

מכרז מקוון
בניה עצמית בשכונת רמון (מרכז אזרחי) במצפה רמון
5 מגרשים (לבניית 5 יח"ד)
הרשמה והגרלה
מכרז מס' בש/2019/228

=====

מבוא

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

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות.

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

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

2) על המציעים להקדים ולהגיש את ההצעה ואת המסמכים ו/ או הנספחים הרלוונטיים לפי העניין למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. יובהר, לא תתקבל טענה כלשהי כי בשל תקלה טכנית או עיכוב כלשהו מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד. הצעות אשר לא יוגשו ולא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

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

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

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

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "jpg", "jpeg", "tiff", "tif", "pdf", "jif", "jif", "png", "gif", "bmp".

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

עמוד 1 מתוך 28

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) לצורך קבלת סיוע טכני בכל הקשור להגשת ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 02-6663632 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

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

תוכן עניינים לחוברת :

1	-	מבוא.
2	-	מוצעים.
3	-	רשאים להשתתף.
4	-	התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים)
5	-	מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה.
6	-	אופן הגשת ההצעה.
7	-	הפקדה.
8	-	הגרלה ואופן בחירת המגרשים.
9	-	חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
10	-	מחירי הקרקע ותנאי החכירה.
11	-	עבודות פיתוח ע"י הרשות המקומית באמצעות החברה לפיתוח מצפה רמון.
12	-	אגרות והיטלים.
13	-	העברת זכויות.
14	-	בניה.
15	-	שינוי תנאי המכרז.
16	-	חילוט ערבות (המחאה בנקאית).
17	-	כללי.

נספחים :

נספחים 1-6	-	אישורי נכות.
נספח 7	-	תצהיר לנכים.
נספח 8	-	תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין.
נספח א'	-	טופס ההצעה - יוגש בצורה מקוונת.
נספח ב'	-	נוסח חוזה חכירה.
נספח ג'	-	נוסח אישור חסר דירה.
נספח ד'	-	רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח.
נספח ה'	-	תקנון התכנית.
נספח ו'	-	חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
נספח ז'	-	תשריטי המגרשים.
נספח ח'	-	תצהיר בדבר הנחה בקרקע לחיילי מילואים.
נספח ט	-	נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

עמוד 3 מתוך 28

- נספח י' - נוסח אישור תושבות ממשרד הפנים.
- נספח י"א - אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח י"ב - הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח י"ג - מכתב קיזוז אגרות והיטלים מאת הרשות המקומית.
- נספח י"ד - תצהיר על אי קבלת סבסוד עבור מגרש (חובה).
- נספח י"ה - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שייחתם עם הרשות המקומית מטעם רמ"י (משתכן/זים).

מכרז מקוון
בניה עצמית בשכונת רמון (מרכז אזרחי) במצפה רמון
5 מגרשים (לבניית 5 יח"ד)
הרשמה והגרלה
מכרז מס' בש/2019/228

=====
פרק הגדרות:

חסר דיור:

בעל תעודת זכאות של חסר דיור / אישור חסר דירה המתאימה למכרזי הרשמה והגרלה בלבד על פי הקרטיונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר חתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, המצ"ב כנספח ט' .

יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכאות של חסר דיור שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרה.

תעודת זכאות לחסרי דיור / אישור חסר דירה ת/ינתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות בנוסח המצ"ב כנספח ג'.

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

רווקים חסרי דיור (שגילם 21-29 שנים):

רווקים חסרי דיור שגילם בין 21-29 שנים, שלא משרתים/שירתו בשירות צבאי/כוחות הביטחון ימציאו אישור מהמוסמך במחלקת האיכלוס במשרד הבינוי והשיכון, על היותם חסרי דיור (ראה נספח יב').

האישור ינתן בהתאם לתשובת הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות על דחיית זכאותם למשכנתא.

לתשומת לב המציעים חסרי דיור כי עליהם לצרף להצעתם את תצהיר היעדר זכויות בקרקע המופיע כנספח ז' לחוברת המכרז כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין.

לברור פרטים ניתן לפנות למחלקת איכלוס במשרד הבינוי מחוז דרום בטל': *5442.

בן ישוב:

מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 28/07/2016), הינו בתחום הישוב מצפה רמון ובלבד שהמציא את אישור הרשות ההמקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

או

מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 28/07/2009), הינו בתחום הישוב מצפה רמון ובלבד שהמציא את אישור הרשות ההמקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

עמוד 5 מתוך 28

יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.

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

לקבלת אישורי תושבות לבני מקום יש לפנות למשרדי הרשות המקומית או למשרד הפנים לשכת מנהל האוכלוסין. (או בטלפון *3450).

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

בני זוג / משפחה:

1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מציעה בזאת 5 מגרשים לבניה עצמית (5 יח"ד) למגורים בשכונת רמון (מרכז אזרחי) במצפה רמון כמפורט להלן.

על המגרשים חלה תוכנית 26/101/02/27 התקפה במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית") שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בגין האמור.

2. מוצעים:

5 מגרשים לבניה עצמית, סה"כ 5 יח"ד בייעוד מגורים א' ובהתאם להוראות התכנית לעיל ומסמכיה. ההרשמה וההגרלה למגרשים לבניית יח"ד אחת במגרש תותר למציע אחד.

ההרשמה וההגרלה למגרשים חד משפחתיים תותר למציע אחד בלבד. לעניין זה ייחשבו בני זוג כישות אחת (מציע אחד). מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

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

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

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

3. רשאים להשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:

- אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל
- נשואים/ידועים בציבור/ רווקים שגילם 18 שנה ומעלה. יוער, כי רווקים אשר גילם מתחת לגיל 21 ייחשבו כמי שאינם חסרי דיור.
- למחוסר דיור (בעל תעודת זכאות לחסרי דיור / אישור חסר דירה מקורי כמפורט בהגדרה לעיל) - מי שחתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח ט').
- כלל הציבור.

בנוסף לאמור, על המציע לעמוד בקריטריונים הנוספים בהתאם לסוג הקבוצה (נכים /בני מקום/חסרי דיור/כלל הציבור) אליה הוא מבקש להרשם הכל כמפורט בתנאי המכרז בסעיף 5 "מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה".

מובהר בזאת כי רשאי לגשת למכרז זה אזרח או תושב ישראל שלא קיבל, הוא או בן/בת זוגו, ב-5 השנים האחרונות, מגרש בשכונת "בנה ביתך" כלשהי ביישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי משרד הבינוי, לרבות ביישוב מצפה רמון בה הפיתוח נעשה ע"י משרד הבינוי, זאת בין בדרך של מכרז, הרשמה והגרלה או פטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר ליישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי משרד הבינוי ניתן לפנות למשרד הבינוי מחוז דרום.

לעניין זה, **חובה** על מגיש ההצעה להמציא בעת ההרשמה תצהיר בנוסח המצורף לחוברת זו, (נספח יג'), המאושר בחתימתו של עורך דין.

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

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

הנחה בקרקע לחיילי מילואים

תשומת לב המציע שעל פי סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מציע שעומד בתנאי ההחלטה, זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 35%, ובלבד שגובה ההנחה לחייל המילואים לא יעלה על 75,000 ₪ (לא כולל מע"מ). ההנחה לחייל המילואים הינה חד פעמית ותינתן עבור יחיד אחת בלבד.

באם הנך מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל כמפורט להלן, יש לצרף אישור מתאים מאת צה"ל (מוקד מילואים *6535):

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

- חלופה ב - החייל עמד ב-2 תנאים מצטברים:

- החייל נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות.

- החייל צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות (יובהר, כי אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים)

לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.

יובהר כי:

עמוד 7 מתוך 28

- קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר מהמועד האחרון לביצוע התשלום עבור הקרקע על פי תנאי המכרז או עד 90 מיום אישור ועדת המכרזים, המוקדם מבין השניים.
 - מציע שעומד בתנאי ההחלטה והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת. במקרה זה המציע שקיבל את ההנחה לא יהיה זכאי לקבל הנחה נוספת (בגין חייל מילואים) בעסקה עתידית.
 - בני זוג - על אף האמור, במקרה בו הוגשה הצעה ע"י בני זוג, ורק אחד מבני הזוג עומד בתנאי ההחלטה, בן הזוג שעומד בתנאי ההחלטה, יקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקם של שני בני הזוג בהצעה.
 - במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי ההחלטה, כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת.
 - במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה עד חצי שנה לאחר אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז. בקשה שתוגש לאחר מועד זה, לא תתקבל.
 - החלטה זו חלה גם על מציע שהגיש הצעה במסגרת חברותו בעמותה (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת).
- תצהיר הנחה בקרקע לחיילי מילואים, מצ"ב כנספח ח'. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.

4. התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים):

4.1 באחריותו המלאה של המציע :

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

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

- 4.1.4 בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע לסמן בפרטי המציע את קבוצת הרישום אליה הוא משתייך **ושברצונו להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת רישום זו**. לדוגמה מציע אשר משתייך לשתי קבוצות רישום: נכה ותושב מקום, ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת הנכים, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע סימון אחד "נכה" מבלי לסמן תושב מקום ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת תושבי המקום עליו לבצע סימון "תושב מקום" מבלי לסמן כי הינו נכה.
- 4.1.5 מציע אשר יגיש הצעה ויבקש להגיש הצעה מתקנת, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית ולבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.

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

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

מציע אשר הגיש הצעה, ומגיש הצעה פעם נוספת באמצעות אותם פרטי ההזדהות בממשל זמין, ההצעה האחרונה שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת מבטלת את קודמתה. ההצעה האחרונה שהוגשה תהא הצעתו הסופית והיא ההצעה אשר תידון בפני ועדת המכרזים.
מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.

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

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

4.3 ידוע ומוסכם על המציע כי המצאת כל המסמכים כנדרש היא תנאי בסיסי להשתתפותו במכרז. אי צירוף ו/או המצאת מסמך שאינו בהתאמה מלאה לדרישת המכרז, תגרום לפסילת הצעתו, והוא לא יוכל לבוא בטענה ו/או תביעה כלשהי בענין זה כלפי רמ"י.

4.4 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, **קווי בנין**, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, היטלים ואגרות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. **מובהר כי על המציע לבדוק בתשומת לב את קווי הבניין המותרים לבניה בכל מגרש בהתאם להוראות התכנית ונספחיהן**, לרבות תכנית הבינוי. כמו כן, מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בענין, לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל.

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

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

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

4.6 המציע מצהיר כי במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום עם הרשות מקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר בהתאם לכל דין.

- 4.7** מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או הרשות המקומית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.
- 4.8** 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 שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.
- 4.9** בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וידוע לו שתנאי התוכנית הינם תנאים מחייבים.
- 4.10** בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתוכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י ו/או הרשות המקומית בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 4.11** במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תוטל במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- 4.12** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/ בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י / משרד הבינוי והשיכון) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
- 4.13** באשר לשטחים מחוץ לתחום שטח התוכנית המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י ו/או רשויות התכנון, הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 4.14** במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במגרש.
- 4.15** היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרו ו/או יוכרו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש/ים (להלן: "העבודות"). היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:
- א. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות 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.
- ב. הזוכה מתחייב לפעול על פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבוננו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- ג. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזתם שלא לצורך ע"י כל אדם שהוא.

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

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

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

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

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

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

רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

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

חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי העיסקה. חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

4.17 בנוסף להצהרות והתחייבויות המציע כמפורט לעיל, מצהיר המציע כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים/מתחמים, המטרדים הקיימים, לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכנית החלה על השטח וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או הרשות המקומית בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.18 ידוע לחוכר כי ככל שינוהלו הליכי בירור תביעת הבעלות, הם ינוהלו במלואם, על ידי רשות מקרקעי ישראל ועל חשבונה. אם תקבע ערכאה משפטית מוסמכת, בפסק דין, כי לתובע הבעלות קיימות זכויות בעלות או זכות להרשם כבעלים ולפיכך הוא זכאי לפיצוי בגין השטח נשוא העיסקה, תשלם רשות מקרקעי ישראל לתובע הבעלות את הפיצוי שייקבע, בהתאם לפסק הדין. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי האמור לעיל.

4.19 עם הזוכה במגרש ייחתם חוזה חכירה וכן הסכם תשתית עם המועצה המקומית מצפה רמון (נספח יד")

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

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

עמוד 11 מתוך 28

ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה (ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל תיקון שיבוא במקומו).

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

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

4.24 המציע מקבל ומסכים כי אם תתקיים אחת או יותר מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חוברת המכרזים (כך למשל, במקרה בו לא יעמוד בתנאי המכרז או במקרה בו יחזור בו מהצעתו (הזוכה) לאחר המועד האחרון להגשת הצעות) הרשות תהא רשאית לחלט את סכום הערבות (המחאה הבנקאית) כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז שכותרתו "חילוט ערבות"(המחאה הבנקאית).

