפרויקט וכיו"ב.

12.4.2. על גבי שילוט שיוצב באירועי הפרויקט (כגון הנחת אבן פינה, טקס אכלוס, הזמנות לאירועים הנ"ל). בנוסף לאמור, תתואם הדוברות באירועים הנ"ל עם החברה על מנת לכלול את נציג/ת החברה כדובר/ת.

12.4.3. על גבי אישורי הרשמה והודעות תוצאות ההגרלה הנמסרות למשתתפים בכל הגרלה.

12.4.4. על גבי תקנון ההגרלה.

12.4.5. על גבי כל "סטנד" ו/או "רול אפ" ו/או עלוני שיווק וכיו"ב, שיסופקו ליזם על ידי החברה ויוצבו במשרד המכירות. גודל הסטנד יהיה קומפקטי ככל שניתן ומתוך התחשבות בשטח משרד המכירות.

12.4.6. בכל אמצעי דיגיטלי בו מבוצע פרסום לפרויקט, ובכלל זה מודעות פרסום, דפי נחיתה, חשבונות אינסטגרם, פייסבוק ורשתות חברתיות נוספות וכן באתר האינטרנט של הפרויקט, הן ביחס לדירות בשכ"ד מופחת והן ביחס לדירות השוק החופשי. בתיאום עם החברה, יכלל באמצעים הנ"ל תוכן נוסף, כדוגמת יתרונות הדיור בהשכרה.

12.4.7. בפרסומי רדיו שיבוצעו לפרויקט, יצוין שם החברה ויתואם עימה תוכן הפרסום.

12.4.8. על גבי "גדר מדברת" (ככל ותוקם על ידי היזם).

כל תוכן פרסומי ו/או שיווקי מטעם היזם (וכל מי מטעמו), ובכלל זה כל תוכן באמצעים שפורטו לעיל, יובא על ידי היזם לאישור החברה מראש ובכתב טרם פרסומו.

12.5. מובהר, כי מלוא האחריות בקשר עם וכתוצאה ממילוי התחייבויות היזם כאמור בסעיף זה לעיל, תחול על היזם באופן בלעדי ומוחלט. מבלי לגרוע מכלליות האמור, תחול על היזם האחריות להסדיר את קיום התחייבויותיו כאמור בכל היבט חוקי ו/או רישויי ו/או כספי שהוא. היזם יישא בכל העלויות הכרוכות בקיום

התחייבויותיו כאמור ובכלל זה עלויות בקשר עם הפקת, הצגת, פרסום, לרבות אגרות ו/או היטלים (אם וככל שיחולו).

12.6. החברה תהיה רשאית לקבוע, בכל עת, כי פרסום המתחם ו/או הדירות,באופן מלא או חלקי, יבוצע גם באתר החברה או בכל מדיה אחרת, ובמקרה כזה יחול האמור להלן:

12.6.1. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בשמו של היזם ו/או בשם הפרויקט במסגרת הפרסום, לדרוש ולקבל מהיזם את תוכן הפרסום ו/או מידע אחר שיידרש לצורך הפרסום (לרבות חומרי צילום, הדמיות, אילוסטרציה, לוגו, טקסט, שרטוטים, מסמכי אדריכלות ותכנון, שמות הנרשמים ופרטיהם ועוד) (להלן: "**החומר השיווקי**"). אין באמור כדי לגרוע מזכות החברה לפרסם כל חומר שיווקי אחר בקשר עם המתחם, שיגיע לידה או יווצר על ידה, אף אם לא התקבל מאת היזם.

12.6.2. החברה תהא רשאית להציג באתר החברה קישור לאתר האינטרנט של היזם, לפי שיקול דעתה.

12.6.3. היזם מסכים ומתחייב לביצוע הפרסום באופן האמור לעיל ונותן לחברה הרשאה בלתי חוזרת לכך והכל מבלי שהיזם ו/או מי מטעמו יהיה זכאי לתמורה כלשהי מאת החברה.

12.6.4. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את התוכן המלא של כל חומר שיווקי כפי שיועבר על ידי היזם ו/או לפרסמו בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בקשר עם כך.

12.6.5. היזם מצהיר כי הינו בעל מלוא הזכויות וידאג להיות בעל מלוא הזכויות (לרבות זכויות היוצרים) בכל חומר שיווקי שיועבר על ידו לחברה וכי כל חומר שיווקי שיימסר לא יהווה הפרה של זכויות צדדים שלישיים, לרבות זכויות קניין רוחני ו/או זכויות יוצרים. היזם ישא בכל תוצאה שתחול כתוצאה מהפרה של התחייבות זו.

12.6.6. להסרת ספק, זכות החברה לעשות שימוש בחומר השיווקי תמשיך לחול אף לאחר תום תקופת ההשכרה.

12.7. היזם מתחייב לפנות לנרשמים ולמתעניינים בשכירות (זכאים ו/או שוכרי דירות בשוק החופשי), ולבקש את הסכמתם, בהתאם להוראות הדין החלות, הן להעברת פרטיהם לחברה (לרבות שם, פרטים ליצירת קשר ועוד) והן לכך שהחברה תפנה אליהם באמצעים שונים לרבות סמס, הודעות, דוא"ל ועוד בהודעות שיווקיות ו/או בקשר עם הצעת שירותי החברה ואספקתם, הצעות להשתתף בסקרים, הזמנות לכנסים ועוד. היזם מתחייב להעביר לחברה רק פרטים של נרשמים ומתעניינים אשר נתנו בפועל ובכתב את הסכמתם המפורשת לאמור לעיל. היזם נושא באחריות מלאה כלפי החברה וכל מי מטעמה בקשר עם האמור בסעיף זה לעיל. לבקשת החברה, יעביר היזם לחברה את ההסכמות של הנרשמים והמתעניינים כאמור לעיל.

13. **<u>מיסים ותשלומים</u>**

13.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרת ו/או על מכירת שטחים בייעודים שונים, אם ישנם ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "**המיסים**") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשים או שוכרים של שטחים בייעודים שונים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

13.2. חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע,

תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

14. **<u>אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים</u>**

14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

14.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות).

14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף המיוחס לדירות - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א–1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימנה תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

15. **<u>אחריות על נזק או אובדן ושיפוי</u>**

15.1. היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם תיתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.

15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

15.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את החברה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

16. **<u>ביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת ההשכרה</u>**

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים וההוראות כמפורט בנספח הביטוח המצורף להסכם זה כ**<u>נספח ב(8)</u>**, המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

16.2. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכמי המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, למימון הפרויקט (להבדיל ממימון רכישת המקרקעין בלבד), תסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה – "**דירה להשכיר**").

לעניין סעיף זה – "**סכום ההלוואה**" – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים ו/או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, דירה להשכיר ו/או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לדירה להשכיר ו/או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק, אשר בכל מקרה תתואם עם דירה להשכיר כך שתהיה לשביעות רצונה.

היזם מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט, המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שיידרשו לשם כך, יהיה היזם רשאי להודיע לדירה להשכיר, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר.

בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי ו/או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד היזם), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן – "**ההון הנוסף**"), יהיה היזם רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. (כל אחת מהודעות היזם לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן – "**הודעת היזם**").

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 (עשרה מיליון) ₪, יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט ו/או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע ליזם בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא חולקת על הודעת היזם, ובמקרה בו מדובר

באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה (מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן- "**הודעת החברה**").

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם דירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט ו/או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר ו/או לטובת הגוף המממן, בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת היזם, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות:

(1) היזם יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים ומחזיקי שטחים בייעודים שונים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט וזכויות מחזיקי שטחים בייעודים שונים, אם ישנם. כל המחוברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

(2) תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב לגוף המממן).

(3) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה ו/או דרישה מצד היזם או הגוף המממן בקשר עם כך.

(4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודות שבוצעו בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

כתנאי להסכמת דירה להשכיר לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכמי המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספחים ב(9)-ב(10)**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

16.3. הפרת הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 זה על ידי היזם תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.4. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות נספח הביטוח ו/או הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

17. **<u>רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה</u>**

17.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.

17.2. בטרם ו/או בסמוך לאחר סיום תקופת הבנייה, היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) וללוחות הזמנים המפורטים שם, בשינויים המחויבים.

17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת התחייבות היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל על מלוא שטחי המקרקעין, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כ**<u>נספח ב(11)</u>** להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות **<u>נספח ב(11)</u>**.

17.7. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח **<u>נספח ב(12)</u>** המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת האזהרה וכן את פרוטוקול היזם, בנוסח המצורף.

17.8. מסירת יפוי הכח והפרוטוקול, לא תשחרר את היזם מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה ו/או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

18. **<u>העברת ו/או הסבת זכויות</u>**

18.1. היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה – "**העברת זכויות אסורה**" ו – "**הנעבר**" בהתאמה).

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה או דירות למכירה) – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

18.2. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם. כל פעולה כאמור תיחשב להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

כמו כן, בכל מקרה בו יחדל בעל השליטה ביזם, אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מתנאי הסף הפיננסיים הנדרשים בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות, מלהיות בעל השליטה כאמור ו/או בכל מקרה בו יחול שינוי באחזקות בעל השליטה ביזם בגוף קשור אשר באמצעותו הוכח תנאי כלשהו מהתנאים הפיננסיים הנ"ל ו/או בכל מקרה אחר בו יחול שינוי כלשהו באחזקות ביזם ו/או בגוף קשור ליזם, שהינו בניגוד למצג שהוצג לחברה בנספח א(6) (התחייבות חברת אם) למסמכי המכרז – תיחשב פעולה זו להעברת זכויות אסורה ולהפרה יסודית של הסכם זה.

אין באמור כדי לאסור על שעבוד זכויות בעלי המניות ו/או השותפים ביזם, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות ו/או לשותפים, לטובת הגוף המממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 10 בפרט.

18.3. בכל מקרה בו היזם מורכב ממס' שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

18.4. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יהיה בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם מורכב ממס' מציעים במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידי היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **נספח א(6)** להזמנה (בשינויים המחויבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

18.5. בנוסף היזם ו/או מי מיחידיו במקרה של הצעה משותפת, יהיה רשאי לבצע העברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו והתחייבויותיו למבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, ובכפוף לעמידה בתנאים באים:

18.5.1. הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה ביזם ו/או בלמעלה מ-49% מהזכויות במקרקעין ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם.

18.5.2. תוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת ההצעה במקור וביחס למועד הגשת ההצעה, לשבעות רצון החברה.

18.5.3. יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.

18.5.4. היזם והנעבר ישאו בכל מס ו/או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתה בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.

18.5.5. השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.

18.5.6. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ״י ו/או כל גורם אחר להעברה, אם אישורם נדרש בהתאם לחוזה החכירה ו/או הוראות כל דין.

18.6. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מתחייבת על פי דין לשם בניית המתחם ו/או קבלת טופס 4 או תעודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה.

18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות בסעיפים 18.1-18.3 לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ״י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

18.7.1. הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ״י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש״ך- 1960.

18.7.2. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים. במסגרת החלטתה, תבחן החברה האם הנעבר הינו בעל היכולת הפיננסית והמקצועית ליטול ולבצע את כל התחייבויות היזם על פי הסכם זה.

18.7.3. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי בלתי מסוים (במושע).

18.7.4. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מס׳ בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ״י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ״י לבקשה זו.

18.7.5. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

18.7.6. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה ו/או רמ״י בקשר עם כך.

18.7.7. יקוימו כל נוהלי רמ״י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו״ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

18.7.8. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן ואת כתב ההתחייבות, יפוי הכוח והפרוטוקול להבטחת רישום הערת האזהרה, בידי החברה.

18.7.9. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח ב(9)-ב(10)**.

18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ״י וכן להוראות כל דין.

18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על ״קרן להשקעות במקרקעין״, כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן – ״**הפקודה**״), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של ״העברת מקרקעין״ כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצוע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות

הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

19. **<u>הפרות, סעדים ותרופות</u>**

ידוע ליזם כי מטרת החברה בחתימתה על הסכם זה הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר, ולצורך כך, השקיעה החברה משאבים רבים. לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

19.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 19.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של ההסכם:

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

19.3.2. במקרה שנפתחו כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או מי מהגופים אשר היזם הסתמך עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף 19.3 זה, לרבות היזם: "**הגופים**"), הליכי חדלות פרעון לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 (להלן – "**חוק חדלות פרעון**") ו/או הוגשה בקשה להבאת הסדר חוב כנגד מאיזה מהגופים ו/או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים (לרבות זמני) ו/או מפרק (לרבות זמני) ו/או נאמן (לרבות זמני) עבור איזה מהגופים ו/או לנכסיו, כולם או חלקם, ו/או לעסקיו, ו/או הוגשה כנגד איזה מהגופים בקשה לצו על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999, או לעיקול חלק מהותי מנכסיו, הכל לפי העניין, ו/או כל הליך דומה או בעל משמעות דומה, והליכים, צווים ובקשות כאמור נפתחו ו/או הוגשו לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין;

19.3.3. במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על פתיחת הליכים ו/או לסעד זמני בהתאם לחוק חדלות פרעון ו/או לכינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או צו פשיטת רגל ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה ו/או במקרה בו הופרה הוראה אחרת בהסכם זה אשר הוגדרה כהפרה יסודית.

19.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או במקרה שיינתן צו

שיפוטי בגין המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, ואלו לא יוסרו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום מתן הצו.

19.3.6. במקרה שיינתן צו שיפוטי ו/או יוטל עיקול ו/או תינקט פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או הליכים כאמור אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום מתן הצו או הטלת העיקול או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

19.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את יעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

19.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

19.3.11. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

19.3.12. כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות יסודית כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל.

19.3.15. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה יסודית ולא תיקן את ההפרה בתוך 21 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

19.4. <u>גוף חליף</u>

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן – "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – "**בקשה להחלפת היזם**" ו-"**הגוף החליף**", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל החברה, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי החברה כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

19.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

19.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.

הסכמת החברה לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון החברה.

19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יבוטל הסכם זה ויחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם העיקרי.

19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.

19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המתחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את **<u>הנמוך</u>** מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:

19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות תכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים בהן מצויות הדירות – גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);

או –

19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.

19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – "**סכום ההחזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

19.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.

19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלמם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים בייעודים נוספים (אם קיימים כאלו), אם תהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת – לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.

19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

19.9. **<u>סילוק יד היזם</u>**

19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים ו/או מחזיקי שטחי מסחר.

19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמתחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

19.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

19.9.4. לא מילא היזם אחר התחייבותו להסתלק מהמקרקעין והמתחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות – שימנע מן היזם ו/או כל מי מטעמו מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצוים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה ו/או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה ו/או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בשלב התכנון הראשוני, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בשלב התכנון הסופי, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בשלב התכנון המפורט, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בשלב הוצאת היתר הבניה לכל המתחם (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 5,000 ש"ח (חמשת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 100% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבנייה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות ע"פ מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין ו/או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.

אין בזכות החברה ו/או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה ו/או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

19.11. הסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל יוצמדו למדד המחירים לצרכן ויתעדכנו בהתאם לשינוי שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, אך בכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנומינאליים הנקובים לעיל. לסכומים כאמור יתווסף מע"מ כדין.

19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

20. <u>ערבויות לקיום ההסכם</u>

20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. נוסח הערבות יהיה בנוסח שב**<u>נספח ב(7)</u>** להסכם (להלן – "**הערבות לתקופת הבניה**").

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבנינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

20.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.

20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח

שב**נספח ב(7)** להסכם (להלן – "**הערבות לתקופת ההשכרה**"):

20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;

20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה;

20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;

20.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שב**נספח ב(10)**, כמפורט בסעיף 16.

20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מופחת להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 והוראות **נספח ב(6)**.

20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגרלה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מופחת, כמפורט ב**נספח ב(6)**.

20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. היזם מתחייב לחדש את תוקף הערבות הנ"ל 45 ימים לפחות לפני פקיעתה. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פרעון הערבות.

20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.

20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.

20.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.

20.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידי היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.

20.10. במקרה שהיזם מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

21. **<u>אירוע נזק</u>**

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכונן כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא תגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 16 לעיל.

22. **<u>קיזוז</u>**

מבלי לגרוע מכוחן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט (לרבות באופן חלקי) את הערבויות, תהיה החברה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תקזז ו/או תנכה ו/או תעכב כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט ו/או מהמתחם ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ו/או למתחם ו/או למקרקעין.

23. **<u>תשלום במקום היזם</u>**

23.1. כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזירו לחברה ו/או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה ו/או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי החברה בפועל.

