

האתר : מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתיות - דירה להשכיר	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
	ג/21243			

348523



האתר : מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א'

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

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

- 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 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, נדרש היזם על ידי רמ"י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.

	מס' מגרש :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתיות - דירה להשכיר	האתר : מס' תב"ע
	מס' מתחם :			ג/21243	

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כתרות 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. הגדרות:

- 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 ג/21243 הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. 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.

	מס' מגרש :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	האתר : מס' תב"ע
	מס' מתחם :			ג/21243	

- 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.
- יז. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יז. **"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 הצמדה, 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר 21243/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

3. ההתקשרות:

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. עבודות הפיתוח:

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 לשיעור רצונו המלא, 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג'/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

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 ובשטחים הציבוריים שגובלים במגרש יכללו סוללות עפר אשר חודרות לתחום המגרש. היזם לא יורשה לחפור/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' ג'/21243 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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 יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים 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. פעולות בנייה של היזם :

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 לידי. 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 בידי 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר 21243/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

5.5 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' 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 יזמנו לשיבות 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, בקני"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 בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"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.

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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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 הפרוייקט 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 עבודות גידור ותימון

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 ייווצרו 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 חשבונו, וזאת מיד עם קבלת ההיתר ובמקביל לביצוע יסודות המבנים.

כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע 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.

	מס' מגרש :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	האתר : מס' תב"ע
	מס' מתחם :			ג/21243	

5.14 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שובצעו 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.

חשבוניתיה של החברה ישמשו ראיה 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 תהייה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים.

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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר 21243/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג'/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

6. גבולות המגרש:

- 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 (**נספח ז'**), ונוסח האישור על קבלת המגרש (**נספח ח'**) 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 שנקב 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 $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

- 7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת כל החומר לרבות חוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה.
- 7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ₪
(ובמילים: _____ ש"ח).
- הסכומים צמודים למדד עפ"י תנאי חוזה הבנייה שייחתם עם המשרד להלן התמורה.
היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל.
- 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.
- תנאים לאישור חוזה זה:
- 7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע. 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 והסכם חכירה בין היזם והרמ"י בגין הקרקע. (נוסח האישור - נספח ו'1).
- 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, ובגין הקרקע, הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה, והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עיסקה:

- 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 החזר ליזם.
- 7.11 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסעי' 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 וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 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, בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין רמ"י או לבטל את החוזים בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, 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 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 החכירה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

9. עבודות חשמל, תקשורת

עבודות חשמל

- 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 יחיד.

עבודות תקשורת

- 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.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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.

10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, 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, יפקיד היזם ביד החברה, 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. רישום המגרש

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:

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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

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

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

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

12. שונות

- 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 זה ו/או נספחיו 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 כנוצר 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,

האתר : מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :
	ג/21243		

היזם

החברה

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו 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

נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר

1. תנאים מיוחדים

- 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

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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 מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצויינות בנספח זה. אין החברה מחויבת 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. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה:

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 לתכנון 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 לתכנון 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

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

2.14. עבודות מים וביוב:

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. תשתית תקשורת:

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. רשת חשמל:

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. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

2.18. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.19. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים :

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 לתוכניות המאושרות. יש לציין כי עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 מטה).

2.20. תשתית על :

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. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו :

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים :

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

3.2. ביוב :

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים את האגרות וההיטלים כדין.

3.3. ניקוז :

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. חשמל :

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 שררולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. חיבור מערכות למבנה :

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים :

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי טלפון הינן בטיפול 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. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם:

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.

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.

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרשים 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. יעוץ קרקע ובסוס:

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. פינוי פסולת ועודפי עפר:

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,

<hr/> <hr/>	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר <hr/> ג'/21243	האתר : מס' תב"ע
-------------	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

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, טלויזיה 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.

על החתום

היזם

החברה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

נספח ב' – תנאים מיוחדים

	מגרש/מתחם		מס' פרויקט	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א'	האתר :
--	-----------	--	------------	-----------------------------------	--------

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	12	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש לזים	18	חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	36	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.

היזם

החברה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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

- 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.

היזם

החברה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג'/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	---	--------------------

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 א' מספר תב"ע ג'/21243

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם: _____
- שם מלא: _____
- ת.ז. / ח.פ. : _____
- כתובת: _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הני"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.