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

4.26 בכל מקרה שהמציע כולל יותר מאדם אחד במשותף, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. ידוע למציע כי- במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז ע"י אחד השותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והרשות רשאית לחלט את כל סכום הפקדון (או חלקו) בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז ולהחכיר את הנכס לאחר.

5. מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה:

כלל המציעים ימיונו ויסווגו לקבוצות, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם כפי שסימנו בטופס ההצעה המקוונת להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה כאמור.

למען הסר ספק מובהר כי מציע אשר סימן אחת או יותר מבין הקטגוריות, ועדת המכרזים תשייכו לקבוצת הרישום הראשונה לפי סדר קבוצות הרישום המפורטות להלן, ובלבד שהמציע עומד בתנאי הרישום לקבוצה זו וצרף את כל האסמכתאות הנדרשות לכך, הכל על פי שיקול דעת ועדת המכרזים. המציע לא יהיה רשאי לחזור אל הוועדה ולבקש לשייכו לקבוצת רישום אחרת.

קבוצה א'

זכאים להשתתף: נכים (כמפורט להלן).

מספר המגרשים שמוגרלים: 1 מגרשים.

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

עמוד 12 מתוך 28

רשימה א' – עדיפות ראשונה:

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

רשימה ב' – עדיפות שנייה:

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

רשימה ג' - עדיפות שלישית:

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

רשימה ד' - עדיפות רביעית:

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

בכל תת קבוצת נכים, תינתן עדיפות למחוסר דיור כאשר תינתן עדיפות לנכה בעל משפחה מחוסר דיור על פני רווק מחוסר דיור.

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

לתשומת לב כי חובה על המציע לצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בנוסח המצ"ב כנספח 7 המאשר כי לא קיבל בעבר מגרש עקב נכותו וכי המגרש נשוא המכרז יישמש לצורך בניה למגורי המציע, כמו כן, על נכים מחוסרי דיור להמציא תעודת זכאות לחסרי דיור או אישור ממחלקת אכלוס במשרד הבינוי והשיכון + תצהיר על היותו מחוסר דיור (נספח ט' בחוברת המכרז) בהתאם לאמור לעיל.

* נכה קטין יוכל להיכלל בקבוצה א, להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שידרש להיות מחוסר דיור, זאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש בקבוצה זו.

בהצעה עבור נכה קטין יוצרף תצהיר אפטרופוס לנכה קטין המצורף כנספח 8 המצ"ב לחוברת המכרז.

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

(במקרה זה ימולאו כל תנאי המכרז, לרבות התשלום בגין הקרקע וכל תשלום אחר הנדרש ע"י המכרז. היה ולא יומצא לרמ"י אישור בית המשפט המוסמך תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, תבוטל הזכייה ויוחזרו הכספים למעט הפקדון שרמ"י רשאי לחלטו בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז).

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

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

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

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

עמוד 13 מתוך 28

המזיע יצרף להצעתו באמצעות סריקה את העתק האישור ובעת בחירת המגרש יהיה עליו להציג את האישור המקורי או העתק "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך-דין.

כל המזיעים מקבוצה א' כמפורט ברשימה א' – ד' בחוברת המכרז, ישארו בקדימות שלהם, גם אם יירשמו במשותף עם מי שמשתייך לקבוצה בעלות קבוצה נמוכה יותר. במקרה כזה המזיע הנוסף, שאינו מקבוצה א', ייהנה מקדימות כשל מזיע מקבוצה א'.

כלל המזיעים ימוינו ויסווגו לקבוצות, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה.

קבוצה ב'

זכאים להשתתף: בני מקום תושבי מצפה רמון כהגדרתם לעיל.
מספר המגרשים שמוגרלים: 2 מגרשים לתושבי המקום.

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לחסרי דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לבני המקום מחסורי הדיור, הללו יוקצו ליתרת הנרשמים בני המקום שאינם חסרי דיור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. משפחות מחוסרות דיור בני המקום מצפה רמון.
2. רווקים מחוסרי דיור בני המקום מצפה רמון.
3. בני המקום מצפה רמון שאינם מחוסרי דיור.

קבוצה ג'

זכאים להשתתף כלל הציבור.

מספר המגרשים שמוגרלים: 2 מגרשים.

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לחסרי דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לכלל הציבור מחסורי הדיור, הללו יוקצו ליתרת הנרשמים שאינם חסרי דיור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

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

סדר ההגרלה ו/או בחירת המגרשים יהיה כדלקמן:

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

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

אם יותרו מגרשים מקבוצה א' - יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ג'.

אם יותרו מגרשים מקבוצה ב' (קבוצת בני המקום) - יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ג'.

עמוד 14 מתוך 28

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ג' (קבוצת כלל הציבור) - תערך הגרלה נוספת, בין הנרשמים שלא עלו בגורל במסגרת קבוצה א' ו/או ב' (ככל שיש כאלו).

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

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

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

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

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

מובהר כי נרשמים המבקשים להישתייך לקבוצת "משפחות מחוסרי הדיור" להירשם יחד (חובה על שני בני הזוג להרשם) ולחתום על שני תצהירים, לפי העניין.

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

* יובהר כי בני זוג הינם "נרשמים במשותף" – יודגש כי במידה ושני בני הזוג חתומים על הצעה יש לצרף להצעה צילום תעודות זהות של שני בני הזוג וכן תצהירים חתומים ע"י כל אחד מבני הזוג, בהתאם לקבוצה אליה משתייך כל אחד מהם.

שם המסמך	הערות	נספח
"*טופס אישור הצעה" להשתתפות במכרז	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	<u>פלט שיופק ממערכת המכרזים המקוונת, ייחתם על ידי המציע וייסרק למערכת המכרזים המקוונת</u>
*תעודת זהות	צילום תעודת זהות וספח של כל אחד מהמציעים החתומים על טופס ההצעה	
אישור תושבות מקום / אישור משרד הפנים (תמצית רישום מורחבת)	בן מקום: מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 28/07/2016), הינו בתחום הישוב מצפה רמון ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת משרד הפנים. או מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו	<u>נספח י' 1.</u> נספח י' יש להחתים את מורשי החתימה ברשות המקומית

עמוד 15 מתוך 28

	הוא (28/07/2009), הינו בתחום הישוב מצפה רמון ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת משרד הפנים.	
נספח י'א' לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	תצהיר ידועים בציבור
	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה	אישור מהרבנות
	<p>משפחות/נכים/רווקים בני 29 ומעלה .</p> <p>רווקים בני 21 ומעלה משרתים /שירתו בשירות צבאי או כוחות הביטחון- לצורך קבלת תעודת זכאות ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משב"ש כתובת www.moch.gov.il</p> <p>לתשומת לב: משרד הבינוי והשיכון ו/או החברות הפועלות מטעמו מנפיקים תעודות זכאות מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם תעודת זכאות לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד.</p>	<p>תעודת זכאות / אישור פונה חסר דירה מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק כפי המפורט בהגדרות לעיל</p>
נספח יג'	חובה על כל המציעים לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת על ידי עורך דין	* תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש
על כל המשתתפים במכרז מחוסרי הדיור מבלי יוצא מהכלל לצרף אישור על היותם חסרי דיור (נספח ט').		
נספח ט'	על כל המציעים חסרי דיור לצרף את התצהיר (נספח ט' + יג') כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	תצהיר בדבר העדר זכויות בקרקע
נספח ח'	למשרתי מילואים עפ"י סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	אישורים על שרות מילואים פעיל שש שנתי + תצהיר
נספח 6-1 נספח 7 - לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם. תצהיר אפטרופוס לנכה קטין נספח 8 תצהיר חובה לנכים !	<p>לנכים בלבד משהב"ט / ביטוח לאומי, נספח 7- תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר מחוסר דיור כפורט לעיל). + אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 6-1) בעניין נכה קטין יש לצרף תצהיר אפטרופוס לנכה קטין נספח 8</p>	תצהיר לנכים + אישורי נכות

עמוד 16 מתוך 28

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

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

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

6.4. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

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

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

6.4.3. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.8.

6.4.4. מסמכים מקוריים אשר נדרש לצרפם לפי העניין כמתחייב מתנאי המכרז יסרקו וצורפו להצעה המקוונת, וימסרו במקור או בהעתק נאמן למקור במועד בחירת המגרש.

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

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

6.7. המציע ימלא במערכת המכרזים המקוונת את כל הנדרש ע"פ תנאי המכרז, לרבות טופס הצעה מקוון ומסמכים רלוונטיים לפי העניין. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

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

6.9. הגשת הצעה משותפת למגרשים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת:

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

6.9.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במגרש. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

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

6.10. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

עמוד 17 מתוך 28

- 6.10.1.** הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. על המציע לסרוק את יפוי הכח במערכת המכרזים המקוונת במקום המיועד לכך. יפוי הכח כאמור במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד יוגש על ידי המציע במועד בחירת המגרש. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.
- 6.10.2.** במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.
- 6.10.3.** מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.
- 6.11.** המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 28/10/2019 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין.
- בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין, יש לשמור מספר זה לצרכי מעקב.
- 6.12.** מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.
- 6.13.** כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 09/10/2020 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 6.14.** המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למגרש מסוים בזכייה או באי זכייה במגרש מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש מסוים.
- 6.15.** על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו לפני המועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.
- 6.16.** לצורך הגשת הודעת ביטול הצעה, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. יש להקיש במערכת המכרזים המקוונת על "טופס ביטול הצעה", לחתום על גבי טופס זה, לסרוק אותו ולצרפו בשדה "טופס ביטול הצעה חתום" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- 6.17.** לצורך הגשת הצעה מתוקנת, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית, למלא ולהגיש הצעה חדשה במערכת המכרזים המקוונת בצרוף טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

ההרשמה וההגרלה למגרשים תותר למציע אחד. לעניין זה ייחשבו בני זוג כישות אחת (מציע אחד). מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

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

עמוד 18 מתוך 28

ניתן לקבל העתק חוברת המכרז במשרדי רמ"י – רחוב התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע, בימים ב', ד' בין השעות 8:00-13:00, וביום ב' בשעות 16:00-17:30. טלפון *5575 או 086264248/46/53/54.

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

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

7. הפקדה

כתנאי לאפשרות לבחירת המגרש, במועד בחירת המגרש יפקיד הזוכה בידי נציג הרשות המחאה בנקאית על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ₪), לפקודת רשות מקרקעי ישראל **(יובהר כי לא תתקבל המחאה של בנק הדואר)**.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי זוכה אשר לא יפקיד בידי הרשות במועד בחירת המגרש, המחאה לפקודת רשות מקרקעי ישראל בסכום הנדרש, יאבד את זכותו להשתתף בתהליך בחירת המגרש.

זוכה שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז **לאחר בחירת המגרש**, הרשות רשאית לחלט את הפיקדון בכפוף לסעיף 16 להלן.

זוכה שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז **קודם בחירת המגרש**, יקבל לידי את ההמחאה בחזרה.

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

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

ויתר אדם מסיבה כלשהי על זכייתו בהגרלה לאחר בחירת המגרש, תהיה רשאית הרשות לקבוע כי לא יוחזרו לו כסף הפקדון והללו ייחשבו כפיצויים מוסכמים, בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז.

8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

ההגרלה ואופן בחירת המגרשים יכולה להתבצע מאחת משתי האפשרויות הבאות:

א. הגרלה באמצעות ועדה ציבורית.

ב. הגרלה בנוכחות הנרשמים.

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, תקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות.

מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: www.land.gov.il

את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מקרקעין- מידע ושירות" – "מכרזי מקרקעין"- "פרסום" לפי מספר המכרז, מצב המכרז – "פעיל" או "ארכיון".

עמוד 19 מתוך 28

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

8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

ביצוע ההגרלה יעשה ע"י הועדה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר הקדימויות כמפורט לעיל.

תוצאות ההגרלה, וסדר עלייתם בגורל של הזוכים (הראשון שיעלה בגורל, הינו הראשון לבחור מגרש, השני שיעלה בגורל יהיה השני לבחור וכך הלאה) ישלחו בדואר רשום לכל אחד מהזוכים בהתאם לכתובת שצוינה בטופס ההרשמה. מציע שלא יעלה בגורל, יקבל על כך הודעה נפרדת בצרוף כל המסמכים שצורפו להצעה.

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

בהודעות יצויין גם המועד והמיקום המדוייק בהם תתבצע בחירת המגרשים ע"י הזוכים.