23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

24. **<u>תחולת ההסכם</u>**

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל על פי חוזה החכירה שיחתם בין היזם לבין רמ"י הינן בבחינת תניות שלובות כמשמעותן של אלו על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי קיום ו/או הפרה של איזה מהוראות חוזה החכירה יחשב כהפרה ו/או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

25. **<u>כללי</u>**

25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או המתחם ו/או איכלוסו ו/או מכירת דירות ו/או השכרת דירות ו/או נכסים ו/או תפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו, ולשאת על חשבונות הבלעדי בכל עלות הכרוכה בכך, והוא לא יורשה לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה ע"י התנהגותה, אלא אם הוויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

26. **<u>כתובות והודעות</u>**

26.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ו/או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
החברה	היזם

<u>אישור חתימה</u>

<u>מס' הסכם:</u> _____

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

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

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

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה

חתימת היזם: _____

נספח "ב(1)" להסכם העיקרי;

דיור להשכרה – מפרט אחיד
מהדורה 06/2022

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התב"ע לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

תוכן העניינים

1. פרק א׳: דירת המגורים
2. פרק ב׳: בניין המגורים
3. פרק ג׳: דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי
4. פרק ד׳: דירות מונגשות

פרק א': דירת המגורים		
רכיבי דירת מגורים	1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר/חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
	1.2	דירה לא תכלול יותר מחצי חדר/חדרון ו/או חלל אחר **אחד** למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').
	1.3	המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר/חדרון בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון/חצי חדר במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחב ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלוונטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.
	1.4	המזמין שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.
	1.5	גובה הדירה (הנמדד מהרצוף עד התקרה) לא יקטן מ-2.65 מ' למעט אזורים שמתחת לקורות והנמכות. בכל מקום הגובה לא יקטן מ-2.10 מ'.
הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	2.1	**הגדרות:**
	2.1.1	"שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.
	2.1.2	"שטח מזערי" – השטח העומד במידת הרחוב המינימאלי המפורט סעיף הרלוונטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר/ החלל בתקנות התכנון הבנייה.
	2.1.3	"רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, חיפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.
	2.2	השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיה כמפורט להלן (בכל מקרה מידות ושטחים לא יפחתו מהנדרש בתקנות תכנון והבניה):
	2.2.1	חדר שינה: שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר מידות הרוחב בין קירות חדר שינה לא יפחת מ-2.80 מ'.
	2.2.2	שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.90 מ'. א. בדירה ששטחה 75 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ'. ב. בדירה ששטחה מעל 75 מ"ר ניתן ששטח המזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו')

	2.2.3	שטח חדר דיור ופינת אוכל: א. השטח המזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחתו מהמפורט להלן: דירת 3, 3.5 חדרים: 21 מ״ר דירת 4, 4.5 חדרים: 23 מ״ר דירת 5, 5.5 חדרים: 25 מ״ר דירת 6 חדרים ומעלה: 26 מ״ר ב. בדירה ששטחה 75 מ״ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר דיור ופינת אוכל לא יפחת מ-18 מ״ר. ג. בדירת 4 חדרים ומעלה מידת הרוחב של חלל חדר הדיור לא תפחת מ-3.60 מ׳.
	2.2.3	חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;
	2.2.4	מרפסת שירות: א. בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ״ר נטו ולא יעלה על 3.5 מ״ר, רוחב לא יפחת מ-1.30 מ׳. בדירה ששטחה 75 מ״ר ומטה ניתן ששטח מזערי לא יפחת מ-1.70 מ״ר לא יעלה על 2.5 מ״ר ומידת הרוחב לא יפחת מ-1.0 מ׳. ב. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוורור חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה החיצונית. ג. הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכול כמפורט בסעיף 12 במפרט.
	2.2.5	מרפסת שמש – חלק חיצוני של דירה אשר מתקיימים בו התנאים שלהלן: א. רצפתו קושרה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם. ב. לא יותר מ-3/4 היקף רצפתו מוקפים קירות. ג. לאורך יתר שוליו ניצב מעקה בהתאם לדרישות ת״י 1142. ד. המרפסת פונה לאוויר החוץ לפחות ב-1/4 מהיקף רצפתו. ה. מובהר שפניה לחצר פנימית או לפיר אינם עונים להוראות אלה. ו. מידת הרוחב לא תפחת מ-1.10 מ׳ נטו. ז. מרפסת סוכה – ראה סעיף 40. ח. גישה למרפסת שמש תהיה מחדר דיור (סלון). ט. ככל ותוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר דיור.
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3	(א) הגדרות: ״חדר מקלחת״ – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; ״חדר אמבטיה״ – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/160 ס״מ, אסלה וכיור רחצה; ״חדר שירותים״ – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור קטן; ״חדר רחצה״ – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;

(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן :

מספר חדרים בדירה	2-2.5	3	3.5	4-4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+			+	+
חדר אמבטיה		+	+	+	+
חדר שירותים		+ עם כיור קטן	+ עם כיור קטן		+ עם כיור קטן

קירות ומחיצות	4.1	קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ : בטון/בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן : עובי דופן הפרופילים 0.6 מ״מ לפחות. רוחב הפרופילים 70 מ״מ לפחות. בידוד אקוסטי באמצעות צמר סלעים/זכוכית/מינראלי בצפיפות 12 ק״ג למ״ק ובעובי 2״ לפחות. מכל צד של מחיצות גבס יהיו אחד מאלה : 2 לוחות בעובי 12.5 מ״מ לפחות (מחיצה דו קרומית) או לחלופין : לוח בעובי 15.9 מ״מ לפחות, מחוזק ומשופר בעל צפיפות גבוהה (1000 ק״ג/מ״ק לפחות) ; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח **צמוד** אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
	4.2	בבניה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת/ברנוביץ׳ ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקנים הרלוונטיים לרבות בת״י 1045 – בידוד תרמי של בניינים.
	4.3	בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ-״עמידים למים״ ע״י היצרן או מבלוק בטון.

עבודות גמר	5.1	(א) הגדרות: "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן; (ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף
5.2 כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה	טיח (שפכטל ע"ג לוחות/בלוקי גבס) + צבע אקרילי כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	טיח + סיד סינתטי	סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות: אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן, דרגת שחיקה **PEI-3** רמת ספיגות %**BIA-0.5**. גודל האריח במטבח, בפינת אוכל ובחדר דיור 80X80 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – **R9**. שיפולים בגובה 7 ס"מ.
5.3 ממ"ד	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	
5.4 מטבח	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר [ספיגות אריח עד ל10%] ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	טיח + סיד סינתטי	
5.5 חדר מקלחת, חדר אמבטיה, חדר שירותים	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת או עד לתקרה המונמכת (ככל שבוצע) מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – **R10**. רצפת תא מקלחת - **R11**
5.6 מחסן	טיח+צבע אקרילי	טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן לבחירת היזם; שטח אריח בודד - לפי בחירת היזם. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279.
5.7 מרפסות	זהה לגמר החזיתות של הבניין. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.		גודל האריח 30X30 ס"מ לפחות. התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – **R10**. במקומות שבהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

	5.8	לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות;
	5.9	הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/ חדרים סמוכים;
ארון מטבח תחתון	6.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
	6.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור וכריים (כולל חיתוך תואם במשטח עבודה), הכנה למדיח כלים;
	6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס״מ;
	6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס״מ מעל פני הריצוף;
	6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה (סוקל) בגובה של כ-10 ס״מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
	6.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס״מ העומד בדרישות ת״י 4440 או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס״מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; היזם רשאי לבצע התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
מבנה ארון מטבח תחתון	6.2	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
	6.2.1	גוף הארון ומדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ׳) בעובי 17-18 מ״מ לפחות. גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ״מ. דלתות הארון וחזיתות המגירות תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) אוMDF
	6.2.2	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס״מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;
	6.2.3	ארון המטבח התחתון יכלול לכל היותר פינה אחת בלבד. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו מדפים נשלפים כדוגמת מג׳ק קורנר או ש״ע. אורך החזית הקצרה של הארון (במקרה של פינה) לא יקטן מ-60 ס״מ.
ארון מטבח עליון	7.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח עליון. הארון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
	7.1.1	הארון יכלול דלתות ומדפים
	7.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-30 ס״מ לפחות; גובה הארון – 60 ס״מ.
מבנה ארון מטבח עליון	7.2	מבנה ארון מטבח עליון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן: גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ׳). גב הארון יהיה מדיקט בעובי 5-6 מ״מ. דלתות הארון והחזיתות תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ) או MDF.
אורך מזערי של ארונות מטבח	8.1	האורך המזערי של ארון המטבח **<u>התחתון</u>** ומשטח העבודה לא יפחת מהמצוין: דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ״א; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ״א; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ״א;

חתימת היזם: _____

	8.2	האורך המזערי של ארון המטבח **<u>העליון</u>** לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 1.2 מ״א ; דירת 3 חדרים ומעלה : 1.6 מ״א ;
	8.3	מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון ;
	8.4	חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו״ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות ;
נישה למקרר	8.5	המטבח יתוכנן כך שרוחב של מקום המיועד למקרר לא יפחת מ-95 ס״מ. בדירות 3 חדרים ומטה ניתן לתכנן את המקום המיועד למקרר ברוחב של 85 ס״מ.
ציפוי ארונות המטבח	9	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :
		ציפוי חיצוני : HPL (פורמייקה)
		ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או HPL (פורמייקה) ;
פירזול המטבח	10	ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח ומגירות תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.
ארון חדר אמבטיה	11	בכל אחד מחדרי הרחצה (אמבטיה ומקלחת) בדירה יהיה ארון תחתון עשוי עץ לבוד או טרספה. הארון יהיה תלוי או מונח, הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס/ שיש/ ניאו קוורץ, משולב בכיור שמידותיו 30X45 ס״מ לפחות. בחדר אמבטיה אורך האורך יהיה 80 ס״מ לפחות. במקלחת אורך האורך יהיה 60 ס״מ לפחות.
מרפסת שירות	12	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן :
	12.1	למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ. אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. מידות רוחב החלון ואופן הפתיחה יהיו כאלו שיאפשרו לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-65 ס״מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ״י כל דין, והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח. לא יאושר להתקין מתקנים (דוגמת דוד חשמל, מזגן) בתחום של מתקן לתליית הכביסה או באופן שיפגעו בגישה ו/או בתליה של הכביסה לכל אורך המתקן. לא ניתן לתכנן גישה/פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור/ חלון פינת אוכל/ חלון חדר שינה.
	12.2	למרפסת תותקן דלת כניסה, לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר הרחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות הפנים במפרט זה.
	12.3	הכנה למייבש כביסה : מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4״ כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה ; הזנת חשמל ; הערה : ניתן להוציא פליטת אדים אל פיר אוורור.
	12.4	הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל.

	12.5	מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס״מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק. ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס״מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורך הכבלים לא יפחתו מ-800 ס״מ. עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס״מ. מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס׳ 5100 ;
	12.6	לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר הצמודה במקום מוצנע שאינו נצפה בחזית המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יעמוד בכל הדרישות המפורטות לעיל.
מסתור כביסה	13	בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת ניקוז של הבניין. המפלס העליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס״מ לפחות מפני מפלס הריצוף הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה בתנאי שלא יפריעו לתליית הכביסה בתחום המתקן.
דלת הכניסה לדירת המגורים	14	דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :
		)א(דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס׳ 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו״רוזטות״, מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה ;
		)ב(משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ״מ לפחות ;
		)ג(כנף הדלת יהיה בגמר ״צבע בתנור״/פורניר, משקוף הדלת – צביעה באתר.
		)ד(דלת הכניסה תהיה בגמר ובגוון בהתאם לבחירת היזם ;
דלתות הפנים	15	דלתות הפנים בדירת המגורים תהינה בהתאם למפורט להלן :
		)א(דלתות הכניסה לחדרים ולחללים אחרים בדירה יהיו לפי תקן ישראלי מס׳ 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה ;
		)ב(כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי פלקסבורד או חומר אחר ש״ע בכל היבט תפקודי ; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת תכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים עם תחתית פולימרית עמידה למים.
		)ג(גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש.
		)ד(הדלתות תהינה עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים ;
		)ה(משקוף הדלת והלבשות יהיו עמידים במים ובגמר וגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה.
		)ו(בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי ״תפוס-פנוי״ וצוהר בכנף הדלת ;
		)ז(דלת הכניסה לממ״ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במצב פתיחה מרבית, הדלת לא תבלוט יותר מ-18 ס״מ ממישור הקיר אליו נפתחת. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין פגיעה תפקודית בדירה.
		)ח(בנוסף לדלת פלדה תותקן דלת עץ העונה על הדרישות המפורטות לעיל.

דלת יציאה לגינה (דירות גן)	16	דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמדה בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044. "אמצעי נעילה נגד פריצה" יהיה אחד מאלה: א. תריס גלילה חשמלי. ב. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי 1635 – סורגים לפתחים בבניינים. ג. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח העונה לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (1). ד. מנעול ביטחון בעל 4 בריחים המופעלים ע"י מנגנון גלילי העונה על דרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימון ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).
חלונות, תריסים ורשתות	17	חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
	17.1.1	חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בהתאם לדרישות תקנים ישראליים רלוונטיים. היזם יציג אישור יועץ אלומיניום מטעו היזם על התאמת מערכות האלומיניום לדרישות התקן בצירוף אישור מעבדה לכל סוגי מערכות חלונות האלומיניום המותקנות. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;
	17.1.2	חלון הממ"ד יכלול את המרכיבים הבאים: א. חלון פלדה עם כנף/כנפיים נגרר/נגררות אל תוך כיס/כיסים. ב. חלון אלומיניום כנף על כנף עם זיגוג כפול. (ככל שלא קיים בשוק חלון אלומיניום מאושר ע"י פיקוד העורף עם זיגוג כפול, יותר שימוש בחלון מאושר עם זיגוג טריפלקס או אחר. ג. תריס רפפה נגרר לתוך כיס. הכל בהתאם להוראות פיקוד העורף;
	17.1.3	חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף; רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.80 מ' (מידת פתח בניה). בדירות 3 חדרים ומטה רוחב הוויטרינה לא יקטן מ-2.60 מ'.
	17.2	פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדרי שירותים וחדר רחצה, יהיו בעלי **תריסי גלילה חשמליים**;
	17.2.1	בחדר הדיור יורכב תריס גלילה חשמלי בשילוב מנגנון פתיחה ידנית;
	17.2.2	בממ"ד ובפתח של מרפסת השירות יותקנו תריסי הזזה.
	17.2.3	בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריטן מוקצף; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות יועץ אלומיניום מטעם היזם.
	17.3	בכל החלונות תותקן כנף הזזה עם רשתות נגד יתושים. הכנף תותקן על נתיב מסילה נפרד. לא יותקנו רשתות על חלונות חדרים רטובים ושירותים. בממ"ד תותקן רשת נגד יתושים נגללת או הזזה.
	17.4	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראיה בין שטח ציבורי ו/או שטח משותף ובין חלונות גובלים של דירות.

	17.4.1	אין להפנות חלונות של דירה אל השטחים המוצמדים לדירות אחרות
	17.4.2	החברה רשאיית לאשר סטייה נקודתית מהוראות אלה אם תשתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת התנאיים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי/המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.
	17.4.3	לא תותר הפניית חלונות חדרי שינה ודיור למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה/למסתור כביסה לחללי שירות או שטחים משותפים מקורים.
	17.5	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, המטבח בדירה יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת הסגורה בתריס.
	17.5.1	הפניית חלון למרפסת אשר חזיתה חסומה ע"י מסתור כביסה או הפונה למרחב מקורה וסגור מצדדיו בקירות, לא תחשב כעונה על דרישה זו.
	17.5.2	אוורור מכני לא יכול להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, השינה והמטבח.
	17.5.3	דלת המפרידה בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש לפי כל דין.
מתקני תברואה וכלים סניטריים	18	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
	18.1	חיבור מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים, מכונת כביסה ואסלות.
	18.2	אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, כולל קונסטרוקציית תמיכה מפלדה מגולוונת.
	18.3	כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים.
	18.4	בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגם מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז המטבח תהיינה: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: עומק 15 ס"מ גובה 15 ס"מ.
	18.5	במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או נירוסטה;
	18.6	תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח;
	18.7	יותקנו אסלות תלויות ועשויות מחרס עם מיכל הדחה ניסתר (ניאגרה). מיכל ההדחה יהיה דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385; האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה.
	18.8	כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת - ראה סעיף 11 – "ארון חדר אמבטיה" לעיל.
	18.9	משטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר. גמר הרצפה העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח;

	18.10	מקלחון – בכל תא מקלחת יותקן מקלחון עשוי זכוכית. כל האביזרים והפרופילים יהיו עשויים אלומיניום ו/או פלדת אל חלד.
	18.11	במקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ 4 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס״מ לפחות, מזלף וזרוע מהקיר באורך 30 ס״מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס״מ
	18.12	בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה לפיית מילוי אמבטיה ולצינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה אנכי באורך 60 ס״מ לפחות ומזלף.
	18.13	במרפסות שמש יותקן ברז ניל למים קרים
מערכת אספקת מים חמים	19	אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולארית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן:
	19.1	לכל דירה יותקן מְכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן (״שעון שבת״) המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה;
	19.2	היזם יחבר כמה שיותר דירות למערכת הסולארית
	19.3	דירות שלא ניתן לחבר למערכת הסולארית יותקן בהן דוד עם ״משאבת חום״ או מערכת אחרת כפי שנדרש בתקנה 8286 – פרק יא של תקנות התכנון והבניה (מערכות סולאריות) 2018.
	19.4	מְכל האגירה (דוד) יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמה באזור של מסתור הכביסה ו/או סמוך אליו ו/או על גג המבנה
	19.5	נפח מְכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם:
		א. יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר;
		ב. יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר;
		ג. יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר;
מערכות גז	20	בכל דירה תותקן צנרת גז עבור נקודת הגז הראשית במטבח לכל דירה יותקן מונה גז דירתי.
מערכת אוורור	21	בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לאויר החוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
מתקני חשמל ותקשורת	22	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
	22.1	שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים;
	22.2	נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;
	22.3	בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;
	22.4	גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים ניתן שהחיבור הדירתי יהיה חד-פאזי 1X40 אמפר;
	22.5	יבוצעו הזנות חשמל ולחצנים לכל התריסים החשמליים;