בכבוד רב,

מנהל/חשב

החברה המנהלת

העתק:

חשב המשרד

מנהל הפרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

**הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות
מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א'**

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 : מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
	ג/21243			

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 ומצאתי 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

חתימה ותאריך

ת.ז

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

האתר : מס' תב"ע	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
	ג'/21243			

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך : _____
אתר : _____

מגרש/מתחם _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים _____)
שיוצמד למדד _____ מתאריך _____

(תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת : _____ (להלן "החייב") בקשר

עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן : "החוזה") שנחתם בין החייב לבין _____ בע"מ
ובכפוף לאמור בחוזה.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר
רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד
לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

שם הבנק

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

(*) אם נדרשת ערבות צמודה

	מס' מגרש : מס' מתחם :	מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג'/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--------------	---	--------------------

נספח י"ב

הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם

שם הישוב – מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א'

מתחם מס' _____ מגרש מס' _____

פרטי יחידת הדיור _____ שם היזם _____

<u>מקצוע</u>	<u>שם המתכנן</u> כתובת, ד.א, טל', פקס	<u>הצהרה</u>	<u>חתימה</u>
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר, כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר המאושר.	
יועץ קרקע		הנני מצהיר ומאשר, כי ביסוס המבנה בוצע על פי ההנחיות שלי, ולשביעות רצוני.	
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.	

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר ג/21243	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

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.

	מס' מגרש :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר	האתר : מס' תב"ע
	מס' מתחם :			ג/21243	

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. קירות תומכים

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.

1.2.5. במתחמים ח' ו-ט', יידרש היזם לבצע קירות דיפון גבוהים בגבול עם שדרות מעלה יצחק. לנוכח רגישות מתקני הרק"ל (מסילות, מערכות חימום ובקרה), המתוכננים לאורך השדרה, לתזוזות אופקיות ואנכיות, יש להקפיד על תכנון וביצוע של קירות התמך עפ"י הקריטריונים הבאים:

חישובי יציבות:

החישוב יעמוד בדרישות ת"י 940.

חישובי היציבות יתבססו על תכונות חומרים אלסטיים ליניאריים. תיק החישובים יוגש לעיון חברת כח"י טרם תחילת העבודות.

מצב גבולי של שירות:

הזזות אופקיות/אנכיות מותרות לתכנון:

טרם הקמת הרק"ל – מקס. = 25 מ"מ

לאחר הקמת הרק"ל – מקס. = 10 מ"מ

מצב גבולי של הרס:

תכן חתכים ייעשה בכפוף לדרישות ת"י 466.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	מגדל העמק - השכונה המערבית שלב א' - חוזה תשתית - דירה להשכיר 21243/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--	--------------------

דרישות מיוחדות:

קירות מעוגנים:

- בראש קיר כלונסאות/דיאפרגמה תתוכנן קורה מאספת במידות חתך שלא ייפחתו מעובי הקיר.
- כל עוגני הקרקע יהיו מסוג כבלים מדוייסיים קבועים בעלי הגנה כפולה נגד שיתוך.
- תכנון עוגני קרקע ייעשה בכפוף לדרישות ת"י 940 חלק 4.2.
- עבודות ביסוס, יציקות בטון, עוגנים וכולי יבוצעו תחת פיקוח הנדסי צמוד ורצוף.

תיעוד:

ביצוע עבודות עוגני קרקע יתועד במלואו לרבות כח אדם, מסמכי חומרים וציוד בשימוש, תהליכים ומסמכי קבלה. התיעוד יועבר בפורמט דיגיטלי לחברת כח"י.

ניטור:

תזוזות עוגנים קבועים ינוטרו באופן רציף ובתדירות שלא תפחת מהנדרש בת"י 940 סעיף 5.10.3 אולם בשונה מהמצוין שם לאחר שלוש השנים הראשונות תבוצע מדידת תזוזה אחת לשנה.

בנוסף, 10% מהעוגנים הקבועים (אולם לא פחות מחמישה) ינוטרו באמצעות תא כח (Load Cell) לבדיקת הכח המשתייר בו בתדירות המצויינת לעיל לפחות. ממצאי הניטור יועברו בפורמט דיגיטלי לחברת כח"י.

1.3. יעוץ קרקע וביסוס

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר.

ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות.

בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה.

כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

היזם

החברה