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

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

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

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

8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים

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

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

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

עמוד 20 מתוך 28

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

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

הצעה ו/או בחירת מגרש בשם אחר

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

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

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

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

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, יקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות. מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: www.land.gov.il. את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מקרקעין- מידע ושירות" – "מכרזי מקרקעין"- "פרסום מכרזי מקרקעין" לפי מספר המכרז, מצב המכרז – "פעיל" או "ארכיון". על הנרשמים לבדוק ולעקוב באתר האינטרנט של הרשות אחר מועד ביצוע ההגרלה ואופן ביצועה. עם פרסום מועד ביצוע ההגרלה על הנרשמים להמשיך ולעקוב אחר פרסומים באתר הרשות עד למועד שפורסם, זאת במידה ויהיו שינויים במועד ההגרלה.

8.3 אופן בחירת המגרשים

על מקום ומועד בחירת המגרשים תימסר הודעה .

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

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

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

עמוד 21 מתוך 28

כל אחד מבני הזוג יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור שני בני הזוג בתנאי שירשם למכרז הנ"ל **ובתנאי שיציג תעודת זהות של בן הזוג שנעדר**. במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוחו של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמה.

זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, אך יופיע במהלך בחירת המגרשים, יהיה רשאי לבחור במגרש, גם אם בינתיים דילגו על מספרו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים. ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא השתייך.

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

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

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

בנוסף לאמור לעיל יוגרלו נרשמים נוספים בהתאם לשיקול דעתה של הרשות מכלל הקבוצות לרשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "הממתינים").

הממתינים יוזמנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך חדש לבחירת מגרש.

במידה ולא ייבחרו כל מגרשים ע"י הזוכים, יוכלו לבחור הממתינים את המגרשים שנותרו בהתאם לסדר הקדימות בה עלו בגורל (להלן: "מועד בחירת המגרשים הראשוני").

בתום המועד האחרון לתשלום עבור הקרקע ו/ או הוצאות הפיתוח ובמידה והחליטה ועדת המכרזים על ביטול הזכיה במכרז, רשאית תהא ועדת המכרזים ע"פ שיקול דעתה לזמן את הממתינים שלא בחרו מגרש במועד בחירת המגרשים הראשוני לבחור מגרש מבין המגרשים שיוחזרו לרמ"י בעקבות החלטת ועדת המכרזים בדבר ביטול הזכיה ובהתאם לקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עמו הזכייה. יודגש – על הממתין, במועד הגשת הצעתו, לעמוד בקריטריונים של הקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עימו הזכיה.

מכאן, זכות לבחירת המגרש תועבר לממתין הבא אחריו בהתאם לסדר הקדימות בתוך הקבוצה בהתאם לתנאי המכרז.

ככל ולא ימצאו ממתינים העונים על הקבוצה אליה השתייך הזוכה שביטל, יועברו המגרשים הנותרים לממתינים לקבוצה הבאה.

ממתין אשר הוזמן ולא נוכח במועד שנקבע לבחירת המגרש ועד לתום בחירת כל המגרשים ו/או לא יבחר מגרש במועד שיקבע, ימחק מרשימת המתנה, יראה הדבר כוויתור מצידו ולא יוכל לבחור מגרש בעתיד.

הקצאת המגרשים תהיה בכפוף לתנאי חוברת המכרז, כאשר מחיר הקרקע והפיתוח יוצמדו למדד הידוע ביום בחירת המגרש.

כמו כן, חובה על הממתינים שיוזמנו להצטייד במועד הבחירה החדש בהמחאה בנקאית כאמור בסעיף 7 לעיל לפקודת רשות מקרקעי ישראל ותעודת זהות.

אופן בחירת המגרשים יתבצע ע"פ התנאי המפורטים בחוברת המכרז בשינויים המחוייבים.

מובהר בזאת, שקיום בחירת המגרשים ע"י הממתינים והזמנתם, מותנית במספר המגרשים שיוחזרו לרשות ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

בכל מקרה לאחרי המועד החדש לבחירת המגרשים לממתינים, יפוג תוקף רשימה זאת ולנרשמים אלה לא תהיה דרישה או טענה כלשהי כלפי רמ"י.

בכל מקרה בו ועדת המכרזים לא פנתה לממתין לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות.

עמוד 22 מתוך 28

9. חווה חכירה עם רמ"י:

- א. במעמד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזוכה במגרש הינה אחד התנאים לקבלת המגרש ואין היא, לכשעצמה, מקנה לזוכה את הזכויות במגרש. רק לאחר קיומם במועד, של כל התנאים המפורטים בתנאי המכרז, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש ולחתום על חווה החכירה כאמור להלן.
- ב. חתימת חווה החכירה ל-98 שנה עם רמ"י, תיעשה רק לאחר ובתנאי שהזוכה יקיים את התחייבותיו על פי חוברת המכרז.
- ג. מובהר בזאת כי רמ"י תחתום חווה עם הזוכה בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור מאת הרשות המקומית על חתימת הסכם תשתית והפקדת ערבות בנקאית במועד (כמפורט בסעיף 11 להלן).
- ד. **לא יאוחר מ-90 יום ממועד בחירת המגרש, יהיה על הזוכה לסור לרמ"י, לשם חתימה על חווה החכירה.**

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

10. מחירי הקרקע ותנאי החכירה:

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה בנספח ד'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש אוקטובר 2018 המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן עד ליום בחירת המגרש, **ובתוספת מע"מ**.

המגרשים למציעים שהינם חסרי הדיור המשתייכים לקבוצה א (תת קבוצה - נכה מחוסר דיור) או לקבוצה ב (תת קבוצה - בן מקום / בן יישוב) (קבוצה ג' - כלל הציבור - **חסרי דיור**), משלמים דמי חכירה מופחתים בשיעור של 21% ממלוא ערך הקרקע כמפורט בנספח ד'.

תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י:

ידוע למציע כי עליו לשלם לרמ"י את ערכי הקרקע המפורטים בנספח ד' ומעודכנים למדד אוקטובר 2018 במלואם בתשלום אחד וזאת תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש.

ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום בחירת המגרש את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הפיקדון כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 16 לחוברת המכרז. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל **בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.**

11. עבודות הפיתוח ופירוט תשלום הוצאות פיתוח לרמ"י

עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י המועצה המקומית מצפה רמון (לעיל ולהלן: "הרשות המקומית") באמצעות החברה לפיתוח לפיתוח מצפה רמון וכמפורט בהסכם התשתית שייחתם בין הרשות המקומית לבין הזוכה (נספח יד').

ידוע למציע כי הרשות המקומית התחייבה לקזז במלואם את היטלי הפיתוח החלים או אשר יחולו על המגרשים וזאת בהתאם למפורט במכתב הקיזוז המצ"ב כנספח יב' לחוברת המכרז.

ידוע למציע כי עבודות המים והביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב מעיינות הדרום בע"מ (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה.

כמו כן, ידוע למציע כי בנוסף להוצאות הפיתוח שישלם הזוכה לרמ"י, בגין עבודות המים והביוב ייגבה התאגיד מאת היזם דמי הקמה מלאים על פי כללי דמי ההקמה למערכות המים והביוב.

עמוד 23 מתוך 28

ידוע למציע כי בהתאם להחלטת ממשלה 4302 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה חל סבסוד על הוצאות הפיתוח הציבוריות (לא כולל החיובים הנוספים בגין מוס"צ, ישן מול חדש ומקדמה לחיבור חשמל לבית (חל"ב) ידוע לזוכה כי סה"כ הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י הינם בהפחתת הסבסוד.

ידוע לזוכה כי סכום הסבסוד אשר הופחת מסך הוצאות הפיתוח הציבוריות אותם ישלם לרמ"י כולל את מרכיב הסבסוד בגין עבודות המים והביוב. לאור האמור לעיל, התאגיד יגבה דמי הקמה מלאים מאת היזם.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי רמ"י ו/או התאגיד בכל הכרוך בגובה הסבסוד שהופחת מסך הוצאות הפיתוח אותם שילם לרמ"י ו/או לתאגיד.

ידוע לזוכה כי סכום הסבסוד, אשר בו יזוכה הזוכה, לא ישתנה, גם אם יחול שינוי במספר יחידות הדיור או בהיקף ניצול הבינוי כפי שיאושר ליזם בהיתר הבניה.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא אל רמ"י או מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור.

להלן פירוט הסכומים :

מס מגרש	עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3
	סך תשלום לרמ"י כנגד קבלה	סך תשלום לרמ"י כנגד חשבונית	גובה ערבות 5% לאי גרימת נזקים
36	315,456	4,770	19,237
37	338,876	4,770	20,408
38	321,168	4,770	19,522
39	318,883	4,770	19,408
40	315,456	4,770	19,237

הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל מציג את תשלומי הזוכה לרמ"י, הסכום כולל מע"מ וכנגד תשלום זה יקבל הזוכה קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס מתשומות. כתוצאה מהתשלום זה הסכום צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.

הסכום הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל מציג את תשלומי היזם לרמ"י בגין מקדמה לחיבור חשמל. הסכום כולל מע"מ. כנגד תשלום זה יקבל הזוכה חשבונית מס. הסכום אינו צמוד למדד.

הסכומים המפרטים לעיל למעט עמודה 2 נכונים למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2018 (להלן: "מדד הבסיס") ויכללו תוספת הצמדה ממדד הבסיס עד למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים / מועד בחירת המגרש.

ידוע למציע כי יהיה עליו להמציא ערבות בנקאית לרשות המקומית כמצוין בעמודה 3 בטבלה לעיל לאי גרימת נזקים, סכום הערבות הנו 5% מערך התשתיות הצמודות.

ידוע למציע כי **סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י כמפורט בנספח ד'** יפוצלו למספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בעניין זה.

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

11.1 מועדי תשלום :

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

יודגש כי אם בתום 90 יום ממועד בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח והקרקע לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

"יום בחירת המגרש" הינו המועד אשר יקבע ע"י רמ"י לצורך בחירת המגרש על ידי הזוכים.

עמוד 24 מתוך 28

11.2. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרש, על הזוכה במכרז לגשת למשרדי המועצה המקומית מצפה רמון באמצעות החברה לפיתוח מצפה רמון שכתובתה ברחוב: שד' בן גוריון 1 מצפה רמון. טלפון: 08-8681635 (איש קשר: עמיקם סימון) (amikam.hlp@gmail.com) ובתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הרשות המקומית, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהרשות המקומית.

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

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

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

"יום בחירת המגרש" הינו המועד אשר יקבע ע"י רמ"י לצורך בחירת המגרש על ידי הזוכים.

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

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

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

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

מכתב הרשות המקומית מצ"ב כנספח יב' לחוברת המכרז.

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

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

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

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

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

עמוד 25 מתוך 28

מודגש בזה, כי תנאי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור הוצאות הפיתוח לרמ"י והסדרת התחייבויות הזוכה כלפי הרשות המקומית ורמ"י במועד, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

יודגש כי אם בתום 90 יום מיום בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח והקרקע לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, למעט המצאת חוזה תשתית / וא חוזה חכירה במועד, תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבניה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם,

בכל מקרה ישולמו השוברים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

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

13 העברת זכויות

העברת זכויות תאושר בכפוף להוראות פרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון שיבוא במקומו, ובכפוף לקבלת אישור רמ"י.

דוע למציע כי על פי החלטת פרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה (כהגדרתה בפרק משנה 5.4 כאמור לעיל).

העברת זכויות קודם למועד האמור תהיה בהתאם לקבוע בפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. או כל תיקון שיבוא במקומו.

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

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

1. מוכר הזכויות ישיב לרמ"י את הסבסוד שניתן בהוצאות הפיתוח בהתייחס למגרש בו זכה בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון.

2. מוכר שזכה במגרש עקב היותו בעל מאפיינים מיוחדים המזכים בסבסוד הוצאות פיתוח כהגדרתם בחוברת המכרז (כדוגמת: משרתי כוחות הביטחון, בני מקום, נכים) ומכר את המקרקעין למי שאינו בעל אותם המאפיינים המיוחדים אשר זיכו את המוכר בקבלת הסבסוד כהגדרתם בחוברת המכרז יחוייב בהשבת הסבסוד לרמ"י

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

החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

- א. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י לזוכה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו על ידו רק לאחר שהמתחם/ים ישווק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות מהזוכה החדש.
- ב. החזר הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות יכלול תוספת הצמדה למדד(בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

14. בניה:

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

15. שינוי תנאי המכרז:

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

16. חילוט ערבות (המחאה בנקאית):

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

תקנה 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:

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

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

17. כללי:

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

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

עמוד 27 מתוך 28

- 17.3 מפה לצורכי רישום ורישום המגרש בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הזוכה, ייעשה על ידי הזוכה הכל כמותנה בחוזה חכירה ובהסכם התשתית.
- 17.4 לנציגי יוזמי התוכנית תהיה הזכות להכנס לשטחי המגרשים בכל עת במשך התקופה שעד להשלמת הבניה במגרש וקבלת כתב השלמת מבנה .
- 17.5 רמ"י שומר לעצמו הזכות לבטל מכרז הרשמה והגרלה זה או לשנות תנאיו, לרבות, להאריך את מועד המכרז, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתפורסם בעיתונות.
- 17.6 חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י תיעשה עם שני בני הזוג או עם אחד מהם בהתאם למופיע בטפסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.
- 17.7 לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא, על שני בני הזוג להופיע במשרדי רשות מקרקעי ישראל מצויידים במכתב מאת הבנק, ולחתום במשרדי רמ"י על טופס בקשה לרישום משכנתא.
- 17.8 השטחים מחוץ לתחום התוכנית המיועדים לתיכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתיכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התיכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 17.9 הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק מיום בחירת המגרש.
- 17.10 גבולות המגרשים ושטחיהם בהתאם, אינם סופיים וניתנים לשינוי בזמן סימון המגרשים, ללא כל זכות ערעור על ידי הזוכים. סימון סופי של המגרשים, גבולותיהם וקביעת שטחם הסופי, יעשו לאחר ביצוע עבודות הפיתוח ע"י הרשות המקומית ואישור התוכנית.