	22.6	נקודות חשמל למיזוג אוויר בהתאם לתכנון של מתכנן מיזוג אוויר וחשמל;
מתקני חשמל ותקשורת – מיקום	23	מיקום וכמות מתקני החשמל יהיה לפחות בהתאם לטבלה המפורטות להלן. בדירות הכוללות 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה, תקשורת, טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			- פעמון + לחצן - אינטרקום עם מסך טלויזיה ציבעוני - לחצן תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון תקשורת
חדר דיור ופינת אוכל	2	4		1	
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" יבוצעו 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	3 - כל אחד במעגל נפרד עבור: תנור, מקרר, מדיח כלים (מוגן מים) 2 – בתי תקע כפולים. 1 – תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		- מיקום בתי התקע יהיה בהתאם לתכנון המטבח. - האביזרים יהיו מוגנים נגד מים לפי דרישות חוק החשמל והתקנים הישראליים
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	6 (מתוכם 4 ליד המיטה)		1	- אינטרקום עם פומית שמע/דיבור (בדירות 4 חדרים ומעלה)
ממ"ד	1 לפי הנחיות פיקוד העורף	4		1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	4		1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)	1 בדרגת הגנה IP44	1 (בית תקע לתנור)		התקן קוצב זמן (שעון שבת) הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1				הכנה לאוורור מכני + מפסק ככל ונדרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)		2 מוגן מים **IP44** למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן)	1 **IP 44** (מוגן)			במרפסת שמש ששיטחה יותר מ-15 מ"ר יותקנו גופי תאורה נוספים לפי תכנון של המתכנן.
מחסן	1				

חתימת היזם: _____

מסתור כביסה			1 (פקט) למזגן		
גינה דירתית	ראה סעיף 37				

מתקני חשמל – הגדרות	23.1	הגדרות: "**בית תקע כוח במעגל נפרד**" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח חשמל באמצעות מוליכים 2.5 ממ"ר. ההגנה בלוח החשמל באמצעות מז"א 16 אמפר עם אופיין מכשירים. "**בית תקע כפול**" – אביזר הכולל שני בתי תקע או שני בתי תקע סמוכים אחד לשני ומוזנים מאותו מקור. "**בית תקע לתנור חימום באמבטיה**" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה. "**בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד**" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח חשמל, עשוי במולכים 2.5 ממ"ר, ההגנה בלוח חשמל באמצעות מא"ז 3X16 אמפר בעל אופיין מכשירים. "**בית תקע במעגל מאור משותף**" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר. "**נקודת דוד חשמלי**" – תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל עד לדוד, מוליכים 2.5 ממ"ר, לרבות מפסק בטחון להתקנה חיצונית ליד הדוד; כולל קוצב זמן כאמור לעיל; "**נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון**" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי תקנות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. "**נקודת מאור**" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה.
מתקני קירור וחימום	24	מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:
	24.1	סוגי המערכת האפשריים לבחירת היזם: מיני מרכזי, מזגנים מפוצלים, אינוורטר, **VRF**.
	24.2	התקנה מלאה של מערכת מיזוג אוויר אשר תכלול: א. מיזוג לכל החדרים כולל ממ"ד. ב. ביצוע התשתיות הנדרשות, לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, חיבור חשמל על פי סוג מערכת המזוג, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. ג. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת אחת, יותקן בנוסף מזגן/נים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות הזנות חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.
	24.3	מערכת מיזוג אוויר תבוצע על פי חישוב יועץ מיזוג ותכלול בין היתר תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פיקוד מרכזי; התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;

	24.4	ביישובים בגובה 700 מ׳ ומעלה, תותקן מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן: א. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה; ב. הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה; ג. חימום תת-רצפתי בתפוקה 80-120 קק״ל/מ״ר לפי חישוב המתכנן מטעם היזם;
	24.5	בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
פרק ב׳: בניין המגורים		
תיאור בניין המגורים	25	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן: א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח״ד ומעלה. היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין היזם איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין; ב. בבניין מגורים הכולל 6 יח״ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ״ר;
מבואה ראשית	26.1	בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח״ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול: א. דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת. ב. גישה נוחה למעליות ולמדרגות. ג. גישה ישירה לתיבות דואר.
	26.1.1	שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ״ר ליח״ד או מהמצוין מטה עפ״י הגבוה מביניהם: בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ״ר; בבניין הכולל 5 – 9 קומות – 14 מ״ר; בבניין הכולל 9 קומות ומעלה – 20 מ״ר;
	26.1.2	לעניין זה, ״שטח המבואה הראשית״ (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, המעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא יכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות של כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.
	26.2	בבניין מגורים הכולל 6 יח״ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות נגיש לכל דיירי הבניין בשטח של 10 מ״ר. ככל שנדרשת עפ״י כל דין התקנת חניה לאופניים, היא תיעשה בנוסף לחדר העגלות.
	26.3	תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות״י 816.
	26.4	בחזית הבניין יותקנו נקודות מאור בכל כניסה וכן מספר בניין חיצוני מואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

מעליות בבניין מגורים	27.1	בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות, קומות מחסנים וקומות חניה תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.1
	27.1.1	קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות רק אם עונות במצטבר על התנאים להלן: א. תוכננה חניה ו/או אחסנה בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר לחניה ו/או אחסנה. ב. קומת החניה ממוקמת בקומה עליונה או תחתונה של מבנה
	27.1.2	הקומות שמתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים שלהלן: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה האמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק באותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'
	27.2	בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים/יורדים לא יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.
	27.3	המעלית תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים למעלית הבניין שתאפשר גישה ישירה לכל הקומות.

27.4 מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ותכנון של יועץ מעליות אך לא יפחת מהמצוין להלן:
"מספר קומות" – כמפורט בסעיפים 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2
"קומה טיפוסית" – הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.

מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית של מעלית (מ'/שניה)	הערות
3 – 7	1 או 2*	6	1.0	*2 מעליות יידרשו במקרים הבאים: א. בניין בן 5 קומות ומעלה כולל 6 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ב. בניין בן 6 קומות ומעלה כולל 5 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית. ג. בניין בן 7 קומות כולל 4 או יותר יח"ד בקומה טיפוסית.
8 – 9	2	8, 8 או 6, 6*	1.0	* בבניינים בני 8- 9 קומות הכוללים 2 יח"ד בלבד בקומה טיפוסית ניתן להתקין 2 מעליות 6 נוסעים כל אחד.
10 – 14	2	8, 13	1.6 או 2.0*	*בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ/שניה.
15	3 או 2*	8, 8, 13	1.75	* בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה ניתן להתקין 2 מעליות 8 ו-13 נוסעים, בעלות מהירות 1.6 מ'/שניה לפחות כל אחת.
16 – 19	3	8, 8, 13	2.0 או 2.5*	*בבניין הכולל 6 יח"ד ויותר בקומה טיפוסית המעליות יהיו במהירות 2.5 מ'/שנייה
20	3 או 4*	8, 8, 13*	2.0	* בבניין בן 15 קומות הכולל 6 יח"ד בקומה ופחות ניתן להתקין 4 מעליות כמפרט עבור בניין בן 21 קומות
21 ומעלה	4	8, 8, 8, 13	2.0	

27.5 המעליות יעמדו בדרישות ת"י 2481

27.6 פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). בבניין הכולל ארבע מעליות או יותר, שהינן צמודות אחת לשניה באותה שורה, יהיה פיקוד "יעד".

27.7 פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ.

	27.8	קירות ודלתות תא המעלית יצופו בפלב"מ. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה מעקה התא ועד לתקרה ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט פורצלן או אבן טבעית מנוסרת מלוטשת בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
ריצוף בניין המגורים	28	ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג גרניט פורצלן.
גימור קירות חוץ	29	)א(גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה;)ב(לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.)ג(כל מערכות צבע הפנים יהיו בעלי תו תקן ירוק ישראלי.
עבודות גמר מבואת כניסה	30	עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
		)א(גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקוף דלת הכניסה לפחות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי;
		)ב(גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית;
		)ג(ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה **PEI-3** רמת ספיגות %**Bia-0.5**, שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר; התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – *R9*.
		)ד(דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן או מנוע חשמלי;
		)ה(תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816 (לא פחות מ-115 מ"מ גובה, 260 מ"מ רוחב, 360 מ"מ עומק); בנוסף לתיבות עבור כל יח"ד, תותקן תיבה גדולה יותר עבור ועד בית.
עבודות גמר חדרי מדרגות	31	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
		)א(חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
		)ב(גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי;
		)ג(איטום, בידוד אקוסטי ותרמי בין חללים המשותפים לבין יח"ד יבוצע על פי הוראות כל דין.
		)ד(בבניין המגורים רום ושלח של המדרגות יהיו עשויים מאבן נסורה או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה;
עבודות גמר מבואה קומתית	32	עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		)א(גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה;
		)ב(גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי או תקרת משנה בגימור מתאים;

חתימת היזם: _____

		)ג(ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן, דרגת שחיקה **PEI-3** רמת ספיגות %**Bia-0.5**; התנגדות להחלקה לפי ת"י 2279 – R9.
עבודות גמר מרתף וחניה	33	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
		)א(גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי;
		)ב(גימור רצפת המרתף או החניות יעשה מבטון מוחלק או באבן משתלבת;
חדר אשפה	34	עבודות הגמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין; ניתן לבצע גימור רצפה בבטון מוחלק בציפוי צבע אפוקסי.
מתקני חשמל – בניין מגורים	35	מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
		)א(בבניין המגורים יהיו לחצני הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור במבואת הכניסה;
		)ב(בבניין שבו קיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות ביחס למפלס הכניסה הראשית, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העולות ולקומות היורדות.
		)ג(בתי תקע בפרוזדורים עבור מחסנים: בית תקע 1 לכל 10 מחסנים או בית תקע 1 לכל מקבץ נפרד של מחסנים (אף אם המקבץ כולל פחות מ-10 מחסנים).
פיתוח המגרש	36	)א(במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		)ב(גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
		)ג(לא תותר שתילת עצי פרי לרבות הדרים.
		)ד(בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר, בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים.
		)ה(ככל שתוכננה חניה עילית, תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED.
חצר צמודה לדירה	37	הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים שלהלן: א. יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה ב. הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף. ג. הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. ד. כל שטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה, השטח יהיה פנוי ממתקנים ומכשולים. ה. רוחב השטח המיועד לשהות לא יפחת מ-2.0 מ' נטו. ו. רוחב השטח המיועד למעבר ו/או לטיפוח נופי לא יפחת מ-1.1 מ' נטו. ז. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות, מעקות וכו'.
	37.1	ביציאה מחדר הדיור אל החצר יבוצע משטח מרוצף. מידת מינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ' ושטחו המינימאלי לא יקטן מ-12 מ"ר. סוג הריצוף: גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11
	37.2	בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף באורך מינימאלי של 1.20 מ' וברוחב שלא יפחת מרוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
	37.3	בשטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק של לא פחות מ- 40 ס"מ.

	37.4	בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.
	37.5	באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן. בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של דירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע נוספים.
	37.6	תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.
	37.7	תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר. הצינור יהיה מסוג פוליאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.
בנייה בת קיימה ("בניה ירוקה")	38	יישום ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.
	38.1	באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.
	38.2	דירוג אנרגטי של מבנה יהיה בדרגת B לפי הגדרתו בתקן 5282
חניה	39	חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.
	39.1	כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תיועדנה לחניות אורחים.
	39.2	לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין הדירות למכירה לבין הדירות להשכרה.
	39.3	כל החניות המוצמדות ליח"ד תהיינה עצמאיות למעט במקרה של 2 חניות צמודות לאותה דירה שבו מותר שתהיה חניה עוקבת אחת.
	39.4	בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר ב-"הנחיות לתכנון והבניה" של משרד התחבורה עפ"י המהדורה העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.
	39.5	אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעות מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.
	39.6	אם לא נקבעו הוראות מיוחדרות ע"י הועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה" של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית ובהתאם להוראות ת"י 5437. בכל מקרה, גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן לא יקטן מ-1.85 מ'.
	39.7	לא תתאפשר הקצאת חניות נגישות (חניית נכים) במתקני חניה מכניים.
	39.8	בתי תקע – יותקנו בתי תקע 220 וולט מוגן מים לשימוש הדיירים (שירות). יותקן בית תקע 1 לכל 25 מקומות חניה או לפחות בית תקע אחד לכל קומה של חניון (לפי המספר הגדול מבינהם)
	39.9	עמדות טעינה לרכבים חשמליים – יותקנו עמדות טעינה לפי דרישות התקן של בניה ירוקה או כל דין.
	39.10	בחניון תת קרקעי יותקנו מכשירי הגדלת טווח אות סלולרי שיבטיחו קליטה סלולרית בכל חלקי המרתף.

פרק ג': דגשים והשלמות – ציבור חרדי ודתי		
מבנה	40	א. בבניין עם מעלית – מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להנחיות כל דין. ב. שעון שבת לתאורת חדרי מדרגות, מבואות כניסה ומעברים משותפים. ג. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבניין או פתרון אחר.
דירה	41	א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה. רוחבה יהיה 1.3 מ' לפחות ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה) ב. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים ע"פ החלטת היזם. ג. שעון שבת דירתי ד. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני. ה. כיור נטילת ידיים יותקן מחוץ אך סמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.
פרק ד': דירות מונגשות		
בניין המגורים	42	הנגישות מהכניסה למגרש עד לדלת הכניסה לדירת מגורים מונגשת תהיה בהתאם להוראות תקנות הנגישות החלות על בניין מגורים חדש. הדירה תהיה ללא מפלסים פנימיים.
	43	הפרש גובה בסף דלת: א. מותר עד 1.5 ס"מ בין פנים דירה למרפסת או שטח מחוץ לדירה, בין ממ"ד למסדרון. ב. בחדר מקלחת, בין משטח רצפה רטוב ליבש, מותר הפרש גובה עד 0.5 ס"מ.
	44	רוחב דלת כניסה ראשית לדירה – רוחב פתח אור יהיה 90 ס"מ נטו (לבנייה 100 ס"מ לפחות).
	45	דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ (לבנייה 90 ס"מ לפחות): א. דלת לחדר השינה הגדול ביותר, מפתחת לתוך החדר. ב. דלת לחדר שינה נוסף (בדירה שיש בה שני חדרי שינה ויותר), נפתחת לתוך החדר. ג. דלת לחדר רחצה מונגש, נפתחת למסדרון או דלת ההזה. ד. דלת יציאה למרפסת ראשית, נפתחת לתוך הדירה או דלת ההזה.
	46	דלתות פנים עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ נטו (לבנייה 80 ס"מ לפחות): א. כל הדלתות האחרות. נפתחות לתוך החדר. ב. ממ"ד – מול דלת ההדף הדירתית מצוי קיר במרחק הגדול מ-130 ס"מ. הדלת נפתחת למסדרון.
	47	רוחב מסדרון בתוך דירה: א. 90 ס"מ נטו לפחות. ב. 110 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 80 ס"מ מצוי קיר. ג. 130 ס"מ נטו לפחות, במקום שבו מול דלת עם פתח אור ברוחב 70 ס"מ מצוי קיר.

	48	חדר רחצה מונגש: א. החדר יכלול אסלה, כיור ומקלחת. אם תהיה בו אמבטיה היא תהיה בנוסף למקלחת. ב. דלת חדר הרחצה תיפתח החוצה כלפי המסדרון, או שתהיה דלת ההזזה. ג. מול אסלה, כיור ומשטח רחצה במקלחת יהיה שטח רצפה פנוי במידות 150\150 ס״מ נטו או 130\170 ס״מ נטו. מותר שהשטח הפנוי יהיה בחפיפה עם משטח הרחצה והחלל שמתחת לכיור, עד לעומק של 25 ס״מ בכל אחד מהם. ד. אורך האסלה 65-70 ס״מ, גובה פני האסלה ללא הקרש 40-42 ס״מ מהרצפה. אפשר מיכל הדחה סמוי או גלוי. אפשר אסלה תלויה או אסלה על רגל. ה. מידות משטח רחצה במקלחת 120\120 ס״מ. מידות השטח התחום במקלחות 100\100 ס״מ. גובה ידית הפעלה של ברז מקלחת 85-110 ס״מ מהרצפה. ו. מידות כיור רחצה 40\52 ס״מ לפחות. גובה פני שפת כיור מהרצפה 80-85 ס״מ. נדרש חלל פנוי לברכיים מתחת לכיור\משטח, ברוחב 75 ס״מ ובגובה 70 ס״מ. ז. בסמוך לאסלה, בטווח הגעה של אדם היושב על האסלה, יותקנו ברז וצינור שטיפה.
	49	דלתות יציאה למרפסת, חלונות ותריסים: א. מנגנון פתיחה של דלת\חלון יהיה בגובה 65-140 ס״מ מהרצפה. המנגנון יתאים לפתיחה ביד אחת. היכן שלא ניתן, יהיה אוורור מאולץ. ב. כל תריסי הגלילה יהיו בעלי מנגנון פתיחה חשמלי.
	50	אמצעי הפעלה כגון מתגים, שקעים, ברזים, מנעולים וידיות: א. כל אלה יותקנו בגובה 85-110 ס״מ מהרצפה, אלא אם נדרש אחרת משיקולי בטיחות. ב. בחדר הרחצה המונגש יהיו שני שקעי חשמלי מוגנים מים. ג. ברזים וידיות יהיו מסוג מנוף, או שיתאימו לדחיפה\לחיצה או משיכה בכף יד פתוחה.
	51	מטבח: א. אורך משטחי העבודה לפי המפרט הסטנדרטי. ב. ככל הניתן, מול משטחי העבודה, הכיור, המקרר, תנור אפייה, כיריים לבישול, מדיח כלים, ושולחן אוכל ישמר מרווח פנוי במידות 150\150 ס״מ או 130\170 ס״מ. ג. ככל הניתן, האחסון בארון תחתון יהיה במגירות.

נספח "ב(2)" להסכם העיקרי;

אישור מסמכי תכנון

1. **כללי**

1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.

1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:

1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).

1.2.2. תכנון סופי.

1.2.3. תכנון מפורט.

1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.

1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.

1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.

1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.

1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. **אישור תכנון ראשוני**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם 1:250

2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם 1:100

2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1:100

2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'..... 1:20, 1:10, 1:5

2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.

2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.

2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.

2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.

2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה

התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. **<u>אישור תכנון סופי</u>**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

3.1. <u>אדריכלות</u>:

3.1.1.	תכנית העמדה מעודכנת.....	1:250 \1:500
3.1.2.	תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם.....	1:50 \ 1:100
3.1.3.	חתכים וחזיתות סופיים.....	1:50 \ 1:100
3.1.4.	תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ...	1:50
3.1.5.	פרטים סופיים של מעטפת הבניין.	
3.1.6.	רשימות גמר לכל החללים.	

3.2. <u>קונסטרוקציה</u>:

3.2.1.	תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף.....	1:50
3.2.2.	תכניות ביסוס	1:50
3.2.3.	תכניות רצפות ותקרות.....	1:50
3.2.4.	תכניות קורות יסוד + חתכים	1:20
3.2.5.	תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.....	1:20
3.2.6.	חתכים טיפוסיים לכל קומה.....	1:20
3.2.7.	חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.	
3.2.8.	חישובים תרמיים.	

3.3. <u>מתקני תברואה</u>:

3.3.1.	תכנית שטח -חיבורי חוץ	1:250 \ 1:500
3.3.2.	מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים)	1:50
3.3.3.	סכמות ואיזומטריות.	
3.3.4.	פרוט מאגרי מים.	
3.3.5.	פרוט מתקני פינוי אשפה.	
3.3.6.	פירוט חדרי מכונות	
3.3.7.	פרוט מתקני גז.	
3.3.8.	פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.	

3.4. <u>חשמל ותקשורת</u>:

3.4.1.	חיבורי חוץ.....	1:250
3.4.2.	תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה	1:50
3.4.3.	הארקות יסוד	1:50
3.4.4.	כליא ברק	1:50

3.4.5. פריסת לוחות חשמל.
3.4.6. חשמל למעליות.
3.4.7. חשמל למיזוג אוויר.
3.4.8. גנרטור.
3.4.9. תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1:50
3.4.10. תכניות חד-קו - תקשורת.

3.5. <u>מיזוג אויר:</u>

3.5.1. תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אויר.
3.5.2. תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).
3.5.3. תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות

3.6. <u>פיתוח:</u>

3.6.1. תכניות במפלסי הקרקע 1:250
3.6.2. תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1:100 – 1:250

3.7. <u>מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:</u>

3.7.1. תכניות ומפרטים טכניים.

3.8. <u>מעליות:</u>

3.8.1. תכניות בניה, והתקנה.
3.8.2. תכניות הקבינות.

3.9. תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.
3.10. כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. **<u>אישור תכנון מפורט</u>**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

4.1. תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.
4.2. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.
4.3. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.
4.4. תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.
4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.
4.6. מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיסציפלינות.

4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.

4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. <u>אישור תכניות ע"י החברה</u>

5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.

5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.

5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים בייעודים אחרים ו/או נוספים, אם קיימים במתחם.

5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.

5.5. תיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.

5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.

5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "(AS-MADE)" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"ח היזם.

5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

5.10. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. **<u>אחריות היזם למסמכי התכנון</u>**

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), שבדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

נספח "ב(3)" להסכם העיקרי;

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. הרכוש המשותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף

2.1.4. שמירת ערך תשתיות, מבנים ומערכות

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות

2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות

2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

4. פרוטוקול מסירת דירה

1. <u>הנחיות כלליות</u>

1.1. <u>כללי</u>

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ״י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע״י איש מקצוע מתאים.

1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).

1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו״ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שננקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. <u>זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף</u>

1.2.1. <u>כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:</u>

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.

1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. <u>הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות</u>

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו

ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. <u>תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם</u>

2.1. <u>רכוש משותף</u>

2.1.1. <u>אחריות היזם לרכוש המשותף</u>

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל

בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.1.2. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.1.1.1.3. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.

2.1.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.

2.1.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

2.1.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.

2.1.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש המשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה חשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

2.1.1.1.8. מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.

2.1.1.1.9. הגינות ומערכת ההשקיה.

2.1.1.1.10. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.

2.1.1.1.11. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.

2.1.1.1.12. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.

2.1.1.1.13. מעליות.

2.1.1.1.14. מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

2.1.1.1.15. מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.

2.1.1.1.16. מערכות מיזוג אוויר ואוורור.

2.1.1.1.17. מערכות דלק וגז.

2.1.1.1.18. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. <u>תכולת העבודות</u>

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

2.1.3. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף</u>

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.

2.1.3.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.

2.1.3.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולובביים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.

2.1.3.1.17. ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.

2.1.3.1.18. הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.

2.1.3.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.

2.1.3.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.4. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף</u>

2.1.4.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5. <u>מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות</u>

2.1.5.1. <u>ירידת הספקים ואיכויות:</u>

2.1.5.1.1. <u>כללי</u>

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו\או הספקים המפורטים במסמך זה ו\או של לפחות 90% מהתפוקה ו\או ההספק שנמדדו

בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו\או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו\או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות ורעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

.2.1.5.1.2 <u>מיסעים ומעברים</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

.2.1.5.1.3 <u>חלקי המבנה</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

.2.1.5.1.4 <u>מערכות חשמל</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו\או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5. <u>מזגנים</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. <u>ריהוט קבוע</u>

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2. <u>אחזקת דירות</u>

2.2.1. <u>אחריות היזם לדירות</u>

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת תכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאילה תשל"א–1971.

2.2.2. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות</u>

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.
בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה –
מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות</u>

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. <u>מסירת דירה בעת החלפת שוכר</u>

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

.2.2.4.2 קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

.2.2.4.3 תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

.2.2.4.4 החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

.2.2.4.5 החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

.2.2.4.6 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

.2.2.4.7 טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

.2.2.4.8 בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

.2.2.4.9 החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.

.2.2.4.10 שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

.2.2.4.11 טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

.2.2.4.12 טיפול ביציבות ושלמות של מעקות,סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

.2.2.4.13 בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

.2.2.4.14 הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

.2.2.4.15 בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.

2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.

2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.

2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.

2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.

2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.

2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. <u>עבודות ותיקונים החלים על השוכר</u>

3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.

3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.

3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.

3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים

באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי היזם, ועל חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' ____ גוש _____ חלקה __ דירה מס' __ קומה מס' __

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

<u>קריאת שעונים –</u>

שעון חשמל שעון מים

קריאת מונה גז

הערות:

_____

_____

_____

_____

_____

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.

2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.

3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.

4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

תאריך	שם וחתימה (היזם – קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	שם וחתימה (השוכר)

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

נספח "ב(4)" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

ב י ן

_____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה") **מצד אחד;**

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
מרחוב _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר") **מצד שני;**

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש_____ חלקה _____, מגרש _____לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "**המקרקעין**"); *(להשלמה על ידי המשכירה)*

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל ___ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "**המתחם**"); *(להשלמה על ידי המשכירה)*

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **<u>בנספח א'</u>** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "**המושכר**" או "**הדירה**"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. <u>מבוא ונספחים</u>

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. רשימת נספחים:

1.2.1. נספח א' – תנאים מיוחדים להסכם;

1.2.2. נספח ב' – תקנון המתחם;

1.2.3. נספח ג' – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. נספח ד' – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח;

1.2.5. נספח ה' – נוסח ערבות בנקאית;

1.2.6. נספח ו' – נוסח שטר חוב;

1.2.7. נספח ז' – תכניות ומפרט המושכר;

1.2.8. נספח ח' – טופס מסירת חזקה במושכר;

1.2.9. נספח ט' – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים;

1.2.10. נספח י' – חוברת הוראות תחזוקה;

1.2.11. נספח י"א – מפרט תחזוקה;

1.2.12. נספח י"ב – תוספת להסכם השכירות בעניין איחור במסירה.

2. <u>הצהרות השוכר</u>

2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המתייחס למושכר ולהסכם זה.

2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושבכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.

2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור ב**<u>נספח ט'</u>** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט ב**<u>נספח ט'</u>**.

2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.

2.5. ידוע לשוכר שהמתחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שפורסם על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה, ועל כן יחולו הוראות סעיף 18 להלן.

2.6. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.

2.7. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. <u>הצהרות המשכירה</u>

3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.

3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר ב**<u>נספח א'</u>**.

3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים ב**נספח ט'**.

4. <u>אי תחולת חוק הגנת הדייר</u>

4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.

4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.

4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. <u>תקופת השכירות</u>

5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה ב<u>**נספח א'**</u> (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט ב<u>**נספח א'**</u> (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-60 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בתוקף לפיה הינו חסר דירה (ובכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן);

(3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

(4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

(5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על פי <u>**נספח א'**</u> ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת השנייה**") – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.

5.4. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תוקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו כדלקמן:

בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות במהלך תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד ולא יאוחר מ-60 ימים לפני תום אותה שנת שכירות.

או

באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-60 ימים לפני תום שנת שכירות, אודות סיום ההסכם בכל מועד אחר **במהלך שנת השכירות שלאחריה**. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת

השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמה: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2030 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2031), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב **עד לא יאוחר מיום 1.3.2031** שברצונו לסיים את תקופת השכירות בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2031, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2031 ועד ליום 30.4.2032.

.5.6 (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתה על העדר זכאותו. בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, יפקע הסכם זה בתום שנת השכירות הקרובה (ובלבד שחלפו שלוש שנות שכירות לפחות) או במועד אחר שיוסכם בין המשכירה לשוכר.

על אף האמור, אם השוכר ירכוש יחידת דיור במהלך תקופת השכירות, ידווח על כך למשכירה מיד עם ביצוע הרכישה וימסור לה העתק מהסכם הרכישה ובו יצוין תאריך מסירת החזקה בדירה החדשה. במקרה כזה: (א) אם מדובר ברכישת יחידת דיור חדשה שעתידה להיבנות, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור החדשה לפי חוזה הרכישה, ואם נדחתה הכניסה ליחידת הדיור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה הרכישה – במועד הכניסה הדחויה, בכפוף לכך שהשוכר המציא אישור על הדחייה מהמוכר; (ב) אם מדובר ברכישת יחידת דיור שאינה חדשה, יפקע הסכם זה במועד הכניסה ליחידת הדיור שרכש או בתום שישה חודשים ממועד הרכישה, לפי המוקדם.

6. <u>מטרת השכירות וייחודה</u>

.6.1 מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

.6.2 השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. <u>שירותי האחזקה ותקנון המתחם</u>

.7.1 השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, <u>**נספח י"א**</u> להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, <u>**נספח י"א**</u>, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**").

.7.2 בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה כ<u>**נספח ב'**</u> (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה. עוד ידוע לשוכר כי ההפרה השלישית של איזו מהוראות התקנון, בכפוף למתן התראות בכתב, תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

8. <u>מסירת החזקה במושכר</u>

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה ב<u>**נספח א'**</u>, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני <u>**נספח ז'**</u> (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם

אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך וייחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח **נספח ח'**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **נספח י'** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. שינויים במושכר:

9.1 ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2 למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנת.

9.3 המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1 (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם – סך של 33 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים; סך של 31 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים; סך של 27 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים; סך של 25 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 5 חדרים.

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (***יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה כאמור בתקנות התכנון והבניה)).

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה תעדכן את שומת דמי השכירות מדי חמש (5) שנים (**"השומה העדכנית"**) וכן תקבע סכום עדכני לדמי האחזקה (**"דמי האחזקה העדכניים"**), וסכומי דמי השכירות ודמי האחזקה החלים על השוכר יעודכנו בהתאם, ויחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה תהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 90 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות על פי השומה העדכנית ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכל להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט ב**נספח א'**.

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות (אחת לשנה), יתעדכנו דמי השכירות בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת שומת דמי השכירות ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

מנגנון העדכון לעיל יחול גם ביחס לכל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת ובתקופת השכירות הנוספת השנייה (אם רלוונטי), כך שביום תחילת תקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה, יתעדכנו דמי השכירות (אחת לשנה) בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן אליו מתייחסת השומה העדכנית ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות שנקבעו בשומה העדכנית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים ב**נספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות הנקובים בנספח א' או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט ב**נספח א'**.

(לזכאים בלבד –) ביום תחילת תקופת השכירות, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות (אחת לשנה), יתעדכנו דמי האחזקה בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה שנקבעו על ידי דירה להשכיר כמפורט בסעיף 10.1 לעיל.

מנגנון העדכון לעיל יחול גם ביחס לכל שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת ובתקופת השכירות הנוספת השנייה (אם רלוונטי), כך שביום תחילת תקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה, ולאחר מכן מדי שנת שכירות בתקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה, יתעדכנו דמי האחזקה (אחת לשנה) בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה העדכניים ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הנוספת/הנוספת השנייה או תחילת שנת השכירות הרלוונטית, לפי העניין, ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה העדכניים.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים ב**נספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה הנקובים בנספח א' או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה, ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר

המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאתר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון ההרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם כ**נספח ג'**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מתנהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. <u>הוצאות, מיסים ותשלומי חובה</u>

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "**התשלומים למוסדות**").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. <u>בטחונות</u>

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את <u>כל הביטחונות</u> המפורטים להלן:

12.1. <u>ערבות בנקאית או פיקדון מזומן</u>

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן כ**<u>נספח ה'</u>** להסכם זה.

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו, אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

12.2. <u>שטר חוב</u>

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף כ<u>**נספח ו'**</u> להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.3. <u>המחאות עבור תשלומים למוסדות</u>

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, חתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, תאגיד המים העירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד חתימת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יציינו ב<u>**נספח א'**</u> את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהתשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. <u>העברת זכויות</u>

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או לישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים. השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו

להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, ולמשכירה תהא הזכות להודיע לשוכר בכתב, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעתו כאמור, על כך שהמשכירה תפעל לאיתור שוכר חדש אשר יתקשר עימה בהסכם שכירות חדש, ובמקרה כזה השוכר יהיה משוחרר מהתחייבויותיו על פי הסכם זה, בתוך 60 ימים ממועד מתן הודעת השוכר כאמור.

13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה בכתב לפחות 60 ימים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכיר/ה החדש/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

14. <u>שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים</u>

בנוסף לאמור בתקנון המתחם **<u>נספח ב'</u>** ובמפרט התחזוקה **<u>נספח י"א</u>**, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין ב**<u>נספח א'</u>** להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. <u>אחריות וביטוח</u>:

15.1 המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המתחם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2 למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במתכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל, ולרבות למקרי ונדליזם שיבוצעו על ידי מי מהנ"ל. השוכר ישא בעלות תיקון הנזקים שיגרמו כאמור לעיל.

15.3 השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.

15.4 המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5 המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהתחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות תחזוקה ותיקונים במושכר.

15.6 המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "**המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן**") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. <u>פינוי המושכר</u>

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד –) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט ב**<u>נספח א'</u>** בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיוד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה <u>או</u> השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיוד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו ב**<u>נספח א'</u>** מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי

השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5 מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, תיערך בין המשכירה לבין השוכר התחשבנות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבנות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6 מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. <u>הפרות ותרופות</u>

17.1 הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א- 1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2 ידוע לשוכר, כי הפעלת אלימות במתחם, מכל צורה שהיא, פיזית ו/או מילולית כלפי יתר הדיירים במתחם ו/או כלפי מבקרים ו/או כלפי מי מעובדי המשכירה ו/או מי מטעמה, הינה הפרה יסודית של הסכם זה, המקנה למשכירה את האפשרות של ביטולו.

17.3 בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם תיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.4 בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.5 מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. <u>מסירת מידע והגנת הפרטיות</u>

18.1 השוכר מסכים שהמידע שהוא מסר וימסור בעתיד למשכירה, בין בע"פ ובין בכתב וכן כל מידע שיתקבל אצל המשכירה בקשר עם השוכר, ניתן בהסכמתו וברצונו ואינו נובע מחובה חוקית. המידע שיימסר למשכירה כאמור יישמר במאגרי המידע של המשכירה וישמש לצרכי ניהול ותפעול המתחם.

כמו כן, המשכירה תהא רשאית להעביר את המידע לצדדים שלישיים אשר מעניקים למשכירה שירותים שונים ובין היתר שירותי תמיכה במערכות האבטחה ומערכות טכנולוגיית מידע (IT), שירותי אחסון מידע, עורכי דין או

יועצים מקצועיים חיצוניים אחרים וכן צדדים שלישיים נוספים אשר מעניקים למשכירה שירותים בקשר עם פעילותה.