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



סמל משרד הביטחון

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
א.ג.ג.

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

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

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה
לתגמולים והטבות

חתימת: מר/גבי שיקום
מר/גבי (שם הנכה)

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

אישור לנכה צה"ל קשה
בספח מס' 2
(לנספח זה יש לצרף גם את התצווה בספח מס' 7)



משרד הביטחון

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

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

חרינו לאשר כי מר/גב: _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף
שיקום נכים במשרד הביטחון ואושר כנכה צה"ל קשה בהתאם לתקנה 25(18)
לתקנות חובת הסכרזים התשי"ג - 1993.

מבטוח: זכאות הנכה לקבלת האישור הנייל תיבדק על ידי אגף השיקום על פי
הנהלים והקריטריונים המחייבים. מובהר, כי לא ידונו בקשות של נכים שדרגת
נכותם המוכרת פחותה מ-50% נכות.

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה
לתגמולים וזכויות /
מנחל מחוז שיקום

העתק: מחוז שיקום
מר/גב: (שם הנכה)

מחוז שיקום
מייל: shikumN@mod.gov.il

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



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון:

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

מ/ר/גב':

ת.ז.:

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם הנכה)

**אישור לנפגע פעולות איבה
בדרגת נכות קשה
נספח מס' 4
(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)**



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור זכאות נפגע פעולות איבה קשה

מר/גב': _____

ת.ז.: _____

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

הבהרה:

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם הנכה)

המוסד לביטוח לאומי

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

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור על אחוזי מוגבלות בניידות

מספר זהות: _____

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

בכבוד רב,

פקיד תביעות ניידות

העתק: מתוז שיקום _____

מריגבי (שם הנכה) _____



י"ח אדר תשע"ה
09 מרץ 2015

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



אל: רשות אוקרע ישראל

הנדון: _____ משפחה _____ פרטי _____ מספר תעודת זהות _____

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

לפיכך הוא/ היא מוגדר/ת כבעל/ת 100% נכות רפואית לצמיתות.

לנ"ל תעודת עיוור לצמיתות.

בברכה,

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

דש1358




מדינת ישראל
משרד הרווחה
State of Israel
Ministry of Social Affairs

תעודת עיוור / לקוי ראייה
Certificate of Blindness/Visual Impairment

מס' תעודה: 147258

צמיתות
צמיתות

Name: **ישראל ישראל**

ID Number: **012345678**

Birth Date: **12/12/1969**

Limit Date: **לצמיתות**

מדינת ישראל
משרד הרווחה / אגף הסיקים
תעודת לעיוור

מרכז השרות
 תל אביב-יפו 61022
 טל' 03-6128006 / 03-6128719

מרכז הודאס
 רדד והרשעה א' בגין עוילת המענקות
 תל אביב-יפו 61041
 טל' 03-6244909 / 03-6244911

מרכז המען
 רדד המן איתר"א, גלן מר
 תל אביב-יפו 61017
 טל' 04-6419163 / 04-6419456

מרכז המען
 רדד המען איתר"א, גלן מר
 תל אביב-יפו 61017
 טל' 04-6419163 / 04-6419456

המידע המופיע על התעודה הוא למטרות מידע בלבד. המידע המפורט על התעודה יועד
 להודעה על זכאות למענקים ולמספרים לאיתר"א המסומנים בתעודה.

**תצהיר עו"ד לכלל הנכים
נספח מס' 7**

תצהיר

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

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

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המצהיר/ה

תאריך

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

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

תצהיר אפוסטרופוס לנכה קטין

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

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

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המצהיר/ה

תאריך

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

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

נספח ב

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

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק: _____

מס' חשבון: _____

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני:

מ ב ו א

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

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

ו ה ו א י ל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** 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. **"חייבים נוספים"**:

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- 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 חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

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

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על 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- 60 יום מיום חתימת החוזה.

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

- (1) לא יחולו על המחכירה 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) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

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

_____ 5. שם

_____ מס' זיהוי

_____ חתימה

_____ 6. שם

_____ מס' זיהוי חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____



<נמענים>:
שלום רב,

הנדון: אישור חסר דירה

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

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

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

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

חתימות מורשי חתימה:

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

בניה חד-משפחתית

13 סבת

*						
הוצאות פיתוח	מחיר הקרקע	מלוא	שטח	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס' התוכנית
לתשלום	לתשלום	ערך הקרקע	המגרש			
נכון ליום		המחירים נכונים ליום	במ"ר בערך			
16/11/18	25/10/18					
*						
320,225.74	18,635.06	60,113.11	360	-	36	26/101/02/27 1
343,646.27	20,359.42	65,675.55	401	-	37	26/101/02/27 2
325,938.06	19,055.69	61,469.97	370	-	38	26/101/02/27 3
323,653.12	18,887.49	60,927.39	366	-	39	26/101/02/27 4
320,225.74	18,635.06	60,113.11	360	-	40	26/101/02/27 5

*** מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ, הוצאות הפיתוח כוללים מע"מ ***

*** ת"ח - תשריט חלוקה ***

608144

נספח ה

מצפה, תקנון 2.1.2017

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון
מרכז אזרחי - מצפה רמון
תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27



מבוא

התכנית המוצעת מתייחסת לתכנון ופיתוח אזור המרכז האזרחי הקיים, הגובל מצידו המזרחי בדרך מספר 40 ובצידו הדרומי בשדרות בן גוריון, באזור המהווה את הכניסה הראשית ליישוב.

התכנית רואה לה למטרה לחזק ולשדרג את המרכז הקיים שמהווה נקודת ציון מרכזית וחיונית בישוב.

אלמנט חשוב בפיתוח המרכז יהיה יצירת רחבה או ככר עירונית מוקפת מבנים כשבקומת הקרקע, במפלס הככר, יהיו חנויות, מסעדות ובתי קפה, וכן כניסות לפונקציות הציבוריות (להלן "ככר עירונית").

תכנון המרכז כפי שבא לידי ביטוי בתכנית לוקח בחשבון את המבנים הקיימים ומאפשר תוספת שטחי בניה, ותוספת פונקציות על אלה הקיימות.

כמו כן, התוכנית כוללת מיקום עירוני של שני צירי תנועה ראשיים להולכי רגל, המקושרים ביניהם בכיכר העירונית במרכז האזרחי:

א. ציר אחד מכיוון צפון-מערב לכיוון דרום מזרח: מהכיכר העירונית לכיוון דרום מזרח, החוצה את שדרות בן גוריון ובהמשכו מרכז המדעים, האנדרטה הממוקמת בתוך גן והלאה לכיוון מרכז המבקרים. ומהכיכר העירונית לכיוון צפון מערב בצד האמפיתיאטרון הקיים, מרכז התרבות ובהמשכו דרך משולבת לכיוון השכונות המערביות.

ב. ציר שני מהכיכר העירונית לכיוון דרום מערב חוצה את רחוב עין זיק במעבר תת קרקעי לכיוון המתנ"ס הספרייה, המרכז הפדגוגי והקונסרבטוריון.

התכנית מאפשרת שטחי מבנים למטרות עיקריות כדלהלן: מבני מסחר ועסקים, משרדים ומכללה במרכז האזרחי בשטח כולל של כ- 12,400 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ- 5,200 מ"ר, מבני ספורט בשטח של כ- 2,950 מ"ר וכד'.

על מנת להחיות את המקום לאורך שעות היממה, מציעה התכנית נגישות ממונעת נוחה וישירה מכל הכיוונים אל אזור המרכז, פיתוח מגרשי חניה, פיתוח צירי הליכה רגלית בהמשך לצירים קיימים באזורים הגובלים, וכן יצירת קשר בין המרכז לבין מוקדים ציבוריים קיימים באזורים הסמוכים.

מלבד השטח המיועד למרכז האזרחי כוללת התכנית שטח המיועד לאזור מגורים ל-29 יח"ד צמודי קרקע עם זיקה למרכז, וכן מבנה מגורים מיוחדים כגון: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, וכד' בשטח של כ- 2,150 מ"ר למטרות עיקריות.

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה, דנשב"ה - 1965
אישור תכנית מס' 26/101/02/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28/11/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שך
 התכנית נקבעה טענה אישור שך
מנהל מינהל התכנון / יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון

מרכז אזרחי-מצפה רמון

תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27

שינוי לתכניות מתאר מספר 1/101/02/27, 10/101/02/27,

24/101/02/27, 13/101/02/27,

שינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/13/27,

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

מחוז :	דרום
נפה :	באר שבע
ישוב :	מצפה רמון
מקום :	מרכז קיים
	מערבית לכביש ארצי מס' 40
	צפונית לכביש מס' 13 (שד' בן גוריון)
	צפונית לרחוב עין זיק
	מזרחית לכביש מס' 3 (דרך רמון)
גוש :	39594 (ארעי) -חלקה 1-חלק
גוש :	39627 (רשום)-חלקות 20, 23, 14-8 בשלמות
גוש :	39590 (רשום)-חלקה 65-חלק
	חלקה 69 (בשלמות)
גוש :	39593 (רשום)-חלקה 61-חלק
בעל הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל
	אשל מצפה רמון
	חברת מבני תעשייה בע"מ
	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
	שק"ם בע"מ
יוזם התכנית :	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	משרד אלדן אדריכלים
	רחל אלדן, רשיון מס' 10239
	רחוב זרובבל 14, רמה"ש
	טל. 03-5474494
שטח התכנית :	79.307 דונם
קנה מידה :	1:1250
תאריך :	נובמבר 2017

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מיתאר מס' 26/101/02/27 : מרכז אזרחי-מצפה רמון
שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27
ושינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27

2. תחולת התכנית

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

3. מסמכי התכנית

- התכניות כוללות :
- 3.1 21 דפי הוראות – (להלן "הוראות התכנית").
 - 3.2 תשריט בקני"מ 1:1250 – (להלן "התשריט").
 - 3.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן "נספח בינוי").
 - 3.4 נספח נוף מנחה – (להלן "נספח נוף").
 - 3.5 נספח תנועה מנחה - (להלן "נספח תנועה").
 - 3.6 נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי מנחה - (להלן "נספח ניקוז").
 - 3.7 סקר עצים עם סימבולים בקני"מ 1:1250 (להלן "סקר עצים").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27 ותכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27

5. מטרת התכנית

- 5.1 יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח המרכז האזרחי ליישוב ולהקמת מבני מגורים עם זיקה למרכז ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 5.2 שינוי ייעוד משצ"פ, בנייני ציבור וחניה למרכז אזרחי במגרשים 4,4a.
- 5.3 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לשטח לבנייני ציבור במגרשים 1,2.
- 5.4 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור ספורט במגרש 3.
- 5.5 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור מגורים ב' במגרש 5.

- 5.6 שינוי יעוד ממרכז אזרחי וחניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 6.
- 5.7 שינוי יעוד מבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 7.
- 5.8 שינוי יעוד ממרכז אזרחי לשצ"פ במגרש 19A.
- 5.9 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים א' במגרשים 24 עד 52 וקביעת דרך משולבת ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 5.10 שינוי מבנייני ציבור, מרכז אזרחי ושטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 103, 102.
- 5.11 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 106, 107.
- 5.12 שינוי יעוד מאזור מגורים לחניה ציבורית במגרש מס' 18.
- 5.13 שינוי קו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור בניה במגרש מס' 4 ועבור בניה במגרש 4a.
- 5.14 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור חנייה ודרכים מקומיות.
- 5.15 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור עבודות פיתוח בתחום שצ"פ מס' 7.
- 5.16 קביעת מגרשים למיתקנים הנדסיים
- 5.17 קביעת זכויות הבניה : - לבנייני ציבור
- לספורט
 - למרכז אזרחי
 - לאזור מגורים ב'
 - לאזור מגורים א', 29 יחיד
 - שני מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
 - לאזור עסקים ומסחר
 - לשטחי מצללות וקירווי קל
- 5.18 קביעת השימושים והוראות בינוי ועיצוב לכל יעוד.
- 5.19 קביעת קווי הבנין בכל יעוד לרבות קווי בנין אפס.
- 5.20 הסדרת דרכים וחניות.
- 5.21 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים :
- 6.1 תכנון וביצוע אספקת המים, איסוף ביוב, ניקוז, ומתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות מהנדס המועצה .
- 6.2 הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח, ברוח נספחי הבינוי והנוף המנחים המצורפים לתכנית זו ועפ"י עקרונות הבינוי המנחים, בקני"מ שלא יפחת מ-500:1 ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- התכנית תתבסס על מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, מפלסי הבניה, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה, פרוט החזיתות וחמרי הגמר.