18.2. ידוע לשוכר כי המשכירה תעביר לדירה להשכיר, מעת לעת, מידע, דיווחים ופרטים אודות המתחם בו מצוי המושכר, מידע אודות השוכר (לרבות שם מלא של השוכר ובני משפחתו, ת.ז., גיל של השוכר ושל בני משפחתו, מצב משפחתי, היותו של השוכר בן מקום, פרטים בדבר זכאות השוכר, אם רלוונטי), מידע אודות הסכם השכירות ותנאי השכירות, ועוד. המידע ישמש את דירה להשכיר לצורכי עמידה בהוראות הדין, עריכת בקרה כמפורט בסעיף 18.4 להלן, ולצורך עריכת סקרים, מחקרים, בדיקות סטטיסטיות ועוד.

18.3. (לזכאים בלבד –) השוכר מסכים שדירה להשכיר תהיה רשאית להעביר את מידע אודותיו למשרד הבינוי והשיכון לצורך ביצוע בדיקות ובקרות ועמידה בהוראות דין.

18.4. בנוסף, לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם תמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במתחם, ובכלל זאת את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

זכויות דירה להשכיר כאמור בסעיף 18.4 זה הינן בגדר חוזה לטובת צד שלישי (דירה להשכיר ו/או מי מטעמה).

19. <u>כללי</u>

19.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

19.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

19.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

19.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

19.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

19.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

20. <u>כתובות הצדדים</u>

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין ב**<u>נספח א'</u>**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכר	**המשכירה**

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם – הגדרת המושכר

דירה מס' _____, בת ___ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס'_____ ברחוב _____מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/תת חלקה _____; גוש: _____ ;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____(הקרקע/ מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____(הקרקע/ מרתף), כמסומן בתכניות.

* המשכירה תהא רשאית להחליף, באופן זמני, את חניית השוכר בחניה אחרת במתחם, במקרה שנדרשות עבודות תחזוקה ו/או הכרח תפעולי אחר, וזאת לתקופה מוגבלת עד לסיום הטיפול בעבודות הנ"ל.

* המשכירה תהיה רשאית להחליף את חנית השוכר לצמיתות, לאור נסיבות תפעוליות ו/או תחזוקתיות כגון התקנת עמדות טעינה חשמלית, בחניה אחרת במתחם.

סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה

_____.

סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות

(לזכאים בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה

שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

(לזכאים בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

הצמדת דמי השכירות ודמי האחזקה למדד תחול (1) בתחילת תקופת השכירות, ולאחר מכן (2) בתחילת כל שנת שכירות, כולל כל שנת שכירות בתקופת שכירות נוספת – והכל בהתאם להוראות סעיפים 10.2 ו-10.3 להסכם השכירות.

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי השכירות שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי השכירות כאמור לעיל או מדמי השכירות שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות

הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), בהתאם לשינוי שבין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד המחירים לצרכן הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית ובלבד שדמי האחזקה שישולמו בפועל לא יפחתו מדמי האחזקה כאמור לעיל או מדמי האחזקה שעודכנו לפני תחילת תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ ₪.

3 המחאות למוסדות.

סעיף 14.2 – מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה) יום _____.

סעיף 16.2 – אופן השבת הדירה בעת פינויה *(לזכאים בלבד –)*

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____. (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

_____

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות הצדדים כתובת השוכר: _____;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____;

חתימת היזם: _____

השוכר	**המשכירה**

חתימת היזם: _____

נספח ב' להסכם השכירות – תקנון המתחם

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.

התנהלות בשטחי המתחם

4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
   4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
   4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
   4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לחרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 00:16-00:14 ובין השעות 00:07-00:23.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.

לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.

6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 23 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמה: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

<u>שימוש בפנים המושכר ובחניה</u>

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).

15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.

16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי סתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב – על חשבונו ובאחריותו.

17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.

18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים – ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.

19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב), ובנוסף:

    19.1. יעשה שימוש בחניון בהתאם לכמות החניות המוקצות לפי הסכם זה בלבד.

    19.2. ישמור על נקיון החניה, לרבות ניקיון כתמי שמן.

    19.3. ידווח למשכירה מבעוד מועד אודות פרטי הרכב שברשותו לשימוש בחניון.

    19.4. יפעל בהתאם לכללים הנדרשים בחניון מבנה מגורים לרבות הגבלת גובה ומשקל של הרכב, ואי הכנסת רכבים המונעים בגז.

20. השימוש בחניון המתחם לרכב ו/או לרכב דו גלגלי, הינו אך ורק בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם לשכירת מקום חניה מתאים לסוג הרכב, וככל ולא שכר חניה לרכב ו/או רכב דו גלגלי, אין באפשרותו לחנות בחניון המתחם, וחניה בחניון המתחם בניגוד לאמור בהסכם ובהוראות סעיף זה בפרט, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

21. חניית אופנועים תתאפשר רק במקומות המסומנים לחניית אופנועים בחניון, אם מסומנים. שוכר אשר יחנה את אופנועו במקום שאינו מיועד לכך, ייקנס לפי שיקול דעת המשכירה, לאחר התראה בכתב. סכומי הקנסות יפורסמו על ידי המשכירה מראש לשוכרים.

<u>כללי</u>

22. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.

23. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.

24. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

_____ _____

המשכירה השוכר

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד בנק _____
סניף _____
כתובת הסניף _____

מס' חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלקה	
		סניף	בנק

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/ו הח"מ, _____ _____
שם בעל/י החשבון כמופיע בספר הבנק מס' זהות/ח.פ.

כתובת: _____
_____
רחוב מס' עיר מיקוד

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוני/נו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור_____
בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י _____כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק _____ שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
ב. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
ג. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלי/נו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
6. הבנק רשאי להוציאני/ו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **<u>פרטי החיוב</u>**:

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	הצמדה סוג	הצמדה בסיס	תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
				☐ חודשי ☐ דו-חודשי ☐ _____		

_____
חתימת בעל/י החשבון

.....

<u>אישור בנק</u>

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק	לכבוד
בנק	סניף			_____

אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	קוד מוסד

חתימת היזם: _____

קיבלנו הוראות מ-_____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נם בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר.

תאריך: _____

בכבוד רב,
בנק _____
_____
סניף _____
_____
(חתימה וחותמת הסניף)

חתימת היזם: _____

נספח ד' להסכם השכירות – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח

חתימת היזם: _____

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף_____

לכבוד
_____**(המשכירה)**
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____**, ת.ז.** _____(יחד להלן - "**המבקש**"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לתשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים (להלן - "**סכום הערבות**") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "**המדד החדש**") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "**מדד הבסיס**") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
(סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "**סכום הערבות הצמוד**").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה ו/או להעברה.

_____

נספח ו' להסכם השכירות – שטר חוב

שטר חוב בלתי סחיר

שנעשה ב-_____ ביום _____ בחודש_____ שנת _____

ביום _ בחודש _____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "**המשכירה**"), סכום של _____ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן:- "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____ 2. _____

	שם הערב:	**המען:**	**ת.ז.:**
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____

חתימת היזם: _____

נספח ז' להסכם השכירות – תכניות ומפרט המושכר

חתימת היזם: _____

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

<u>פרוטוקול מסירת חזקה</u>

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' ____ גוש _____ חלקה __ דירה מס' __ קומה מס' __

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד מוסר
לבין מר/גב' (השוכר) _____כצד המקבל,
נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

<u>קריאת שעונים –</u>

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז_____

הערות:

_____
_____
_____
_____
_____

<u>הצהרות:</u>

6. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.

7. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.

8. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.

9. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

חתימת היזם: _____

10. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

תאריך	שם וחתימה (נציג המשכירה)	שם וחתימה (השוכר)

יש לרשום שמות החותמים באופן ברור

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' ____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ₪.

תיאור השיפור	עלות

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

_____

_____

_____

על החתום

_____ _____

חתימת המשכירה חתימת השוכר

חתימת היזם: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

חתימת היזם: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ב(3) להסכם העיקרי

חתימת היזם: _____

נספח י"ב – תוספת להסכם שכירות בעניין איחור במסירה

תוספת להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום _____

שנערכה ונחתמה בעיר _____ ביום _____ לחודש _____שנת _____

ב י ן

_____, מס' חברה _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה") **<u>מצד אחד</u>;**

ל ב י ן

_____ ת.ז. _____
_____ ת.ז. _____
שכתובתם _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר") **<u>מצד שני</u>;**

ה ו א י ל ובין הצדדים נחתם ביום _____ הסכם שכירות בלתי מוגנת בקשר עם דירה מס' __ בבניין __ בפרויקט _____ במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "**החוזה**");

ו ה ו א י ל ובניית הפרויקט והדירה טרם הושלמו;

ו ה ו א י ל וברצון הצדדים להסדיר את האפשרות של איחור בתחילת תקופת השכירות;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>מבוא והגדרות</u>**

1.1. המבוא לנספח זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. למונחים ולהגדרות המופיעים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם בחוזה זולת אם יצוין במפורש אחרת.

1.3. הוראות החוזה ימשיכו לחול ולחייב את הצדדים למעט השינויים המוסדרים בנספח זה.

2. **<u>איחור במסירת הדירה</u>**

2.1. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר לא יעלה על 15 יום, לא יהיה זכאי השוכר לכל פיצוי.

2.2. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות, אשר יעלה על 15 יום אך לא יעלה על 60 יום, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בסך של 50% מדמי השכירות היומיים, כשהסכום מוכפל במס' ימי העיכוב. אם ביטל השוכר את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד ליום הביטול, ובמקרה כזה ישולם לו הפיצוי בתום 60 יום ממועד משלוח הודעת ביטול בכתב למשכירה. אם בחר השוכר שלא לבטל את החוזה – מס' הימים שבהם יוכפל הפיצוי יהיה מס' ימי העיכוב עד למועד המסירה

בפועל של הדירה והפיצוי ישולם על דרך הנחה מדמי השכירות שעל השוכר לשלם למשכירה.

2.3. אין באמור בסעיף 2.2 לעיל כדי לגרוע מיתר התחייבויותיו הכספיות של השוכר על פי הסכם השכירות, כגון תשלום דמי אחזקה, תשלום ארנונה, תשלום לחברת החשמל, תשלום אגרות מים וביוב, תשלום עבור גז וכיוצ״ב, החל מתחילת תקופת השכירות בפועל.

2.4. אם יחול עיכוב בתחילת תקופת השכירות העולה על 60 יום, ייחשב הדבר כהפרה של המשכירה לכל דבר ועניין, המזכה את השוכר בכל הסעדים לפי כל דין.

2.5. בכל שלב תעמוד לשוכר זכות לבטל את ההסכם, בהתראה של 15 ימים מראש ובכתב, ובלבד שהעיכוב לא בא לסיומו במהלך אותם 15 ימים, וזאת ללא צורך בתשלום פיצוי כלשהו למשכירה.

2.6. על אף האמור לעיל, אם העיכוב בתחילת תקופת השכירות נובע מגורם אשר אין למשכירה שליטה עליו ושהסיכון להתרחשותו ולתוצאותיו אינו מוטל על המשכירה, אזי העיכוב הנ״ל לא יהווה הפרה מצד המשכירה והשוכר לא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין כך. אין באמור כדי לפגוע בזכות הביטול של השוכר.

2.7. בגין כל עיכוב כאמור – יעודכנו תקופות השכירות בהתאם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
המשכירה	השוכר

נספח "ב(6)" להסכם העיקרי;

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיור להשכרה"

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("**ההסכם**").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מופחת.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.
19. סמכויות החברה.
20. נספח א' – נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה.
21. נספח ב' - נוסח אישור נציג היזם.

1. <u>כללי</u>

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם את הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אם קיימות ו/או תיקבענה בעתיד הוראות דין ו/או הוראות על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או ועדה מטעמה, ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה. באחריות היזם לקיים כל הוראת חוק ו/או תקנות העוסקות בנושא עריכת הגרלות לזכאים ובשום מקרה אין לפרש את נוהל זה כאילו הוא גובר על הוראות דברי חקיקה העוסקים בכך.
כמו כן, ההגרלה תיערך בכפוף להיתר הנדרש על פי דין לעריכתה ולתנאיו.

2. <u>מטרת הנוהל</u>

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.
לחברה תהיה הסמכות להורות על תיקון כל הוראה מהוראות הנוהל מעת לעת, לבקשת היזם או בתיאום עמו.

3. <u>מיתוג, פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מופחת</u>

3.1. שיווק הדירות בשכ"ד מופחת ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה כמפורט להלן.

3.2. הוראות סעיף 12 להסכם העיקרי, יחולו ביחס לפרסום הדירות כאמור בסעיף זה.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2, היזם יפרסם את הדירות בשכ"ד מופחת באמצעי הפרסום שלהלן:

3.3.1. טרם תחילת תקופת ההשכרה ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, ייעשה פרסום הדירות בשכ"ד מופחת אחת לשמונה עשר (18) חודשים (לפחות), כארבעים וחמישה (45) ימים טרם מועד פקיעתה של רשימת ההמתנה כמפורט בסעיף 18.6 להלן, בעיתון יומי מוביל אחד לפחות, ולמשך תקופת זמן שתיקבע לפי שיקול דעת היזם.

3.3.2. טרם תחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, ייעשה הפרסום גם באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

4. <u>המוקד הטלפוני של הפרויקט</u>

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל חמישה (5) ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. <u>אתר האינטרנט של הפרויקט</u>

שישה (6) חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. באתר יכלל תקנון ביצוע ההגרלה, אשר יאושר מראש על ידי החברה, ויכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

5.1. שם היזם.

5.2. הדירות הפנויות בשכר דירה מופחת, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מופחת, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים ודמי האחזקה נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

5.3. מועד עריכת ההגרלה לזכאים, מקום עריכת ההגרלה ושיטת ההגרלה. על היזם להבהיר באופן ברור מהי סוג תעודת הזכאות הנדרשת מהזכאים לצורך השתתפותם בהגרלה לדירות בשכר דירה מופחת (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן"), לרבות פרסום דוגמה גנרית של נוסח האישור הנדרש.

5.4. נוהל זה, במלואו.

5.5. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם.

5.6. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן: "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

5.7. סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, החל על הפרויקט והקובע את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן: **החלטה בדבר דיור להשכרה**").

5.8. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.

5.9. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיו"ב.

5.10. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

5.11. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.

5.12. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

5.13. בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט להשכרה למגורים שיזמה החברה.

5.14. מועד ואופן פרסום תוצאות ההגרלה.

5.15. הבהרה מפורשת כי המידע שיימסר על ידי הנרשמים להגרלה (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות

זכאותו של הנרשם, וכי בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נוסח מוצע של תקנון ביצוע ההגרלה, מצורף כ**נספח א'** לנוהל זה.

6. <u>משרדי היזם באתר הפרויקט</u>

היזם יפתח משרד באתר המתחם, שישה (6) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן: "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

7. <u>סיורים בדירות בשכר דירה מופחת במתחם</u>

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

8. <u>מועדי ההגרלות</u>

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מופחת במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר ארבעה (4) חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן: "**ההגרלה הראשונה**").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מופחת, תתקיימנה אחת לשמונה עשר (18) חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות שלושים (30) ימים ממועד הפרסום כמפורט בסעיף 3.1 לעיל (להלן: "**ההגרלות בתקופת ההשכרה**").

(להלן ביחד: "**מועדי ההגרלות**").

9. <u>הזכאים להירשם להגרלה</u>

9.1. זכאים בעלי אישור זכאות במועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן: "**אישור זכאות**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**"). סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל ייבדק תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי – לא ישתתף בהגרלה.

9.2. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעם היזם, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.

לעניין זה, "**בן משפחה**" – בן/בת זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.

10. <u>ההרשמה להגרלה</u>

10.1. ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך ארבעים (40) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found**. לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה הראשונה**").

10.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך שלושים (30) ימים ממועד פתיחת ההרשמה להגרלה, כפי שיפורסם על ידי היזם כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found**. לעיל (להלן: "**תקופת ההרשמה השנייה**").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "**תקופת ההרשמה**".

10.3. זכאים בעלי אישור זכאות כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

10.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם (ביחס להגרלה הראשונה בלבד) ו/או באתר האינטרנט של הפרויקט ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל אצל היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

10.5. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

10.5.1. עותק של אישור הזכאות, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.

10.5.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.

10.5.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכנים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.

10.5.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או החברה.

10.6. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.

10.7. "משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

10.8. לאחר סגירת ההרשמה להגרלה, תועבר רשימת הזכאים שנרשמו להגרלה (להלן: "**הרשימה**") - לאישור החברה בצורה מאובטחת בהתאם להנחיות אבטחת המידע של החברה או מי מטעמה. ידוע ליזם כי הרשימה תיבדק על ידי החברה בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ו/או כל גורם אחר.

יחד עם העברת הרשימה לידי החברה, היזם יעביר לחברה אישור נציג מטעמו מלווה בחתימת מנהל מטעם היזם, על כך שהרשימה ומלוא הפרטים בה, נבדקו לעומת תעודות הזהות ותעודות הזכאות של הנרשמים ונמצאו תקינים ומדויקים.

.

נוסח אישור נציג היזם, מצורף כ**<u>נספח ב'</u>** לנוהל זה.

11. <u>עריכת ההגרלה</u>

11.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה, כארבעה עשר (14) ימים מתום תקופת ההרשמה.

11.2. הליך ההגרלה יבוקר על ידי החברה ו/או מי מטעמה. ההגרלה תבוצע בנוכחות החברה או עורך דין או רואה חשבון מטעמה, ולפיכך על היזם לתאם עם החברה את המיקום הסופי ואת שעת עריכת ההגרלה.

11.3. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעם היזם על הליך ההגרלה, ובכלל זה על הפרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה, על מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועל עריכת ההגרלה בפועל ופרסום תוצאות ההגרלה (לעיל ולהלן: "**המפקח**").

11.4. היזם מתחייב כי ההגרלה תיערך באופן המעניק הזדמנות שווה לכל זכאי העומד בתנאי נוהל זה להשתתף בהגרלה (ובכפוף להוראות המקנות עדיפות לחלק מהנרשמים להגרלה, כמפורט בתנאי המכרז). לצורך כך, היזם יבצע בדיקה מקדימה של הרשימה טרם עריכת ההגרלה בפועל, ויוודא כי כל זכאי ומשק בית של כל זכאי רשומים להגרלה פעם אחת בלבד וכי תעודות הזכאות תקינות.

הבדיקה תאושר על ידי המפקח מטעם היזם. כמו כן, היזם יבצע את ההגרלה באמצעות תוכנה ממוחשבת בלבד.

11.5. כל הבקשות שהוגשו ע"י זכאים אשר במועד האחרון להרשמה להגרלה, זכאותם, כפי שרשומה בנתוני משרד הבינוי והשיכון, תהיה בתוקף - ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות במתחם.

11.6. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן: "**המספר הסידורי**"), ובכפוף להוראות המכרז והוראות נוהל זה בדבר מתן עדיפות לבני מקום ו/או עדיפויות אחרות אם קיימות בתנאי המכרז.

11.7. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

11.7.1. **הגדרות**:

11.7.1.1. "**דירות הזכאים**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

11.7.1.2. "**דירות בני מקום**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

11.7.1.3. "**יתרת דירות הזכאים**" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

דוגמה להמחשה – אם בפרויקט הוקצו 100 דירות לזכאים ונקבע בהוראות המכרז כי מתוכן 30 דירות יוקצו לבני מקום, אזי יתרת דירות הזכאים בפרויקט הינה 70.

11.7.2. אם נקבעה בהוראות המכרז עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

11.7.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 11.7.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם לכמות יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך **יש משמעות** לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגרלה**").

11.7.4. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

11.7.5. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב

השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: "**הרשימה לפרסום**").

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים שלא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 18 להלן.

11.8. על אף האמור, במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת ההמתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו.

11.9. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. רשימה זו תפורסם לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט. יודגש, כי הרשימה לא תכלול פרטים אישיים מוגנים ("מידע רגיש"), בהתאם לקבוע בחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ותקנותיו.

12. <u>הודעות על תוצאות ההגרלה</u>

עד ולא יאוחר מאשר שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ושני (2) ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

12.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן: "**הזוכים**") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם, כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן: "**הודעת הזכייה**" ו- "**המועד לבחירת דירה בשכר דירה מופחת**", בהתאמה).

12.2. הודעה על כניסה לרשימת המתנה – ליתר הזכאים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת ההמתנה (להלן: "**רשימת ההמתנה**").

12.3. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם החברה.

13. <u>תשלום פיקדון להבטחת הזכייה</u>

13.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 ₪ (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן: "**הפיקדון**") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, אישור על תשלום הפיקדון.

13.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מופחת, ולא יוחזר לזוכים.

13.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

14. <u>בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות</u>

14.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

14.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת**").

14.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך מלאי הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות הקיים באותו מועד.

14.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

14.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מופחת במועד הנקוב בסעיף 14.2 לעיל.

14.6. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.

14.7. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

14.8. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

14.9. אם זוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

14.10. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

15. <u>אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים</u>

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

16. <u>מסירת מידע מטעה ו/או חלקי</u>

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

17. <u>חזרה מבקשת הרשמה</u>

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתיאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתיאום עם החברה.

18. <u>מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה</u>

18.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מופחת במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתיאום עם החברה.

18.2. בכפוף להוראות סעיף 18.4 להלן, הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

18.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

18.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

18.3. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

18.4. על אף האמור בסעיף 18.2 לעיל, מובהר כי העדיפות לבני מקום תחול גם ביחס לרשימת ההמתנה. ככל ויחול אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 18.2 לעיל ועקב כך תפחת כמות הדירות המאוכלסות בפועל ע"י בני מקום מכמות הדירות המוקצה לבני מקום מסך הדירות בפרויקט (בהתאם לקבוע בהוראות המכרז), אזי הזכאי אשר יהיה רשאי לשכור את הדירה המתפנה הוא הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה **שהינו בן מקום** והוא בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר.

18.5. זכאי שנעשתה אליו פנייה למימוש הזכייה, במקרה של דירה שהתפנתה, ובחר שלא לממש את הזכייה, בין אם מהסיבה שלא היתה במלאי דירה פנויה לשביעות רצונו ו/או מכל סיבה אחרת – יאבד את מקומו ברשימת המהתנה והיזם לא יחויב לשוב ולעדכנו במועד שתתפנה דירה נוספת.

18.6. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד. אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

19. <u>סמכויות החברה</u>

19.1. החברה תהא מוסמכת להכריע בכל סוגיה שתתעורר בכל עת במהלך ביצוע הליך ההגרלה, החל ממועד פרסום הדירות בשכ"ד מופחת ועד לפרסום תוצאות

ההגרלה, מימוש הזכייה ומימוש הזכאות על פי רשימת ההמתנה ושכירת הדירות, ובכפוף לכך שתישמר מטרת המכרז ומטרת ביצוע ההגרלה בהליך הוגן.

19.2. בנוסף, לחברה לחברה הסמכות לתקן ו/או לשנות את איזה מהמועדים הקבועים בנוהל זה ו/או איזו מהוראות נוהל זה בשינוי אשר מתחייב מהוראת כל דין.

19.3. לחברה הסמכות להורות על פיצול ההגרלה באותו פרויקט למספר הגרלות נפרדות (אשר כל אחת מהן תבוצע ביחס לחלק אחר של הפרויקט), וזאת אם לדעתה נכון וסביר לעשות כן. החברה תקבע את הכללים בנוגע לפיצול הגרלה למס' הגרלות כאמור.

19.4. לחברה יוקנה שיקול הדעת הבלעדי להכריע בשאלת זכאותו של נרשם כלשהו להשתתף בהגרלה, בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה כהגדרתה לעיל ולהוראת כל דין.

19.5. לחברה יוקנה שיקול הדעת לשנת את איזו מהוראות הקבועות בסעיפים 3-7 לנוהל זה.

19.6. כמו כן, לחברה תהיה הסמכות להורות, בכל עת, על ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות על עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה, ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

19.7. סמכויות החברה כאמור בסעיף 19 זה יופעלו על מנת להביא להגשמת מטרת המכרז המפורטת בסעיף 1 באופן המיטבי ועל מנת להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

נספח א' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

תקנון הגרלת בחירת זכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דיור להשכרה"

[הערה: נוסח זה הינו נוסח מוצע לנוחות היזם בלבד. באחריות היזם להתאים את נוסח תקנון זה למצב המשפטי החל על הפרויקט, להיתר עריכת ההגרלה, לנתוני המכרז ולכל הוראה רלוונטית אחרת]

1. **מטרת התקנון**

מטרת התקנון היא קביעת הנחיות וכללים לאופן ביצוע ההגרלה לבחירת הזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מופחת בפרויקט.

במסגרת ההגרלה יושכרו __ דירות בשכ"ד מופחת [הערה: להשלמת היזם. אם אין במועד עריכת ההגרלה דירות פנויות, יש לכתוב: יושכרו דירות שיתפנו בעתיד], לתקופות שכירות של עד 10 שנים, לזכאים העומדים בקריטריונים להשתתפות בהגרלה, הכל כמפורט להלן.

2. **הגדרות**

"בן משפחה"	בן זוג, הורים, ילדים, אחים ואחיות.
"בן מקום" או "בני מקום"	זכאי שמקום מגוריו נמצא בעבר או בהווה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבה נבנה הפרויקט, והכל לפי הכללים שיגדיר משרד הבינוי והשיכון וכפי שיצוין באישור הזכאות של הזכאי.
"הליך הגרלה"	הליך הכולל פרסומים בדבר האפשרות להשתתף בהגרלה או הגרלות לשכירות, מילוי התנאים להשתתפות בהגרלה ועריכת ההגרלה; הליך ההגרלה יחל ביום הפרסום הראשון של ההגרלה ויסתיים ביום פרסום תוצאות ההגרלה.
"זכאים"	כהגדרתם בסעיפים 4.8 (מכרז דיור להשכרה) או 9.1.221 (מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלושה מכרזים) [הערה: על היזם לציין את ההחלטה הרלוונטית למכרז בלבד] לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובכל החלטה שתבוא במקומה או בנוסף אליהן שעניינה מכרזי דיור להשכרה.
"החברה"	דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.
"היזם"	חברת _____ [הערה: להשלמה על ידי היזם], שהינה יוזמת הפרויקט.
"מפקח"	עורך דין או רואה חשבון שמונה בידי היזם לפקח על הליך ההגרלה.
"הפיקדון"	סך של 2,000 (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולמו כמפורט בתקנון זה, על ידי הזוכים בהגרלה בלבד, כתנאי למימוש זכייתם על ידי בחירת דירה.
"הפרויקט"	[הערה: על היזם לציין את שם העיר, שם הפרויקט ופרטים נוספים לזיהוי כגון כתובת או גוש חלקה]
"תקופת ההרשמה להגרלה"	תקופה בת ___ ימים, החל מתאריך _____ בשעה ____ ועד לתאריך _____ בשעה ____. [הערה: הפרטים להשלמה על ידי היזם, כאשר הרשמה להגרלה ראשונה תתאפשר למשך 40 ימים והרשמה לכל הגרלה לאחר אכלוס הפרויקט תתאפשר למשך 30 ימים. ההרשמה תסתיים עד 14 ימים לפני מועד ההגרלה שבסעיף 3.2. כל המועדים הינם בהתאם לנוהל ההגרלות שצורף למכרז]

3. **מועדים**

3.1. ההגרלה תיערך על ידי היזם ביום _____, בפיקוח המפקח. [הערה: להשלמה על ידי היזם, התאריך יהיה 14 ימים לאחר סיום תקופת ההרשמה]

3.2. ההרשמה להגרלה תתאפשר במשך תקופת ההרשמה להגרלה, כהגדרתה לעיל.

4. **<u>מספר ופרטי הדירות שלגביהן נערכת ההגרלה:</u>**

4.1. בפרויקט קיימות __ דירות פנויות, לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים. [הערה: להשלמה על ידי היזם]

4.2. מתוך סך הדירות הנ"ל, __ דירות הן בנות שלושה חדרים (כולל סלון) ו- __ דירות הן דירות הן בנות ארבעה חדרים (כולל סלון). [הערה: להשלמה ולהתאמת הסעיף על ידי היזם]

4.3. __ דירות מתוך _____ הדירות הפנויות לשכירות בשכ"ד מופחת לזכאים, יוקצו לבני מקום. [הערה: מס' הדירות בעדיפות להשלמה על ידי היזם בהתאם לנתוני הפרויקט]

4.4. כמו כן, תינתן עדיפות מוחלטת לנכים רתוקים לכיסא גלגלים, ולפיכך זכאי שיימצא כעומד בקריטריון זה יקבל עדיפות על פני כל יתר הזכאים, כולל בני מקום. [הערה: לא רלוונטי בכלל הפרויקטים. לבדיקת היזם]

4.5. [הערה: בפרויקט בו אין דירות פנויות וההגרלה היא לרשימת המתנה בלבד, יש לכתוב במקום האמור לעיל:]

בשלב זה אין דירות פנויות בשכ"ד מופחת, ולפיכך ההגרלה היא לשם קביעת סדר עדיפות ברשימת ההמתנה, למקרה בו יתפנו דירות. רשימת ההמתנה תהא בתוקף למשך 18 חודשים ממועד עריכתה, ולאחר מכן תיערך הגרלה חדשה.

5. **<u>הרשמה להגרלה</u>**

5.1. בהגרלה ישתתפו זכאים בעלי אישור זכאות (אישור מסוג "חסר דירה מחיר למשתכן") בתקופת ההרשמה להגרלה (להלן: "**אישור זכאות**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון של תקופת ההרשמה להגרלה, וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה.

5.2. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים והפרטים הבאים:

5.2.1. עותק של אישור זכאות. את אישור הזכאות על הזכאי להנפיק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**"), שפרטי ההתקשרות עימן: _____ [להשלמת היזם].

5.2.2. צילום תעודות זהות כולל ספח של הנרשם/ים.

5.2.3. פרטי התקשרות של הנרשם/ים: מספרי טלפון, כתובת, דוא"ל.

5.2.4. כל מסמך נוסף שיידרש מאת היזם ו/או החברה, אם יידרש.

טופס בקשת ההרשמה ניתן להורדה בכתובת: _____ [להשלמת היזם]

5.3. על משק בית אחד להגיש בקשת הרשמה אחת. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה אחת ע"ש בן/בת זוג אחד/ת, ובקשת הרשמה נוספת ע"ש בן/בת זוג השני.

"משק בית" – משמע, הזכאי, בן/בת זוג (אם קיים), לרבות ידוע בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

5.4. סמוך טרם עריכת ההגרלה בפועל היזם יבדוק את תוקפם של אישורי הזכאות של הנרשמים, בתיאום עם החברה, ואדם שנרשם להגרלה אך נמצא כי אינו זכאי בעל אישור זכאות בתוקף – לא ישתתף בהגרלה, מבלי שתימסר לנרשם הודעה על כך.

5.5. בכל מקרה, לא ישתתפו בהגרלה היזם והמפקח מטעמו, מנהליהם, שותפיהם, עובדיהם ובני משפחותיהם.

5.6. זכאי יהיה רשאי להירשם לכמה הגרלות (כלומר, בפרויקטים נוספים לשכירות ארוכת טווח פרט לפרויקט זה) בעת ובעונה אחת, וללא הגבלת מספר ההגרלות או מועדן.

במקרה שבו זכה הזכאי בהגרלה אחרת לשכירת דירה בשכ"ד מופחת בפרויקט אחר, וחתם על הסכם שכירות בפרויקט האחר –אזי אותו זכאי יורשה להשתתף בהגרלה זו, אך במקרה של זכייה בהגרלה זו ומימוש הזכייה, יהיה עליו לסיים את הסכם השכירות בפרויקט האחר, בהתאם להוראותיו.

6. **<u>מקום ואופן עריכת ההגרלה</u>**

6.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם או בכל מקום אחר בתיאום עם החברה.

6.2. היזם ימנה עורך דין או רואה חשבון שישמש כמפקח מטעמו על הליך ההגרלה.

6.3. ההגרלה תיערך באמצעות תוכנה ממוחשבת.

6.4. כל מספר בקשה של זכאי שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי בהתאם לסדר עלייתו בהגרלה. דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל במקום הראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל במקום השני ימוספר "2" וכך הלאה, ובהתאם לסדר העלייה בהגרלה – יזומנו הזוכים לבחירת דירה.

6.5. ההגרלה תבוצע בשלושה שלבים, בהתאם למפורט להלן:

6.5.1. הגדרות:

6.5.1.1. "**דירות הזכאים**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לזכאים בשכר דירה מופחת (לרבות לבני מקום).

6.5.1.2. "**דירות בני מקום**" – כלל הדירות בפרויקט המוקצות לבני מקום בלבד, בהתאם להוראות המכרז.

6.5.1.3. "**יתרת דירות הזכאים**" – כלל דירות הזכאים, למעט דירות בני המקום.

6.5.1.4. דוגמה להמחשה - תצורף דוגמה התואמת את נתוני הפרויקט הרלוונטי.

6.5.2. ככל והוראות המכרז קובעות עדיפות לבני מקום, אזי **בשלב הראשון** תיערך הגרלה בקרב בני המקום בלבד, ביחס לדירות בני המקום. בני

המקום הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר דירות בני המקום בפרויקט (להלן: "**בני המקום הזוכים**"). בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה של בני המקום שאינם בני המקום הזוכים.

6.5.3. **בשלב השני**, תיערך הגרלה ביחס ליתרת דירות הזכאים בקרב כלל הזכאים שנרשמו להגרלה, לרבות בני המקום, אך למעט בני המקום הזוכים, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 לעיל (להלן: "**יתרת הזכאים**"). יתרת הזכאים הזוכים יהיו אלו שעלו ראשונים בסדר הגרלתם בהתאם למספר יתרת דירות הזכאים בפרויקט (להלן: "**יתרת הזכאים הזוכים**").

6.5.4. בשלב זה אין משמעות לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של יתרת הזכאים הזוכים אך **יש משמעות** לסדר העלייה בהגרלה ולמספר הסידורי של כלל המוגרלים בשלב זה שאינם נמנים על יתרת הזכאים הזוכים (להלן: "**הזכאים שלא עלו בהגרלה**").

6.5.5. **השלב השלישי** מטרתו לקבוע את סדר בחירת הדירות. בשלב זה תיערך הגרלה בה ישתתפו בני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים בלבד. יובהר כי בשלב זה אין כל עדיפות לבני מקום.

6.5.6. לאחר השלמת שלושת השלבים המפורטים לעיל, יכין היזם רשימה אחת מאוחדת אשר הראשונים בה יהיו כלל המוגרלים בשלב השלישי בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה, ולאחריהם יהיו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה בשלב השני (להלן: "**הרשימה לפרסום**").

לדוגמה, ככל ובני המקום הזוכים ויתרת הזכאים הזוכים מהווים ביחד 30 אנשים, אזי ברשימה לפרסום הם יוצגו ב-30 המספרים הסידוריים הראשונים בהתאם לתוצאות השלב השלישי והחל ממספר סידורי 31 ואילך יוצגו הזכאים שלא עלו בהגרלה (כהגדרת מונח זה לעיל), בהתאם לתוצאות השלב השני.