- 6.2.1 באזור מגורים א', הבניה תהיה אחידה בקבוצות לפי מתחמי הפיתוח המסומנים בתשריט.
- לצורך קבלת היתר לכל מבנה או קבוצת מבנים, יהיה על עורך הבקשה להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית שתכלול בנוסף למפורט בסעיף 6.2, תכנית בינוי עקרונית של מתחם הפיתוח אליו הוא שייך, כולל סימון החניות והשטחים הפתוחים ומבט עקרוני שמראה את רצף החזיתות של כל מבני הקבוצה.
- 6.3 אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
- 6.4 תכנון פתרון אקוסטי למבנים באזור מבני הציבור באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.5 תכנון פתרון אקוסטי להפרדה בין אזור מגורים א', למגרש החניה הצמוד המשרת את מבני הציבור, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 6.7 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.8 עבור הבריכה דרוש רישיון עסק מטעם משרד הבריאות על פי תקנות התכנון והבניה התשס"ח-2008 לנושא בריכות שחייה ועל פי התקנות המאושרות לאותה העת.
- 6.9 אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.10 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

7. חניה

1. החניה עבור שטח למבני ציבור תהיה חניה מרוכזת (בפול) ותשמש את כל המבנים הכלולים בתכנית. לא יוקצו מקומות חניה נפרדים לכל תכלית. החניה תהיה במגרשים המסומנים בתשריט. מספר כלי הרכב במגרשי החניה המתוכננים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) במהדורתו התקפה לעת מועד הוצאת היתר הבניה בהתחשב בחפיפה בזמני הפעילות.
2. החניות באזור המגורים המיוחד אי יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
3. באזור מגורים ב' יהיו החניות בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. תכליות ושימושים

9.1 מרכז אזרחי

שטח זה מיועד למרכז אזרחי שיכלול כיכר עירונית, משרדים ציבוריים ופרטיים, חנויות, בתי אוכל, דוכני מכירה, מרפאות מקצועיות, מכללה, מכוני לימוד וכד'. לא יותרו שימושים מזהמים וגורמי רעש.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. השטח יכלול כיכר עירונית במידות של כ- 2000 עד 2500 מ"ר. (בהתאם למסומן בתשריט).
- הכיכר העירונית תעוצב כשטח פתוח מרוצף בשילוב גינון, תאורה ואלמנטים פיסוליים. בשטח הכיכר העירונית לא תותר בניה כלשהי בקומת הקרקע, למעט כיסוי קל עיצובי, כמצוין בטבלת זכויות הבניה.
- במידה ויתוכנן כיסוי קל לכיכר, יש להקפיד על עיצוב שישתלב במבנים התוחמים את הכיכר. הכיסוי יבוצע ככיסוי קל מחומרים עמידים. ניתן לעצב הכיסוי עד גובה נקודתי של 35 מ' כך שיעלה מעל לגובה הבניינים התוחמים את הכיכר העירונית על מנת ליצור למרכז האזרחי דימוי ונקודת ציון שתיראה מרחוק, ברוח נספח הבינוי המנחה.
- ב. חזית מסחרית תהיה לכיוון דרך מס' 40, שדרות בן גוריון, לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון צפון מערב. כל חזית מסחרית תלווה במעבר מקורה ע"י הקומה שמעל בעומק מקסימלי של 4.0 מ'. יש לתת התייחסות מיוחדת לחזיתות של המבנה שייבנה במגרש 4 בתשריט ושפונה לדרך מס' 40.
- המבנים שייבנו סביב הכיכר יש לתכננם כך שלא תיווצר בהם "חזית אחורית".
- ג. בשטח המרכז האזרחי יותר מבנה קבוע מפולש בן קומה אחת בשטח של כ-400 מ"ר, שישמש לדוכני מכירה מתחלפים, כפי שמופיע בנספח הבינוי המנחה.
- ד. בשטח הכיכר העירונית המסומן כ"תחום כיכר עירונית עם אלמנט הצללה" בתשריט, תותר הקמת מצללה שתבוצע מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון עם ציפוי אבן מקומית, ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ה. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ו. המרתף לא יחרוג מקונטור הבינוי שמעליו, גובה תקרתו לא יחרוג מגובה ריצוף החוץ הצמוד לו.
- ז. בתכנון המבנים במרכז האזרחי יש לקחת בחשבון מראש ארובות איזורור

- ממסעדות ובתי אוכל, שיגיעו עד לגובה של 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'. יש לתת פתרון אדריכלי נאות לארובות הנ"ל, גם אם יהיה צורך להתקינן בשלבים מאוחרים יותר.
- ח. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.2 שטח בנייני ציבור

תותר הקמת מבני תרבות, חינוך, אמנות ופנאי, כדוגמת: אולם רב תכליתי, מוזיאונים, גלריות לאומנות, מועדוני מבוגרים, ספריה עירונית, מכללה, שירותי חינוך וכד'.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים:
1. המרתפים יישמשו לשימושים הבאים:
 - שטחי שרות כהגדרתם לחישוב שטחים, שהינם שימושים נלווים למטרות העיקריות באותו בנין כגון: חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איזורור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
 - 2. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו.
 - 3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 - 4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה על התקרה.
 - ב. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
 - ג. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח ספורט

תותר בניית בריכת שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, מגרשי ספורט פתוחים וסגורים, מצללות וכד'.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטחי שרות על פי החוק כגון : חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. בריכת השחיה לא תהיה מקורה ושטחה 500 מ"ר.
- ג. תותר הקמת מצללה בתנאים הבאים :
1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר הבניין) וללא כיסוי מעל הקורות או מתחתם.
 3. גובהה המרבי של המצללה יהיה 240 ס"מ.
- ד. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ה. יותרו גגות שטוחים מבטון או גגות מחומרים קלים.
- ו. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.4 אזור מגורים א'

- תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות, קומת מרתף וחדר על הגג, מצללות וחניה. כל יח"ד תבנה על שטח מגרש של כ- 350 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר הקמת קומת מרתף דירתית אחת לכל יח"ד בתנאים הבאים :
1. קירותיה החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליה.
 2. המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים : שימושים נילויים למגורים כגון : חדר בטחון, מחסן, חדר מדרגות, מעלית,

- חדר למערכות טכניות וכד', וכל שימוש אחר לשטחי שרות כהגדרתו בתקנות לחישוב שטחים שימשו את הדיירים המתגוררים ביחידת הדיור בלבד.
3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
- ב. תותר בניית חדר על הגג בשטח של 23.0 מ"ר בתנאים הבאים :
1. החדר על הגג יבנה בקיר משותף עם החדר של יחיד הצמודה.
 2. החדר ייבנה בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. מותרת בניית מצללות בתנאים הבאים :
1. המצללות יבוצעו מקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. גובה המצללה לא יעלה על 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה.
 - ד. הבניה באזור זה תותר לפי טיפוסים בתיים עפ"י החלטת הוועדה.
 - ה. קיר משותף לכל שני מגרשים, אלא אם כן צויין אחרת בתשריט.
 - ו. מבני המגורים יבנו ככל הניתן כבתי פטיו המפנים חזית המשכית בנויה לדרך.
 - ז. תותר בניה של מבנים עם גג שטוח בלבד.
 - ח. חניה לרכב בהחום המגרש. יותר קירוי קל ממתכת או עץ.
 - ט. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בו נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
 - י. לא תותר תלית מתקני מיזוג אויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן ינתן פתרון הולם במסגרת תכנית הבינוי לביצוע.
 - יא. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

בשטח זה ניתן להקים מבנה אחד הכולל לכל היותר 74 יחידות סטודיו או יחידות דיור זעירות להשכרה למטרות הבאות :

1. מעונות לסטודנטים
2. דיור מוגן למבוגרים
3. דירות סטודיו לאמנים ויוצרים
4. בקומת הקרקע שימושים לשרות הדיירים (כגון חדר אוכל, שרותי כביסה, שרותי תחזוקה, שרותי הסעדה, מספרה, מכולת, מועדון וכד').

המבנה בשטח זה יתופעל ע"י גוף מתפעל אחד, או יותר, שיהיו אחראים להשכרת היחידות, אחזקתן ברמה נאותה, תפעול המבנה, ניהולו וכד'. במבנה יותקן שעון מים ראשי אחד. בשטח זה לא תותר בניית דירות למכירה. שטח עיקרי מירבי ליחידת דיור 35 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
 1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטח שרות עפ"י החוק כגון : חדר ביטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למתקנים טכניים למתן שרות לבניין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. תותר הקמת מצללה במרפסות הגגות בתנאים הבאים :
 1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מעמודים וקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. גובה המירבי של המצללה יהיה 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה
 4. קצה המצללה יהיה מרוחק לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג, או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. בשטח זה חזית המבנה הפונה לכיוון דרום מזרח תבנה בצורה מדורגת באופן שקומות המבנה תבנה במדרגות נסוגות לכיוון צפון מערב.

- ד. תותר בניה של מבנה עם גג שטוח בלבד, בגובה שלא יעלה על 4 קומות מצד הכביש הנמוך.
- ה. חניה לרכב בתחום המגרש.
- ו. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להיקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
- ז. לא תותר תליית מתקני מיזוג אוויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן יינתן פיתרון הולם שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ח. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.6 אזור עסקים ומסחר

תותר בניית משרדים מסוגים שונים, בתי קפה, מסעדות, אולם שמחות, חנויות מסוגים שונים, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בנייני שעשועים, סופרמרקט, חנויות ובתי מסחר סיטונאי, מגרשי חניה ומקומות חניה, שבילים, גנים ונטיעות.

הוראות בינוי ועיצוב

המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.7 שטח ציבורי פתוח

תותר בניית ככרות, שבילים מרוצפים, מתקני גן, אמפיתיאטרון פתוח, מעבר תשתיות, מצללות וכד'. תכנון הפיתוח המפורט של השטחים הציבוריים יכלול גם שביל אופניים ומתקני חנייה לאופניים.

במגרש מספר 7 הנמצא בצמוד לדרך מספר 40, תותר הקמת שבילים מרוצפים, מתקני גן, מעבר תשתיות, שבילי אופניים ומתקני חניה לאופניים בלבד.

הוראות בינוי ועיצוב

תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על המצויין בטבלת זכויות הבניה. המצללות יב'צו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בניה עם ציפוי מחמרים מקומיים ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

9.8 דרכים וחניה ציבורית

שטח זה מיועד לסלילת דרכים, מגרשי חניה ציבוריים, מעבר תשתיות, שבילים ומתקני חנייה לאופניים.
9.8.1 בדרך ארצית מס' 40 יחולו הוראות תכנית מיתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3 על הגדרותיה ותיקוניה מעת לעת.

9.9 דרך משולבת

דרך המשמשת לתנועת הולכי רגל, לחניה ולתנועת רכב בשילוב ריצוף גינון ותאורה.

9.10 שביל להולכי רגל

מגרש 19 ישמש כשביל לתנועת הולכי רגל בשילוב ריצוף, גינון ותאורה. תותר בו בניית מיצללה מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון ללא קירוי וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לזכויות הבניה.

9.11 שטח למבנה הנדסי תת קרקעי

שטח למתקן הנדסי תת קרקעי לצורך חדרי טרפו יבנה בתת הקרקע בתאי שטח 101A ו- 6A, כאשר הכניסה אליו וגג המתקן ישתלבו ביעוד הסמוך.

10. עקרונות תכנון נוף מנחים

- שטח התכנית מהווה את המרכז האזרחי של היישוב וממוקם בסמוך לדרך ארצית מס' 40. התכנית רואה לה למטרה לקבל ביטוי עיצובי למקום שימשש כמקום עצירה וחניה לרכב עובר.
- 10.1 מגרשי החניה הם בשטח נרחב שנמצא בסמוך לכביש הארצי, ולכן יש לנטוע עצי צל רבים לקבלת הרושם של חניה בתוך גן.
- 10.2 המרכז האזרחי יכלול ככר עירונית מרוצפת בריצוף משתלב באבן מקומית במיקבצים ובשילוב גינון.
- 10.3 בשטח כלולים שבילים להולכי רגל. השבילים ירוצפו בריצוף משולב עם מקבצי אבן מקומית ולאורכם ימוקמו ספסלי אבן, עץ, או בטון.
- 10.4 יותרו מצללות מעץ או מתכת בשטח לפי המפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 10.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל, צמחי בר מדבריים מבית הגידול האופייני לאזור, מסלעות, מצללות, מתקני שתיה, פסלי חוצות ומיזרקות, ובתנאי

שצורתם וחמרי הבניה שלהם יישתלבו בנוף.