הזכאים לא עלו בהגרלה יכנסו לרשימת המתנה לבחירת דירה, בהתאם להוראות סעיף 10 להלן.

[הערה: במקרה של עריכת הגרלה בפרויקט לאחר תחילת תקופת ההשכרה, כאשר אין בפרויקט דירות פנויות לאכלוס (אלא כלל המשתתפים בהגרלה ייכנסו לרשימת המתנה כמפורט בסעיף 18 להלן), אזי אין דרישה לשלושה שלבי הגרלה כאמור לעיל, וההגרלה תיערך בשלב אחד בו ישתתפו כלל הנרשמים להגרלה שנמצאו זכאים להשתתף (בני מקום ושאינם בני מקום), ומספרם ברשימת ההמתנה יהיה בהתאם לסדר עלייתם בהגרלה זו – הוראו התקנון יותאמו בהתאם]

7. **<u>הודעות לזכאים על תוצאות ההגרלה</u>**

7.1. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה. פרוטוקול ההגרלה והרשימה המודפסת יפורסמו לעיון הציבור באתר האינטרנט של הפרויקט בכתובת: _____, עד ליום _____.

[הערה: להשלמה על ידי היזם. על היזם להשלים תאריך שהינו עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה בפרויקט, או תאריך שהינו שני (2) ימי עסקים אם מדובר בהגרלה לאחר אכלוס]

7.2. בנוסף, לכל מי שזכה בהגרלה (כלומר, הזכאים שזכו במקומות 1 - __ להגרלה [הערה: המספר יושלם בהתאם למספר הדירות המוגרלות] תישלח על ידי היזם הודעת זכייה בכתובת הדוא"ל של הזכאי כפי שנמסרה במסגרת ההרשמה.

בהודעה יצוין המועד בו מוזמן הזוכה לבחור דירה, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון על מנת לשריין את הדירה עד לחתימת הסכם שכירות. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם.

7.3. לכל זכאי שנרשם להגרלה אך לא נכלל ברשימת הזוכים, תישלח הודעה בדוא"ל על כניסה לרשימת המתנה (להלן: "**רשימת ההמתנה**").

7.4. באחריות הזכאים לוודא את תקינות כתובת הדוא"ל הנמסרת על ידם ולעקוב אחר קבלת ההודעה.

7.5. בירור תוצאות ההגרלה או בחירת הדירה לא יהיו מותנים בתשלום, בפעולה או עמידה בתנאי נוסף כלשהו, לרבות לא בהסכמת הזוכה לפרסום פרטיו או תמונתו ולמעט תשלום פיקדון אשר כנגדו תישמר הדירה הנבחרת לזכאי, עד להתקשרותו בהסכם שכירות.

8. **<u>בחירת דירה בשכר דירה מופחת והפנייה לחתימת הסכם השכירות</u>**

8.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מופחת.

8.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא פחות מאשר ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן: "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת**").

8.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מופחת, מתוך הדירות בשכר דירה מופחת הפנויות.

עד למועד בחירת הדירה וכתנאי לבחירתה, על הזוכה לשלם את הפיקדון, לחשבון שפרטיו: _____ [להשלמת היזם] או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה בשכר דירה מופחת, ולהמציא אישור ליזם בדבר תשלום הפיקדון.

אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה לפני שבחר דירה – יושב לו הפיקדון.

8.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מופחת הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן

הלאה), ובכפוף לעדיפות הניתנת לבני מקום, אך בכל מקרה מובהר כי ייתכן וזימון הזוכים לבחירת דירה ייעשה בקבוצות, כאשר מס' זוכים אשר סדר זכייתם קרוב זה לזה, יזומנו במועד אחד לבחירה מתוך היצע הדירות הפנויות הקיים באותה העת.

8.5. אם זוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מופחת (או שיגיע ליום הבחירה המרוכז אך לא יבחר דירה), היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, גם אם יתפנו, בהמשך הליך הבחירה, דירות נוספות בשכר דירה מופחת - היזם לא יידרש לשוב ולאפשר לזוכה כאמור לבחור דירה.

8.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מופחת, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך שבעה (7) ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מופחת (להלן: "**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

8.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

8.8. אם הזוכה שבחר דירה לא יגיע לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי, בתיאום עם החברה, לבטל את זכייתו ללא צורך בהודעה מראש ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מופחת. במקרה כזה, היזם לא יחויב לשוב ולהציע דירה נוספת בשכר דירה מופחת, לאותו זוכה שבוטלה זכייתו.

8.9. למען הסר ספק, זוכה לא יהא רשאי להמחות או להעביר את זכותו כזוכה בהגרלה, לאדם אחר.

9. **<u>ביטול השתתפות וביטול זכייה</u>**

9.1. בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן: "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של הליך ההגרלה, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה.

9.2. זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע במועד את הנדרש ממנו על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה - תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתאום עם החברה, והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, והכל ללא צורך בהודעה מראש.

10. **<u>מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה</u>**

10.1 אם לאחר מיצוי רשימת הזוכים תיוותרנה דירות פנויות, היזם יפנה לזכאים שברשימת ההמתנה.

10.2 הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מופחת במתחם, במקרים הבאים:

10.2.1. במקום זוכה אשר לא בחר דירה בשכר דירה מופחת במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

10.2.2. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

10.3 אם בעת הפנייה לזכאי שברשימת ההמתנה, יימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, תיבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

10.4 רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך שמונה עשר (18) חודשים בלבד.

10.5 אם מספר הדירות הפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, היזם יפרסם ויערוך הגרלה נוספת, גם אם טרם חלפו שמונה עשר (18) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הבחירה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה.

10.6 היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בתיאום עם החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

11. **<u>פרטי התקשרות עם היזם</u>**

ניתן ליצור קשר עם נציגי היזם, בנוגע לתקנון זה ולהרשמה, בטלפון שמספרו: _____ בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00, בפקס מס' _____ או בדוא"ל שכתובתו: _____. [להשלמת היזם]

12. **<u>מסמכים נוספים בהם ניתן לעיין:</u>**

12.1. בקשת הרשמה להגרלה ניתנת להורדה בקישור שלהלן: _____. [להשלמת היזם]

12.2. נוסח הסכם השכירות שייחתם על ידי הזוכים ניתן להורדה בקישור שלהלן: _____. [להשלמת היזם]

13. **<u>הוראות כלליות</u>**

13.1. הנרשמים להגרלה מאשרים כי קראו בעיון את הוראות תקנון זה.

13.2. כל שינוי בהוראות תקנון זה יבוצע בכפוף לאישור החברה, ובכלל זה:

13.2.1. תיקון ו/או שינוי המועדים הקבועים בתקנון זה.

13.2.2. ביטולו של כל שלב בהליך ההגרלה וקיומו מחדש, לרבות עריכת פרסומים מחדש ו/או תיקונם, ביטול ופתיחת ההרשמה להגרלה מחדש, ביטול תוצאות הגרלה ועריכת הגרלה חוזרת וכיוצא בזה וכן ביטול הודעות זכייה ו/או אחרות שניתנו לנרשמים.

13.2.3. אם יבוצע שינוי בתקנון כאמור לעיל, אזי הוא יבוצע במטרה להביא לכך שההגרלה תבוצע בהליך הוגן וכי תישמר ההזדמנות השווה לכלל הזכאים להשתתף בהגרלה.

13.3. תקנון זה כפוף לדין הישראלי בלבד, לרבות להיתר הכללי לעריכת הגרלות בפרויקטים לשכירות ארוכת טווח, כפי שפורסם ברשומות.

13.4. לידיעת הנרשמים, המידע שיימסר על ידי הנרשמים (לרבות שם, מספר תעודת זהות, מספר תעודת זכאות, כתובת ופרטים מזהים נוספים), יועבר לידי החברה ו/או לידי משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם, לצורך בדיקה ואימות זכאותו של הנרשם. בהגשת המידע על ידי הנרשם – הוא מסכים למסירת המידע למטרה זו.

נספח ב' לנוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הנדון: רשימת הנרשמים להגרלת דירות בשכ"ד מופחת הצפויה להיערך ביום 00.00.0000
("הרשימה"" ו – "ההגרלה" בהתאמה)
מכרז מס' XX/XX/XX

אני הח"מ, _____ [שם נציג היזם], מאשר/ת בזה שהרשימה שבנדון נבדקה על ידי, וכי:

1. בדקתי את הנתונים המופיעים ברשימה ומצאתי שהרשימה תקינה וכשירה לצורך עריכת ההגרלה.

2. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, הריני לאשר את הדברים המפורטים להלן:

א. בדקתי את פרטי תעודות הזהות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזהות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ב. בדקתי את פרטי השמות ברשימה אל מול העתקי תעודות הזכאות של הנרשמים, ומצאתי כי הם מתאימים.

ג. בנוסף, אם בתעודת זכאות צוינו שמות של שני בני הזוג, אזי שני שמות הזכאים מופיעים ברשימה (באותה שורה). אם בתעודת זכאות צוין שם אחד, אזי שם זה בלבד מופיע ברשימה (ללא בן/בת זוג).

חתימת נציג היזם: _____ תפקיד: _____

חתימת מנהל ביזם: _____ תפקיד: _____

נספח "ב(7)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן: "**סכום הערבות**") כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן,

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "**החייב**") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' _____.

סכום הערבות יוצמד למדד בהתאם לאמור להלן:

(א) אם יתברר שמדד המחירים לצרכן שפורסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), עלה לעומת מדד המחירים לצרכן בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (*יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) (להלן: "מדד הבסיס"), אזי יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד לעומת מדד הבסיס.

(ב) אם יתברר שהמדד החדש ירד או שווה למדד הבסיס, אזי לא יהיה שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו_____

שם הבנק/חב' הביטוח

_____ _____

מס' הבנק ומס' הסניף כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

חתימת היזם: _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____	_____	_____
תאריך	שם מלא	חתימה וחותמת

חתימת היזם: _____

נספח "ב(8)" להסכם העיקרי;

נספח ביטוח

תאריך: _____

מוסכם כי התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים הינן בהתאם לאמור להלן אף אם יחולו על הצדדים הוראות בדבר המצאת נוסח אחר של אישורי הביטוח (אישור ביטוח אחיד) מכוח החוק לפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 או כל חוק אחר בעניין זה. למען הסר ספק נוסח אחר של אישור ביטוח אשר יוכתב לצדדים על פי חוק לא יפגע בהתחייבות החוזית לעריכת ביטוחים בהתאם למצוין בהסכם על נספחיו. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בנספח זה לבין האמור באישור הביטוח האחיד, מתחייב היזם לגרום לשינוי פוליסות הביטוח על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.

1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי ובתנאי שחבותו הישירה והשילוחית תכוסה בכל הביטוחים שיפורטו להלן), לפני תחילת ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד כלשהו לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מבניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ויציאת היזם ו/או הקבלן מטעמו מאתר העבודות, באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מההיקף המפורט בהסכם להלן ו/או באישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה <u>**כנספח ב'(9)**</u> (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**" **ו/או "אישור ביטוחי הבנייה"**).

2. מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם החלה תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים בהיקפים שלא יפחתו מהמפורט בהסכם ו/או באישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא <u>**כנספח ב' (10)**</u> (להלן בהתאמה - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ו/או אישור ביטוחי ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "**אישורי עריכת הביטוחים**") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים, ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "**ביטוחי היזם**" או "**הביטוחים**", והכל כמפורט להלן.

3. לעניין נספח הביטוח ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

4. <u>ביטוחי היזם – לתקופת הבנייה</u> -

4.1. **ביטוח "כל הסיכונים" עבודות קבלניות**.

4.1.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת העבודות ועד מסירתן המלאה של העבודות. היה ותקופת הביטוח מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת בסמוך לפני מועד תום תקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו, ובכל מקרה טרם סיום תקופת הביטוח.

4.1.2. הביטוח ייערך על שם החברה ו/או היזם ו/או הקבלן, קבלנים ממונים וקבלני משנה (מכל דרגה).

4.1.3. הביטוח יכלול תקופת תחזוקה בת 24 חודשים אשר תחול על כל פרקי הפוליסה.

4.1.4. הביטוח יכלול סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות. בפרקי החבויות - במקרה שגבולות האחריות הנקובים במסגרת הביטוח ימוצו, במלואם או בחלקם (אך לא פחות מסכום השווה לרבע מגבולות האחריות המקוריים) עקב תשלום תביעה שהוגשה כנגד היזם ו/או הקבלן ו/או החברה ו/או קבלני משנה (מכל דרגה), על היזם להשיב את גבולות האחריות האמורים לקדמותם ולשאת בפרמיה הכרוכה לשם כך.

4.1.5. הביטוח יכלול, בין היתר, את ההוראות כדלקמן–

4.1.5.1. במקרה בו תופסק ההתקשרות עם היזם מכל סיבה שהיא, הביטוח ימשיך להיות בתוקף ויכסה את החברה, וכל יזם אחר שהכללתו תתבקש בהתאם להוראה בכתב למבטח מאת החברה.

4.1.5.2. במקרה של הארכת משך העבודות, תוארך תקופת הביטוח לבקשת החברה ו/או היזם מראש.

4.1.5.3. כיסויי לנזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.

4.1.5.4. כיסוי לנזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.

4.1.5.5. כיסוי לנזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

4.1.5.6. עבודות בגובה או בעומק.

4.1.5.7. עבודות הריסה.

4.1.5.8. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.9. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

4.1.5.10. הביטוח יורחב לכלול כמבוטח נוסף כל אדם ו/או גוף, שעל החברה החובה לשפותו או לכלול לטובתו ויתור על זכות התחלוף, ובלבד שחבות זו ניטלה בידי החברה טרם קרות מקרה הביטוח.

4.2. הביטוח יכלול את פרקי הביטוח והכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב'(9)** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.3. **ביטוחי רכב וצמ"ה –**

מועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים) ולמשך כל תקופת ביצוע העבודות על היזם לערוך בעצמו ו/או באמצעות קבלנים מטעמו את הביטוחים להלן:

4.3.1. **ביטוח חובה** כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב וציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה.

4.3.2. **ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש צד שלישי** עקב השימוש בכלי רכב ו/או ציוד מכני הנדסי החייבים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מסך של 750,000 ₪ לכלי רכב בגין נזק אחד ומסך של 2,000,000 ₪ לכלי צמ"ה בגין נזק אחד.

4.3.3. **ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים"** לכלל כלי הרכב והציוד המכני ההנדסי המובאים לאתר בקשר עם העבודות. על אף האמור לעיל, ליזם ו/או לקבלנים מטעמו הזכות שלא לערוך ביטוח "מקיף" ו/או "כל הסיכונים" כאמור בסעיף זה, במלואם או בחלקם, אולם האמור בסעיף 8.16 להלן יחול כאילו נערכו הביטוחים האמורים במלואם.

4.4. **ביטוח אחריות מקצועית**

4.4.1. הביטוח ייערך ממועד העמדת האתר לרשות היזם או מתן האישור לביצוע העבודות (לפי המוקדם מבין השניים), ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.4.2. הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.4.3. הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

4.4.4. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

4.4.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

4.4.6. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת ביצוע העבודות.

4.5. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

4.6. **ביטוח חבות המוצר**

4.6.1. הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או כל חלק מהן (לפי המוקדם) ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות.

4.6.2. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

4.6.3. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

4.7. הביטוח יכלול את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי הבנייה**, המצורף **כנספח ב'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

5. <u>ביטוחי היזם – תקופת ההשכרה</u>

5.1. **ביטוח "אש מורחב"** - ביטוח הפרויקט על מערכותיו וצמודותיו (מבנה או כל רכוש אחר) וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור היזם ו/או מי מטעמו על בסיס ערך כינון, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, ובין היתר ההרחבות הבאות על בסיס "נזק ראשון" למקרה ולתקופה- נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪, "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪, "התמוטטות מבנים" בסך 12,000,000 ₪, הוצאות אדריכלים בסך של 5,000,000 ש"ח. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו לטובת המזמין וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם, בכפוף להוראות ההסכם

העיקרי.

במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

5.2. **ביטוח חבות כלפי צד שלישי** לכיסוי חבות היזם ו/או החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של היזם ו/או מי מטעמו מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או החברה כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או כל הבאים מטעמו, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת".

5.3. **ביטוח חבות מעבידים** המבטח את חבות היזם כלפי המועסקים במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הבטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח יורחב לשפות את החברה היה ותיחשב כמעסיק של מי מעובדי היזם.

5.4. **ביטוח אובדן תוצאתי** המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 5.1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 5.1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של לפחות- 24 חודשים.

5.5. **ביטוח אחריות מקצועית** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ותחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה.

הביטוח יכסה את חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בשל הפרת חובה מקצועית ו/או טעות ו/או השמטה מצד היזם ו/או הבאים מטעמו שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.הביטוח יכלול את ההוראות הבאות:

5.5.1.הביטוח יורחב לשפות את החברה כמבוטח נוסף בגין אחריות שעשויה להיות מוטלת על החברה בקשר למעשה ו/או מחדל מצד היזם ו/או הבאים מטעמו בכפוף לסעיף אחריות צולבת, וזאת מבלי לגרוע מביטוח חבות היזם כלפי החברה.

5.5.2. הביטוח לא יכלול חריגים בדבר אי יושר עובדים, אובדן מסמכים ואובדן שימוש/עיכוב עקב מקרה ביטוח ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לגוף או לרכוש.

5.5.3. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.5.4. הביטוח יכלול מועד למפרע שאינו מאוחר למועד תחילת תקופת ההשכרה. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו.

5.5.5. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 6 חודשים מתום תוקף הביטוח.

5.6. **ביטוח חבות המוצר -** הביטוח ייערך ממועד סיום העבודות ו/או תחילת תקופת ההשכרה ולמשך כל תקופה נוספת בה עשויה להיות מוטלת על היזם אחריות על פי דין בקשר עם העבודות, ולמצער לתקופה בת שבע שנים נוספות ממועד סיום העבודות ו/או תקופת ההשכרה.

5.6.1. הביטוח יכסה את חבותו החוקית של היזם על פי דין בקשר עם העבודות בשל תביעה או דרישה, שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש שאירעו לאחר המועד למפרע המפורט להלן, וזאת בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

5.6.2. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריות החברה לעבודות, בכפוף לסעיף "חבות צולבת"

6. הביטוחים המפורטים בסעיפים 5.1 - 5.6 יכללו את הכיסויים המפורטים **באישור ביטוחי ההשכרה**, המצורף **כנספח ב' (9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

7. **הוראות כלליות החלות על כל ביטוחי היזם:**

7.1. היקף הכיסוי לפי הביטוח יהיה בהתאם לנוסח הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הידוע כ"ביט"/ "מגדלביט"/ "פסגה"/ "הראלביט"/ "מנוביט"/ כל נוסח שלא יפחת תנאי ביט, (למעט אחריות מקצועית).

7.2. הביטוחים לא יכללו התניות לעניין מיגון ו/או התניות לעניין אמצעי בטיחות כלשהם, באופן שקיומם יהווה תנאי לכיסוי על פי הפוליסות השונות בכל תקופה.

7.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמבוטח נוסף בהתאם להוראות המפורטות בכל אחד מהביטוחים בסעיפים 5.1-5.6 בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" בביטוחים הרלבנטיים, לרבות בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים, וזאת מבלי שהדבר יטיל על החברה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, ו/או כל התניה אחרת.

7.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה ו/או מי מטעמה ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

7.5. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם אינם כוללים חריג לחבות המבטח עקב ו/או בקשר עם רשלנות רבתי מצד יחיד מיחידי המבוטח ו/או הבאים מטעמם, ובלבד שלא יהיה באמור כדי לגרוע מחובות המבוטח וזכויות המבטח על פי חוק חוזה הביטוח תשמ"א – 1981.

7.6. בכל הביטוחים תיכלל הוראה לפיה ביטוחי היזם ראשוניים לכל ביטוח אחר שנערך על ידי החברה ו/או כל אדם או גוף שעל החברה החובה בכתב לשפותו בטרם קרות מקרה הביטוח, וכי המבטח מתחייב שלא להעלות כל טענה בדבר שיתוף ביטוחי הנ"ל.

7.7. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.

7.8. היזם אחראי לתשלום השתתפויות עצמיות ודמי ביטוח באופן בלעדי ווובה זו לא תחול על החברה בשום מקרה.

8. **הוראות כלליות החלות על היזם לתקופת הבנייה ותקופת ההשכרה:**

8.1. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.

8.2. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט בסעיפים 4.4.1, 4.6.1, 5.5 ו- 5.6 לעיל, ובין היתר, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.

8.3. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם

מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

8.4. **המצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם**:

תקופת הבנייה -

8.4.1. על היזם להמציא לידי החברה, לא יאוחר מ-30 ימים טרם תחילת ביצוע העבודות, את אישור עריכת ביטוחי הבנייה המצורף **כנספח ב'(9)** והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו חתום על ידי מבטח היזם.

8.4.2. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 4.1-4.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת ביצוע העבודות.

8.4.3. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי היזם או כל חלק מהם, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי הבנייה או כל חלק מהם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 4.4.1 ו- 4.6.1 לעיל.

תקופת ההשכרה -

8.4.4. 30 יום טרם תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם, על היזם להמציא לחברה את אישור ביטוחי ההשכרה מסומן **כנספח ב' (10)**.

8.4.5. יתרה מכך, על היזם להמציא לידי החברה העתק מפוליסות תקפות של ביטוחי היזם המפורטים בסעיפים 5.1-5.6 לעיל, וזאת לא יאוחר מ-30 ימים ממועד תחילת תקופת ההשכרה ו/או טרם אכלוס איזה מהבניינים, לפי המוקדם.

8.4.6. לא יאוחר ממועד תום תקופת ביטוחי ההשכרה, על היזם להפקיד בידי החברה את אישור קיום הביטוחים בגין הארכת תוקפם של ביטוחי היזם לתקופה נוספת, וזאת למשך כל תקופת העבודות ולמשך תקופה ממושכת יותר כמפורט בסעיפים 5.5 ו-5.6 לעיל.

8.5. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ו/או התחלת תקופת ההשכרה.

8.6. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

8.7. אין בהמצאת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ו/או בעריכת השינויים כאמור בסעיף 8.8 להלן, כדי להוות אישור בדבר התאמת ביטוחי היזם לדרישות נספח זה, ואין בהם כדי להטיל אחריות כלשהי על החברה או לצמצם את אחריות היזם על פי החוזה או על פי כל דין.

8.8. **בדיקת אישור קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם** -

8.8.1. לחברה תהא הזכות, אך לא החובה, לבדוק את אישורי קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם, שיומצאו על ידי היזם כאמור בנספח זה, ועל היזם לבצע כל שינוי, תיקון, התאמה או הרחבה שיידרשו על מנת להתאים את ביטוחי היזם להתחייבויות היזם עם פי הסכם זה.

8.8.2. זכויות החברה לבדיקת אישורי קיום הביטוחים ו/או פוליסות ביטוחי היזם ולדרישת השינויים כמפורט בסעיף 8.8.1 לעיל, אינן מטילות על החברה או על מי מטעם החברה כל חובה או כל אחריות שהיא לגבי ביטוחי היזם, טיבם, היקפם,

ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה שהיא, המוטלת על היזם על פי נספח זה, וזאת בין אם החברה דרשה עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם החברה בדקה את אישור קיום הביטוחים ו/או את פוליסות ביטוחי היזם ובין אם לאו.

8.9. משך כל התקופות הנקובות בביטוחי היזם לעיל (לפי העניין) על היזם לפעול כדלקמן –

8.9.1. לשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח הנקובים בביטוחי היזם.

8.9.2. להאריך את ביטוחי היזם מדי פעם בפעם לפי הצורך.

8.9.3. להודיע מיד בכתב למבטח ולחברה, על קרות אובדן או נזק ו/או פגיעה לעבודות ו/או לפרויקט ו/או לצדדים שלישיים ו/או לעובדים, ולשתף פעולה עם המבטח והחברה לשם בירור האובדן או הנזק, שמירה ומימוש של זכויות החברה על פי ביטוחי היזם.

8.9.4. לקיים בקפדנות את כל תנאי ביטוחי היזם (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, המלצות הסקר החיתומי ואת תנאי המיגון ו/או כל תנאי ביטוחי היזם);

8.9.5. לערוך טרם תחילת ביצוע עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין צדדים שלישיים, דו"ח הנדסי בדבר מצב הרכוש, הקרקע או הבניין האמורים, המתאר פגמים קיימים, ככל וקיימים, והוראות לנקיטת אמצעי מניעה, אותן ימלא ההיזם טרם תחילת ביצוע העבודות.

8.9.6. לוודא טרם תחילת ביצוע העבודות אצל הרשויות המתאימות, את המיקום המדויק, בו מצויים באזור התת קרקעי של האתר, צינורות, כבלים וכל מתקן אחר שהוא.

8.10. דרישות הביטוח המפורטות במסגרת נספח זה ועריכת ביטוחי היזם בהתאם להן, אינן באות לגרוע מכל התחייבות של היזם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ואין בהן כדי לשחרר את היזם מאחריות כלשהי בגין אובדן או נזק או הפסד, המכוסה או שאינו מכוסה במסגרת ביטוחי היזם.

8.11. על היזם האחריות הבלעדית לשאת במלוא סכומי ההשתתפות העצמית הנקובים בביטוחי היזם. סכומים אלה יהיו נתונים לקיזוז על ידי החזרה מכל סכום שיגיע ליזם על פי ההסכם.

8.12. על היזם מוטלת האחריות המלאה והבלעדית לנזקים שיגרמו לחברה ו/או לבאים מטעמה כתוצאה מהפרת תנאי ביטוחי היזם על ידי היזם ו/או הבאים מטעם היזם, באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או את זכויות החברה על פי ביטוחי ההיזם, וליזם לא תהיינה דרישות ו/או תביעות ו/או טענות כספיות ו/או אחרות כלפי החברה ו/או הבאים מטעמה בקשר לכך.

8.13. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.

8.14. ככל שלדעת היזם קיים צורך להרחיב את היקף ביטוחי היזם או לערוך ביטוחים נוספים או משלימים לביטוחי היזם, על היזם להרחיב את היקף ביטוחי היזם ו/או לערוך על חשבון היזם את הביטוח הנוסף או המשלים כאמור לעיל, ולהחיל על הביטוח הנוסף או המשלים את ההוראות המפורטות בנספח זה.

8.15. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את חשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

8.16. היזם מצהיר, בשמו ובשם מי מטעמו, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או

לציוד של היזם ו/או הנמצא בפיקוחו או באחריותו, לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני הנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

8.17. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצ"ב) (להלן: "**נותני השירותים ליזם**"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית ו/או חבות המוצר, למשך כל תקופה בה הם עשויים להיות אחראים על פי דין ולמצער לתקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

8.18. לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

8.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את החברה ו/או היזם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי נותן השירותים ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יוודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לנותני השירותים, מוטלת על היזם בלבד.

8.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 30 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

8.21. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

8.22. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.

8.23. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.

8.24. **נספח הביטוח הינו מעיקרי ההסכם והפרתו מהווה הפרה של ההסכם**.

נספח "ב(9)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי הבנייה

תאריך: _____

אישור קיום ביטוחים -ביטוח עבודות קבלניות /בבנייה	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	מען הנכס המבוטח / כתובת ביצוע העבודות *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם **(להלן: "החברה")**	שם		☐ יזם הביצוע ☐ קבלני משנה ☐ שוכר ☒ אחר: מזמין
ת.ז./ ח.פ. - 515009652	ת.ז./ ח.פ.		
מען- אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים

פרקי הפוליסה חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח/ שווי העבודה		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
כל הסיכונים עבודות קבלניות הרחבות לדוגמה (ניתן לפרט בהתאם לפרקי הפוליסה):							**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **313** כיסוי בגין נזקי טבע **314** כיסוי גניבה פריצה ושוד **316** כיסוי רעידת אדמה **317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף - מבקש האישור **324** מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור **328** ראשוניות
גניבה ופריצה					כלול		
רכוש עליו עובדים					15,000,000	₪	
רכוש סמוך					15,000,000	₪	
רכוש בהעברה/אחסנה					5,000,000 ₪	₪	
פינוי הריסות					10,000,000	₪	
הוצאות תכנון ופיקוח, שכ"ט אדריכלים					15,000,000	₪	
ציוד קל, מתקנים ומבני עזר שאינם חלק מהפרויקט הסופי					2,000,000 (מקסימום לפריט 40,000)	₪	
נזק עקיף מתכנון לקוי, עבודה לקויה					כלול במלוא סכום הביטוח		

חתימת היזם: _____

וחומרים לקויים							
הוצאות הכנת תביעה					1,000,000	₪	
נזק ישיר					עד לסך של 15,000,000	₪	
הוצאות להחשת נזק ותיקונים זמניים					בסכום של 20% מהנזק ולא יפחת מ- 5,000,000 ₪	₪	
דרישת רשויות					עד לסך של 15% מהנזק	₪	
הוצאות מנע					כלול במלוא סכום הביטוח		
שחזור מסמכים, נתונים ומודלים					1,000,000	₪	
צד ג'					40,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **307** הרחבת צד ג' – קבלנים וקבלני משנה **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **312** כיסוי בגין נזק שנגרם משימוש בצמ"ה **315** כיסוי לתביעות המל"ל **317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף – מבקש האישור **322** מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה **328** ראשוניות **329** רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
רעד והחלשת משען					10,000,000	₪	
חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה					כלול		
חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח בסך					2,000,000	₪	
כיסוי נזק תוצאתי שייגרם עקב פגיעה בכבלים ו/או מתקנים תת קרקעיים,					5,000,000	₪	
הגנה בהליכים פליליים/מנהליים					1,000,000	₪	
אחריות מעבידים					40,000,000	₪	**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **317** מבוטח נוסף אחר (קבלנים וקבלני משנה בכל דרגה) **318** מבוטח נוסף – מבקש האישור **328** ראשוניות
ביטוח חבות מוצר					8,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור

							328 ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)
ביטוח אחריות מקצועית				8,000,000	₪		**301** אובדן מסמכים **302** אחריות צולבת **303** דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **325** מרמה ואי יושר עובדים **326** פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית **327** עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (6 חודשים)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')*:							
009 – בניה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול / שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא **60 יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							

חתימת היזם: _____

נספח "ב(10)" להסכם העיקרי;

אישור ביטוחי ההשכרה

אישור קיום ביטוחים	תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)

אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.

מבקש האישור *	המבוטח	אופי העסקה *	מעמד מבקש האישור *
מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם (להלן: "**החברה**")	שם	☒ נדל"ן ☐ שירותים ☐ אספקת מוצרים ☐ אחר:	☐ משכיר ☐ שוכר ☒ זכיין ☐ קבלני משנה ☐ מזמין שירותים ☐ מזמין מוצרים ☐ אחר:
ת.ז./ ח.פ. - 515009652	ת.ז./ ח.פ.		
מען - אפעל 25, קריית אריה, פתח תקווה 4951125	מען		

כיסויים

סוג הביטוח חלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום הביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים יש לציין קוד כיסוי בהתאם לנספח ד'
					סכום	מטבע	
רכוש							**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **313** כיסוי בגין נזקי טבע **314** כיסוי גניבה פריצה ושוד **316** כיסוי רעידת אדמה **328** ראשוניות **324** מוטב לקבלת תגמולי ביטוח – מבקש האישור
אובדן תוצאתי							
צד ג'					20,000,000	₪	**302** אחריות צולבת **307** הרחבת צד ג' – קבלנים

חתימת היזם: _____

							וקבלני משנה **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **315** כיסוי לתביעות המל"ל **318** מבוטח נוסף – מבקש האישור / דיירים ו/או שוכרים **322** מבקש האישור מוגדר כצד ג' בפרק זה **328** ראשוניות **329** רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
אחריות מעבידים					20,000,000	₪	**309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או שוכרים **319** מבוטח נוסף - היה וייחשב כמעבידם של מי מעובדי המבוטח **328** ראשוניות
אחריות המוצר					8,000,000 ₪		**302** אחריות צולבת **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור דיירים ו/או שוכרים **310** כיסוי למשווקים במסגרת חבות המוצר **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)
אחריות מקצועית					5,000,000 ₪		**301** אובדן מסמכים **302** אחריות צולבת **303** דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע **309** ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, דיירים ו/או

							שוכרים **321** מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח – מבקש האישור **325** מרמה ואי יושר עובדים **326** פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית **327** עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח **328** ראשוניות **332** תקופת גילוי (12 חודשים)

פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג')* :

ביטול / שינוי הפוליסה *
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 60 **יום** לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.

חתימת האישור
המבטח :

חתימת היזם : _____

נספח "ב(11)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**")
א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה
גוש _____ חלקה _____ בעיר _____

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש __ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), עפ"י חוזה חכירה מיום _____, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**").
עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.
התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

_____

אישור

אני מעיד כי היום_____ התייצב/ו לפניי, _____
ולאחר שזהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.
אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011.

_____	_____	_____
תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה

חתימת היזם: _____

(שם החברה)

מס' חברה _____
להלן- ("החברה")

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה
במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:
חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, ייפויי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

<u>הוחלט:</u>

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, ו/או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמיך את ה"ה _____ו-_____לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת היזם: _____

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____
_____, יו"ר

<u>אישור עורך דין של החברה</u>

אני הח"מ, _____, עו"ד מ_____, מאשר בזה כי:

1. _____ בע"מ (להלן: "**החברה**") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
3. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

תאריך: _____ חתימה: _____

נספח "ב(12)" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו הח"מ
_____מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "**דירה להשכיר**") ו/או מי שהיא תסמיך (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית מס' _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;

2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיך ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;

3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;

4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;

5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;

6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;

7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ באמצעות מורשי חתימה

_____ ו- _____

_____

חתימת היזם: _____

נספח "ב(13)" להסכם העיקרי;

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "**הקבלן הראשי**"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988.
   מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות 3 מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 70 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 7,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 4,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1		
שם הפרויקט וסוג הפרויקט		
המזמין		דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____
תיאור העבודה – הקמה		
מקום ביצוע		
תאריך תחילת ביצוע		תאריך גמר הביצוע

חתימת היזם: _____

שטח מבונה של הפרויקט במ״ר	
היקף תקציבי של העבודה	

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף ״טופס 4״ ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו״ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ״נאמן למקור״ ע״י עו״ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחותמת הקבלן הראשי

הערה:
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

נספח "ב(14)" להסכם העיקרי

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**")

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "**הקבלן הראשי**") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "**היזם**"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז _____ (להלן: "**המכרז**") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "**הפרויקט**" ו-"**העבודות**" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במתכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמש\ת כעורך\ת הדין של _____ ("**החברה**") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ (ת.ז. _____) ו _____ ת.ז. _____ אשר חתמו בשם החברה, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את החברה לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

חתימת היזם: _____