- 10.5 קירות תומכים ומעקות בין הפרשי מפלסים יצופו באבן מקומית. יש אפשרות לשלב חומר נוסף כגון טיח או בטון, במנות קטנות ותוך הקפדה על איכויות ארכיטקטוניות ונופיות. פרטי הקירות התומכים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.6 מעקות בין הפרשי המפלסים יהיו בנויים כמפורט בסעיף 10.6 או מסורגי פלדה או שילוב שניהם יחדיו, פרטי הסורגים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.7 באישור הוועדה המקומית יותרו קירות מגן מפני הרוח במקומות בודדים ובמקומות תורפה קריטיים על פי תנאי השטח שיווצרו, בתנאי שחומר הבניה שלהם ישתלב בנוף.
- 10.8 דרכים סלולות לרכב יהיו מאספלט, אספלט מעורב בפיגמנטים מחומר מקומי, או אבן משתלבת בפיגמנטים מקומיים ברוח נספח הנוף המנחה. סלילת דרך מס' 40 תהיה מאספלט.

11. הנחיות סביבתיות

11.1 אקוסטיקה -

- א. מגורים-ינתן פתרון להפרדה אקוסטית בין מגרש החניה הציבורי המשרת את מוסדות התרבות, למגורים בצד המערבי הצמודים למגרש החניה. במקרה זה ניתן ורצוי שההפרדה תהיה ע"י צמחיה מתאימה.
- במידה ובתחום בריכות המים של חברת "מקורות" תידרש בדיקה אקוסטית ו/או עבודות מיגון אקוסטיות, הן תעשנה על חשבון היזם ובאישור חברת "מקורות".
- ב. באזור מבני הציבור ינתן פתרון להפרדה אקוסטית מאזור המגורים הגובל.
- 11.2 פסולת-יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. יתוכננו אופציות למיקום מיכלים ייעודיים לחמרים ברי מחזור ודחיסת אשפה. יש להעדיף פתרונות אסתטיים כגון מיכלי איסוף שקועים בקרקע.
- 11.3 מניעת מטרדי ריחות ועשן ממסעדות-כל מסעדה תצטייד במנדף מעל כל נקודת בישול עם קולטי טיפות שמן בתוך המינדפים, עם מערכת איורור הכוללת מסנני שמן, פילטרים מיקרוניים, ומסנני פחם פעיל. יש למקם את נקודת פליטת האוויר ממערכות הנ"ל בגובה של לפחות 2 מ' מעל הבניין הגבוהה ביותר ברדיוס של 50 מטר.
- 11.4 טיפול בשפכים בבתי עסק-ייתקנו בורות להפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים בטרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית. בורות להפרדת שומנים יתוחזקו באופן שוטף, על מנת לוודא פעולתם התקינה.

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לשדה התעופה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שסומן בתשריט.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה-שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים אי יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.

13. שימור וניהול מי נגר עילי באזור מגורים:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעדפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

שימור וניהול מי נגר עילי באזורים שאינם כוללים מגורים:

- א. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אפשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השעייה והחדרת מי נגר העילי עי"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

14. עצים לשימור:

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

15. חלוקה ורישום

לאחר סיום הסדר הקרקע בלשכת רישום המקרקעין, תוכן תכנית איחוד וחלוקה.

16. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים (בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38 וכאמור בהנחיית המבא"ת)

במבנים קיימים:

תמ"א 38

- א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

במבנים חדשים:

- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

17. טבלת זכויות בנייה-מצב קיים

17.1 טבלת זכויות בנייה עפ"י תכנית 108/03/27

הערות	תכליות מותרות	קו בנין			% בנייה מקסימלי	מס' קומות	% בנייה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של מגרש	מס' מגרש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי						
*ראה הערות										
17.2 טבלת זכויות בנייה עפ"י תכנית 1/101/02/7										
		-	-	-	140	4	35	2600	39	מגורים ג
17.3 טבלת זכויות בנייה עפ"י תכנית 10/101/02/27										
עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	240	3	80	2300	7	מבני ציבור
עפ"י תכ" הבנין	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	160	2	80	500	8,9,10,14	מרכז אזרחי
עפ"י תכ" הבנין	משרדים ושידורים ציבוריים	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	270	3	90	800	11,12,13,14	מרכז אזרחי
בניינים קיימים ללא שינוי										
תותר תוספת לבנין קיים	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	180	3	60	900	17	אזור עסקים ומסחר
	מתקני ספורט ובריכת שחיה	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	עפ"י תכ" הבנין	60	2	30	4000	18	אזור ספורט
הערות: * זכויות בנייה במגרש ה' בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בניי אשר תאושר בעתיד בתנאי שמספר ממוצע של יחיד לדונם ברטון של האזור לא יעלה על 3.5 יחידות.										

18. טבלת זכויות בניה-מצב מוצע

קו בנין			היקפי בניה מירביים במגוון (במי"ר או ב-%)												אזור
אחורי	קדומי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרת שרות		מטרת עיקריות		מספר יחיד	שטח מגרש מוערך (מי"ר)	מס' מגרש	שטח מגרש	מאזן	
						מטרת שרות	מטרת עיקריות	מטרת שרות	מטרת עיקריות						
צדדי	צדדי	קומות	מס' קומות	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרת שרות	מטרת עיקריות	מטרת שרות	מטרת עיקריות	מספר יחיד	שטח מגרש מוערך (מי"ר)	מס' מגרש	שטח מגרש	מאזן	
לפי תשריט															
0	0	0	2 מעל	93%	300 מי"ר	7 מי"ר	160 מי"ר	7 מי"ר	160 מי"ר	29	310	24-52	1600	1	שטח בנייני ציבור
			קומות מרתף		מי"ר	מנייד + 30 מי"ר סככת חניה	מי"ר	מי"ר	מי"ר						שטח בנייני ציבור
0	0	0	2 מעל	65%	195%	15%	60%	120	168		2100	2	2100	2	שטח בנייני ציבור
			קומות מרתף		195%	15%	60%	120	168						שטח בנייני ציבור
0	0	0	2 מעל	45%	117%	10%	40%	67	168		4400	3	4400	3	שטח שפופרט
			קומות מרתף		117%	10%	40%	67	168						שטח שפופרט

קו בנין			היקפי בנייה מירביים במגוון (במ"ר או ב-%)											אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות (8)	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מספר יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש		
דרום	דרום מערב	צפון מערב					צפון מזרח	מעל לכניסה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה				מתחת לכניסה	מ"ר
דרום	דרום מערב	צפון מערב	צפון מזרח	10.0 מ' (8)	85% (8)	170% (8)			170%				1500	16	אזור עסקים ומסחר
2.0-4.4 מ' לפי תשרי (8) ט	0 (8)	0 (8)	3.8 מ' (8)						% (8)						
0	0	0	0	2.40 מ'	3%	380 מ"ר				300 מ"ר			10000	6	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	קומות אחת לקרקע	100%	85 מ"ר				85 מ"ר			250	6A (9)	שטח למבנה הנדסי תת קרקעי

אזור	מס' מארש	שטח מארש (מ"ר)	מספר יחיד	מטרות עיקריות				מטרות שניות				תכנית שטח מירבית (%)	קומה אחת מותרת לקרקע	גובה מירבי במטרים	צדדי צדדי קדמי	צדדי צדדי	קו בנין	
				מותרת	לכניסה הקובעת	מעל	מותרת	לכניסה הקובעת	מעל	מטרות שניות								
										שרות עיקרי+	שטח							מ"ר
שטח למבנה הנדסי תת קרקעי	מארש	מארש	מספר יחיד (מ"ר)	מותרת	לכניסה הקובעת	מעל	מותרת	לכניסה הקובעת	מעל	מותרת	לכניסה הקובעת	שרות עיקרי+	שטח מירבית (%)	קומה אחת מותרת לקרקע	גובה מירבי במטרים	צדדי צדדי קדמי	צדדי צדדי	קו בנין
85	מ"ר	מ"ר	מ"ר	85	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	85 מ"ר	100%		0	0	0	0
הערות: (1) באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב- מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (2) במגרש מס' 3 תותר בניית ברזכת שחיה לא מקורה בחצר בשטח של 500 מ"ר.																		
(3) במגרש מס' 4 - בשטח המסומן בתשריית כתחום ניכר עירונית בנוסף לנייל יותר קירוי קל על כל שטח הכיכר ברוח הוראות הבינוי והעיצוב, ובשטח הכיכר המסומן בתשריית כתחום ניכר עירונית עם אלמנט הצללה תותר מצללה על 100% משטח זה ברוח הוראות הבינוי והעיצוב.																		
(4) ארובות אוורור ממשעדות ובתי אוכל מותרות עד לגובה 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'.																		
(5) שטחי שירות המשרתים את המטרות העיקריות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה																		
(6) במגרש מס' 4 – יותר כסוי קל לכיכר עד גובה נקודתי של 35 מ'.																		
(7) מגרש מס' 17 – קוי בנין לפי תב"ע מאושרת מס' 10/101/2/27																		
(8) מגרשים 1, 16, 15 – זכויות הבניה לפי תבע מאושרת מס' 10/101/2/27 – בניינים קיימים ללא שינוי																		
(9) חדרי טרפו למתקני חשמל																		

19. זכות מעבר

במגרש מסי' 4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב מהכיכר העירונית למגרש 103 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
במגרש מסי' 100 תובטח זכות מעבר תת קרקעי לציבור הולכי הרגל למגרש 6 כמסומן בתשריט.

20. מערכות תשתית

20.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

20.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה

20.3 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל אזור הדרום.

20.4 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

- 20.5 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העיניין לעבור לאורך קווי חשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 20.6 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל. או של כל חברה או רשות אחרת בעלת רשיון חוקי לאספקת חשמל.
- 20.7 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון
- 20.8 ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות
- 20.9 ביוב – יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון
- 20.10 את כל האמור לעיל יש לתאם עם הרשויות המוסמכות.

21. משך ביצוע התכנית

15 שנה מיום אישורה

יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסגיר כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל - מרחב 7005
תאריך: _____/_____/_____

רמי אלמן
עורך התכנית
אלדן אדריכלים

רמי אלמן
חתימת אלדן-אדריכלים
רחוב בל 14, רמת-השרון
יוני 3474494 - 03
3474433 - 03

באמצעות חברת ניהול ותכנון ב.מ.ל (1999) בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסגיר כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל - מרחב 7005
תאריך: _____/_____/_____

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

בעל הקרקע

בזק

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

<p>1. בחוק זה – "מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד); "קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תבנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים. 2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:</p> <p>(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, תשי"ג-1950; (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי החייבות 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 בניכוח מיוחדות ובאישור שר התקלאות; (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר 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 הקיימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקיימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת; (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול החשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך המש שנים מתום התקופה הראשונה; ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקיימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.</p> <p>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 המש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;</p>	<p>הגדרות</p> <p>(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009</p> <p>(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009</p> <p>היתר העברת בעלות</p> <p>(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009</p> <p>(תיקון מס' 1) תשס"ט-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009</p> <p>הגבלה על הקניה או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011</p>
---	---

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

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

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

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

ישראל;

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

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

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

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל 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 לייעור 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 נחוניו האישיים, תקופת מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

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

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

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

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

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיועודם 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 חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

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

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, חת"ש"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, כהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בן-לאומי, לצורך גיחול 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 הוצאה 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) הידוע 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 אחד המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
- (ב) שר המשפטים ושאי, כאישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ח

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב _____

תצהיר

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

1. הנני עושה תצהירי זה בהתאם לתנאי המכרז, ולצורך קבלת הנחה למגרש נשוא מכרז _____ ביישוב _____.

2. הנני חייל מילואים פעיל בהתאם להגדרה שבפרק 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים פעיל").

3. ידוע לי חייל מילואים פעיל יכול לקבל את ההנחה של חייל מילואים פעיל פעם אחת בלבד ועבור יחידת דיור אחת בלבד.

4. לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל.

5. באם אקבל הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל במכרז אחר שאגיש או ש/הגשתי הצעה אליו או במסגרת הרשמה והגרלה או במסגרת פטור ממכרז הנני מתחייב להודיע על כך לרשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.

6. זהו שמי, וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת הוא.

חתימת המצהיר: _____

אישור עו"ד

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

חתימת וחותמת העו"ד

נספח - תצהיר בדבר היעדר

זכויות בקרקע המיועדת למגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ואו לתא משפחתי ואו למי מיחידיו (ייחודיו) - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם, זכויות (בחלק שעולח על שלישי) בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוח ניתן להוציא היתר בנייה, כמפורט לחלף:

- בעלות/חכירה/חכירה לזורות/בשכירות שחל עליה חוק חגנת הדיור, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לזורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/אמנת וכיו"ב).
- זכויות שנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכיה במכרז פומבי/הרשמה והגדלה/פטור ממכרז.

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

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

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/נבי

ת.ז. _____ ; _____ ת.ז. _____

_____ ולאחר שחזרת/תה אות/תה כי עלי/תה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן

את/ת צפוי/ת לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ת את נכונות הצהרת/תה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין מסי רישיון תאריך חתימת וחותמת

**נוסח אישור תושבות
של הרשות המקומית**

שם הרשות המקומית: _____

נספח י

יודפס ע"ג נייר עם לוגו של הרשות

הנדון: אישור תושבות

הגדרת "בן מקום/ בן יישוב" (בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1543 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה):
בן מקום: מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.
בן יישוב: מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום היישוב שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או משרד הפנים.

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא

חריני לאשר בזאת כי מר/גב':

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז. מס': _____

תאריך לידה: _____ (על פי הרשום בתעודת זהות).

סמך: _____

בן יישוב- הנזיל מתגורר בתחום היישוב בו יבנה הפרויקט ב-3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב-4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

בן מקום - הנזיל מתגורר בתחום הרשות המקומית בה יבנה הפרויקט ב-3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב-4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

המועד הקבוע לעניין 3 שנים: _____

המועד הקבוע לעניין 10 שנים: _____

הנזיל מתגורר ביישוב/ ברשות המקומית (מחקקי את המינות) מתאריך: _____ ועד תאריך חוצאת אישור זה.

במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטה של הרשות המקומית/ היישוב שבו יבנה הפרויקט הינו ב-3 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לציין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועדי מתי).

תחילת מגורים מיום _____ ועד יום _____

מיום _____ ועד יום _____

החתימה על אישור זה תהיה של ראש הרשות המקומית, או הגזבר או המזכיר או מי מטעמם

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

תאריך חוצאת האישור: _____ החתימה מוציא האישור: _____

חותמת הרשות המקומית: _____

הערות:

1. לעניין אישור זה יחיד בתוקף למכרז הנוכחי בלבד.
2. מגיש החצעה יצרף חמסמך המקורי בלבד.
3. באחריות מגיש החצעה לודא כי חטופס מולא כדון וכולל את כל הפרטים הנדרשים.



תמצית רישום ממשל האוכלוסין

**דוגמת אישור תושבות
 ממשרד הפנים
 נספח 1**

השם המלא
 השם המצוי
 של אבי האב

שם המשפחה
 השם המצוי
 של האב
 השם המצוי
 של האם

מספר זהות
 זהות
 תאריך שית
 זהות
 תאריך שית
 המצב האישי
 יחיד לידה
 תאריך חלוצה
 חריגות/אני

חמין
 חלוצים
 תאריך שית
 החלוצים
 המצב האישי
 ארץ חלוצה
 תאריך חלוצה
 העברי

חשען:
 תאריך הנוסחה למס:
 הערות:

הנני מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה במצב שם האוכלוסין
 התוקף הנוכחי במועד לשיעור 29 לחוק ממשל האוכלוסין השכיח - 1948
 בלשכת רשות רישום האוכלוסין וההגירה
בתאריך

ראש ענף
 שם התחום המקור
 תחום רישום
 כ"ל/10

למחר

תצהיר בני זוג ידועים בציבור נספח 'א'

אנו: _____ שם
_____ מספר זהות

_____ שם
_____ מספר זהות

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: _____

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

זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

_____ שם
_____ ת"ז
_____ חתימה

_____ שם
_____ ת"ז
_____ חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, ע"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני, החתומים מעלה וזיהו עצמם בפני על פי תעודת זהות, ולאחר שהבהרתי להם את תוכן הכתוב בתצהיר זה ואף חזרתים כי עליהם לחצות אמת, וכי יחיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תצהירם חנייל וחתמו עליה בפני.

_____ עו"ד



האתר: מצפה רמון מרכז אזרחי
תכנית: 26/101/02/27

נספח ג'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

לכבוד:

תאריך: ערן ראובני

מנהל מרחב עיסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: מצפה רמון מרכז אזרחי תכנית 26/101/02/27

אישור קיזוז אגרות והיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית
בפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם רמ"ר/רשות מקומית;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"ר לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן:
"המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"ר את הוצאות הפיתוח אותן מימנה /או תממן רמ"ר
(להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך מתחייבת הרשות המקומית לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה
שלחלו:

<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח חקרקע</u>	<u>אגרת/ היטל</u>
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת כבישים ומדרכות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל תיעול
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.) אם יאושר חוק עזר זה לרשות המקומית

"כי אין לך דבר רב עוצמה כרעיון שהגיעה שעתו להתגשם" ויקטור הוגו

לשכת ראש המועצה ■ שר' בן גוריון 1 ■ מיקוד 8060000 ■ 08-6596201

079 08-6587478 ■ www.mitzpe-ramon.muni.il ■ lishka@mitzpe-ramon.muni.il



מועצה מקומית מצפה רמון

האתר: מצפה רמון מרכז אזרחי
תכנית: 26/101/02/27

הרשות המקומית / הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תגבה כל אגרה או חיטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה כדין.
האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכנית שבנדון. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבזו ע"י הרשות המקומית היטלי פיתוח מלאים בהתאם לכל דין.

אליה ונטר
גזבר
המועצה המקומית
מצפה רמון



גזבר הרשות המקומית

דני מרון
ראש המועצה המקומית
מצפה רמון

ראש הרשות המקומית

אישור חתימות

אני הח"מ _____ ליו"ר מועצה מקומית עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
כי הי"ח המפורטים להלן, רשומים במסגרת התכנון ולחתייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם נתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____
מ.ר. 5015

"כי אין לך דבר רב עוצמה כרעיון שהגיעה שעתו להתגשם" ניקטור הוגו

לשכת ראש המועצה ■ שד' בן גוריון 1 ■ מיקוד 8060000 ■ 08-6596201

07 06 08-6587478 ■ www.mitzpe-ramon.muni.il ■ lishka@mitzpe-ramon.muni.il

נספח מס' יג'

תצהיר

אני/הח"מ _____ ת.ז. _____,

(ביחד ולחוד) _____ ת.ז. _____,

לאחר שהוזהרתי/נו כי עלי/נו להצהיר אמת וכי אהיה/נהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה/נעשה זאת, מצהיר/ים בזאת כדלקמן:

1. שמינו ומס' תעודת הזהות שלי/נו כנ"ל ואני/ו עושה/ים תצהירי זה במסגרת ההרשמה למכרז **בש/2019/228**, הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרש לבניית יח"ד אחת לבנייה עצמית, בישוב **מצפה רמון**.

2. ידוע לי/נו שלמכרז הנוכחי זכאי להירשם רק מי שהוא ו/או בן זוגו לא קיבל, ב- 5 השנים האחרונות שלאחר המועד הקובע המוגדר להלן מגרש בשכונת "בנה ביתך" בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי, במסגרת של מכרז או במסגרת הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז.

3. הריני/נו מצהיר/הים בזאת, לא קיבלתי/נו במועד שלאחר תאריך פרסום המכרז, מגרש בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי וזאת בין בדרך של מכרז ובין בדרך של הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי, ניתן לפנות למשרד הבינוי מחוז דרום לגב' שרה גבאי טל: 08-6263661

4. ידוע לי/נו שרשות מקרקעי ישראל אפשר לי/נו להירשם למכרז זה, בהסתמך על הצהרתי/נו בסעיף 3 לעיל.

5. ידוע לי/נו, שאם יתברר שהאמור בתצהירי/נו אינו אמת, תבוטל זכייתי/נו ויחולטו כספי הפיקדון אשר הופקד על ידי/נו זאת בנוסף לכל סנקציה אחרת הקבועה בהתאם לכל דין.

6. האמור בסעיף 5 יחול אף אם המגרש שהוקצה לי/נו בעבר, כאמור, נמכר על ידי/נו.

7. זה שמי/נו, להלן חתימתי/נו ותוכן תצהירי/נו אמת.

_____	_____
חתימת המצהיר	תאריך
_____	_____
חתימת המצהיר	תאריך

אישוב

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

חתימה וחותמת מאשר התצהיר

נספח יד

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

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

בין:

המועצה המקומית מצפה רמון (אשר תיקרא להלן: " הרשות המקומית")

מצד אחד

- ל ב ין -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,
(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

- והואיל ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין המועצה המקומית מצפה רמון, נחתם הסכם רמ"י/ רשות מקומית בעניין ניהול, פיקוח וביצוע עבודות פיתוח כללי, כהגדרתן להלן בחוזה זה;
- והואיל ובמסגרת ההסכם הנ"ל מיום _____ נמסרו הסמכויות לביצוע עבודות הפיתוח כהגדרתן בחוזה זה לרשות המקומית.
- והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");
- והואיל וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;
- והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
- והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן;
- והיזם והרשות המקומית מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי הרשות המקומית וחובותיו של היזם בביצוע פעולות הבניה והפיתוח בתחומי מגרש היזם, כל זאת כאמור בהסכם זה על נספחיו.
- ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;
- והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות :

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

2. הגדרות :

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" - מועצה מקומית מצפה רמון.
- ג. "הסכם רמ"י רשות מקומית" - הסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהזוכים במגרשים.
- ד. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "התכנית" - תכנית 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 ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. 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. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ט. "המכרז" - המכרז של רשות מקרקעי ישראל בו זכה היזם לבניית המבנה במתחם.
- י. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- יא. "המפקח"/"מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, באתר ומחוצה לו וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט של הרשות המקומית, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי

מגרש: _____

כבישים, מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.

ג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.

ד. "הקבלן" – קבלן או קבלני ביצוע אשר יבצעו מטעם הרשות המקומית את עבודות הפיתוח הכללי.

טו. "ערבות בנקאית" – ערבות שימסור היזם לרשות המקומית כאמור בסעיף 11 להסכם זה.

טז. "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 בטבלת המגרשים במכרז.

יח. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד הקובע.

יט. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד הידוע במועד אישור העסקה למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.

כ. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

כא. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

כב. "ריבית שקלית" - ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

כג.

" יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור ו ועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלה שפרסמה רמ"י במכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

3.2. ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 11 להלן, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' 1 לחוזה.

- 3.3. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה ומסירתו ליזם הינו כי היזם שילם את הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י ואת התשלום עבור הקרקע וחתם חוזה חכירה עם רמ"י על פי תנאי המכרז ועל היזם להציג לרשות המקומית אישור בכתב לכך, בנוסח האישור שבנספח ו' 2 לחוזה
- 3.4. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס החוזה לתקפו.
- 3.5. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת הרשות המקומית כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א'.
- 4.2. באישור מוקדם ובכתב של רמ"י ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.
- 4.3. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם לרבות, קווי מים וביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו' לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה בעניין זה.
- 4.4. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.5. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).
- 4.6. להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה ונחתם נספח ג' אזי מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.5 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו. כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור לרשויות ועבור מונים.
- 4.7. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ או לכל בא כוח המורשה על ידן ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו

עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה, בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש, לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

4.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

4.9 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.10 הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועדים הנקובים בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.11 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.12 הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה למסירת המגרש ליזם ולקבלת טופס 4, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.13 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שמקורם בגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

4.14 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.13 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה.

4.15. הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר בזאת כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או מי מטעם.

5. פעולות בנייה של היזם:

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

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה. מסירת המגרש בהתאם לאמור בסעיף 6, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות מאת רמ"י והרשות המקומית.

5.3. בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.4. 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 שהרשות המקומית 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 רמ"י והרשות המקומית.

5.5. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

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

5.7. שימוש במגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר. לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב הרשות המקומית לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.8. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.9. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית, באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם. אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.

5.10. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע, חוזה הבנייה ועל פי כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנוצר במפורש בחוזה זה.

5.11. בנוסף מתחייב בזאת היזם כדלקמן :

5.11.1. לא להפריע, בין במישרין ובין בעקיפין, לכניסת הרשות למגרש, למעבר בו או לכל פעולה אחרת הדרושה לצורך ביצוע העבודות, בין בתחומי המגרש ובין מחוצה לו.

5.11.2. לשמור על יתדות סימון הגבולות של המגרש.

5.11.3. למלא כל הוראה של הרשות בקשר לבניה במגרש או לביצוע העבודות במגרש, שנועדה למנוע מפגע כלפי דיירים אחרים באתר או למנוע פגיעה בתשתיות ציבוריות, לשמור על איכות ועל שלמות התשתיות. ניזוקו תשתיות ציבוריות על ידי היזם או על ידי מי מטעמו, תיקון הנזק יבוצע על ידי הרשות בלבד, והיזם יחויב בעלות התיקון בתוספת הוצאותיה של הרשות עקב כך.

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

5.13. מובהר ומוסכם במפורש, כי עבודות עפר ויישור שטח בשטחי האתר שאינם מיועדים לצורכי ציבור, יבוצעו על ידי היזם, ולרשות המקומית לא תהא אחריות בקשר לעבודות בשטחי מגרשי היזמים.

5.14. במקרה שבו, על מנת להתאים את האתר לצרכי היזם, ידרוש היזם שינויים בתכנון המפורט (והמאושר על ידי הרשות המקומית) של התשתיות או בתשתיות שהוקמו על פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, יבוצעו שינויים כאמור אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהרשות המקומית וקבלת אישור כאמור וכן עלות הביצוע של השינויים הינה באחריות היזם ועל חשבונו, ובתיאום עם הרשות המקומית.

5.15. היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, לאתר שפיקה/הטמנה מוסדר.

5.16. היזם מתחייב לפנות את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר שפיקה מורשה לפינוי פסולת. היזם יספק לרשות המקומית ולוועדה לתכנון ולבניה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת למקום שפיקה מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.

5.17. פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של הרשות המקומית, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית והיזם מוותר מראש על כל טענה או תביעה כנגד הרשות המקומית ו/או רמ"י בגין כל נזק שייגרם לו עקב פעולת הסילוק.

5.18. היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת הרשות המקומית למתן אישור אכלוס ותעודת גמר.

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

5.20. היה והרשות המקומית תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.

5.21. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט ו/או המתאם ו/או מי מטעמם, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.22. הוראות הרשות המקומית/מנהל הפרויקט/ המתאם ו/או מי מטעמם לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות הבנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.23. במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכת הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל שוחת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.

5.24. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת הטיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב וטיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

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

5.26. בנוסף מצהיר, מתחייב ומאשר היזם בחתימתו על חוזה זה כדלקמן :

א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי

הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט לעיל ולהלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

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

5.27. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות בגין כל האמור לעיל.

5.28. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות הפיתוח במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ולהחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או למגרשים הסמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו יזמים אחרים. מודגש כי כל הקירות התומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדרות, מעקות וכו', יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות המקומית והמתכננים מטעם הרשות המקומית בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצפ"פים וכבישים.

5.29. 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 וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו. היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.30. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ו/או תאושר. לזים לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

5.31. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהיה צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תשא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. לזים לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים. אם למרות האמור היזם יגיש תביעה, הוא יפצה וישפה את הרשות המקומית בגין כל נזק עקב הגשת התביעה.

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

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

- 5.34. היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שייגרמו לרשות, במישרין ו/או בעקיפין, לצורך ביצוע התיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- 5.35. חשבונותיה של הרשות המקומית ישמשו כראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור להוצאות הרשות המקומית כאמור לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.
- 5.36. הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 5.37. הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של יזמים/משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 5.38. לשם הסרת כל הפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט בנספח יא' לחוזה.
- 5.39. לרשות המקומית תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.
- 5.40. הרשות המקומית 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, למעט אם מדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם ו/או מי מטעמו.
- 5.41. היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.
- 5.42. היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ו/או עם מי שייקבע על ידה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.43. היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי כוח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

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

5.45. להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה..

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

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

5.48. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור לתשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.49. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית, ורמ"י כמבוטחים נוספים. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור..

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

5.51. היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט ו/או המפקח, יסולק אל אתרי שפיקה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה הרשות והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם ועל חשבון היזם.

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

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.

6.2. היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי

מגרש: _____

- במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 6.3 היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.
- 6.4 נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- 6.5 במידה ולא יופיע היזם לקבל מאת הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.6 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהי.
- 6.7 ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדון, יהיה עליו להציג ההיתר בפני הרשות המקומית.
- 6.8 היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות הרשות המקומית בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהרשות המקומית עשויה לבצע בשטח.
- 6.9 היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.
- 6.10 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה. חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.11 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.12 מוסכם בזה, כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נושא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמור.
- 6.13 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 העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.
- 6.14 מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.9 לעיל.

6.15. עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות הנקובים בתב"ע נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.9 לעיל.

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

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

7. תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על חוזה תשתית

7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י, בהתאם ללוח הזמנים הנקוב בחוברת מכרז שיוק המגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז).

7.2. ידוע ליזם כי בגין הוצאות הפיתוח ותשלומים נוספים יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות. במקרים בהם יצויין במפורש, ובגין חלק מהתשלומים יקבל היזם חשבונית מס, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.

8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה :

8.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישוק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

8.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

8.3. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 11 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

8.4. 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 ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחיובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

9. היזם ורמ"י :

9.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה ו/או לבטל את ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עמו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה שכבר נחתם.

- 9.2. 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 לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ע"פ יתר הוראות חוזה זה.
- 9.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 9.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 9.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- 9.7. אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 9.8. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית לגבי המבנה.
- 9.9. ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

10. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת:

- 10.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.
- 10.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- 10.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל, הטלפון והטל"כ, במועדן, כל עוד מילאו אחר הנדרש מהם עפ"י חוזה זה לשם ביצועו, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

11. ערבות בנקאית:

- 11.1. 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 רמ"י, והרשות המקומית בגין כל נזק

לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז.

11.2. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש.

11.3. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

11.4. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

11.5. הרשות המקומית תהייה 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. כמו כן הרשות המקומית תהייה זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

11.6. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהייה הרשות המקומית זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדית, 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 לרשות המקומית ו/או לרמ"י.

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

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

11.9. מומשה הערבות הבנקאית, מתחייב היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

12. רישום המגרש ושינוי עלויות הפיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת:

12.1. פעולות הרישום של המקרקעין על שם היזם יחולו על היזם ויבוצעו על חשבוננו.

12.2. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית, באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע ע"י רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מביניהם וזאת תוך 30 יום מהודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמה לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 11 מבטיחה גם התחייבות זו.

13. נזקים :

גרימת נזקים על-ידי היזם

13.1. היזם מתחייב כי הוא או יזם/ים שיפעלו מטעמו/ם ו/או קבלני משנה מטעמו, לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציגי הרשות המקומית בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי הרשות המקומית במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

13.2. בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), והרשות המקומית תבחר שלא לתקן את הנזק בעצמה כאמור לעיל, יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מיידית עם קבלת דרישת נציגי הרשות המקומית, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את הרשות המקומית על כל נזק ו/או הפסד.

14. שונות:

14.1. הרשות המקומית ו/או רמ"י יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לגורם אחר, שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות המקומית כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.

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

14.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ע"י כל הצדדים.

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

14.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות המקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות המקומית ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

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

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

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

14.9. סמכות השיפוט הייחודית בכל עניין הנובע מחוזה זה, על נספחיו, תהא לבתי המשפט המוסמכים בבאר שבע.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

_____ הרשות המקומית
_____ היזם

אישור חתימת היזם (יחיד)

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהוא/היא/הם "היזם" כהגדרתו בחוזה, וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד: _____ חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

אישור חתימת היזם (תאגיד)

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהוא/היא/הם מורשי החתימה בשם _____, "היזם" כהגדרתו בחוזה, זאת בהתאם להחלטה מיום _____ של מועצת המנהלים של "היזם" שהתקבלה כדין ובהתאם למסמכים ההתאגדות של "היזם", וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד: _____ חתימה וחותמת: _____ תאריך: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' - נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל למגרש
4. נספח ו' 1 – אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
5. נספח ו' 2 - אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם
6. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש.
7. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
8. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 11 לחוזה.

נספח א' – עבודות הפיתוח, שיבוצו על ידי הרשות המקומית באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות בדרכים הציבוריות.
5. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב. (בגין ביצוע עבודות החלות על התאגיד ישלם היזם דמי הקמה ישירות לתאגיד).
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול בדרכים הציבוריות בלבד.
7. הרשות המקומית תבצע לפי הצורך ו/או לפי שיקול דעתה הבלעדי קירות תומכים או מסלעות בין המגרשים הנמוכים מהכביש בלבד. הקירות תומכים יבוצעו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם 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.
9. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים. הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירת גומחות חברת חשמל או בזק לתחום המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בחלק משטחי ציבור פתוחים, על פי תכניות שיאושרו. לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות המקומית.
13. הכנת תכנית חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1 : 250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
14. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
 מגרש: _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר :	תכנית מס' על שינוייה :	<u>26/101/02/27</u>
-----------	------------------------	---------------------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' מגרש / מתחם :	_____	_____	_____
סוג המדד :	מדד תשומה למגורים	מדד מחיר בבנייה	מדד בסיס חודש/שנה :

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

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

התחייבות למועדי ביצוע

המועד הקובע – תאריך הכרזת ועדת מכרזים של רמ"י על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית

1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	6	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז.
2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך	21	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו תשתיות שלב א' הכוללות : עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי ובכפוף לאמור בסעיף 6.
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת אישור אכלוס תוך	22	חודשים ממועד מסירת המגרש
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	תוך 12 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו אישור אכלוס.	

מועדים ומטלות החלות על היזם

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	20	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	6	חודשים ממועד מסירת המגרש
3. מועד השלמת המבנה וקבלת אישור אכלוס	24	חודשים ממועד מסירת המגרש

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

היזם

הרשות המקומית

נספח ד'

נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל למגרש

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת החברה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין הרשות המקומית בחב' החשמל עבור כל יחידה יהיה 3 x 25 אמפר. ככל שהיזם יבקש להגדיל את החיבור, יבקש זאת ישירות מחברת החשמל.
3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
4. ידוע ליזם כי בין היתר יותקנו על פי תכניות חברת החשמל חדרי שנאים. בתחום המגרשים, חדרי השנאים עשויים לכלול שנאי אחד או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
5. יזם שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י תעביר את סכום המקדמה באמצעות החברה במרוכז לחברת החשמל.
6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
7. ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל למבנה שייבנה על המגרש, מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם.
8. היזם יפנה לחברת החשמל, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את היזם במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
10. היזם מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והיזם מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית ו/או החברה ו/או רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או החברה ו/או רמ"י או
חברת_החשמל בגין_האמור לעיל

שם הרוכש	שם היזם	ת.ז.	תאריך	חתימה
----------	---------	------	-------	-------

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד: _____

מ

מנהל מרחב

דרום

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז: _____

א.נ.

הנדון:

<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>	<u>מס' פרויקט</u>
		26/101/02/27	

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. המשתכן / היזם :

שם מלא: _____

ת.ז. / ח.פ. : _____

כתובת: _____

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' שבפרויקט הנ"ל.

3. מסר לעיריית חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חתום וכן המציא ערבות בנקאית.

4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

מנהל פרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

הרשות המקומית

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

נספח ו' 2- אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם

לכבוד:

תאריך:

מס' מכרז:

א.ג.

<u>מס' פרויקט</u> <u>ברמ"י</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכן/יזם הנדון חוזה תשתית חתום.

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היזם)
_____ (כתובת היזם)

תאריך: _____

א.נ.,

הנדון: **סימון ומסירת מגרש, ותשתיות**
אתר:

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של 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 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____
בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
תיק היזם

נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן

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:
(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.	
זקף מים	

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 ידוע לי שבהתאם לדין, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.
אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה..

שם מלא _____
ת.ז. _____
חתימת היזם/משתכן _____
חתימה _____ ותאריך _____

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.
שם המודד _____ מס' רישיון _____ חתימה ותאריך _____

העתק: תיק יזם/משתכן

נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית

חשב רשות מקרקעי ישראל

גזברות המרחב

לכבוד

תאריך: _____
אתר: _____

.....
(להלן: "הרשות המקומית")

מגרש מס': _____

א.נ.,

ערבות בנקאית מספר

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

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

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

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

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

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

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

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

_____ : בנק

_____ : סניף

האתר : מצפה רמון מרכז אזרחי
מגרש: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מקדמה לחל"ב, מוסדות ציבור וישן מול חדש.
- המדד היסודי יהיה המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת השיווק.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none">● פרסומים<ul style="list-style-type: none">← מכרזי מקרקעין פעילים← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)← תוצאות מכרזי מקרקעין● דיוור ישיר<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין● קבלת SMS- הנחיות להרשמה<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>אתר המינהל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">● קבלת מידע קולי /או בפקס<ul style="list-style-type: none">← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>שירותי טלפון אוטמטיים 03-9533333 /*5575</p> <p>24 שעות ביממה</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none">● הדרכה טלפונית<ul style="list-style-type: none">← נציגי השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין● קבלת מידע על פרסומים<ul style="list-style-type: none">← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין	<p>מוקד טלפון מאויש</p> <p>03-9533333 /*5575</p> <p>ימים א' עד ה' מ- 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</p>
--	---