

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט
לדיור בהישג יד להשכרה



מגרש 351 (B) בתב"ע בי/450/4
גוש 7121 חלק מחלקה 27
רובע דרום-מערב העיר בת-ים

יום __ לחודש אוגוסט שנת 2016

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה

ע"ג מגרש 351 (B) בתב"ע בי/450 (חלק מחלקה 27 בגוש 7121)

1. מבוא

1.1. הזמנה להציע הצעות

עיריית בת-ים, באמצעות התאגיד העירוני, חברת חוף בת-ים לזמנות ופיתוח בע"מ (להלן: "העירייה" ו - "חברת חוף בת-ים", בהתאמה), מזמינה בזאת מציעים העומדים בתנאים המפורטים להלן (להלן: "המציעים") להגיש הצעותיהם במסגרת מכרז זה להתקשרות: תחילה, בהסכם לתכנון פיתוח והקמה של פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה (להלן: "הפרויקט"), ובהמשך, בהסכם לחכירת והפעלת הפרויקט, למשך תקופה של 49 שנים לפחות, והכל על פי המפורט בחוברת מכרז זו.

1.2. מסמכי המכרז

1.2.1. מסמכי המכרז מצורפים, וכוללים את המסמכים המפורטים להלן:

(א) מכרז זה, על כלל נספחיו וצירופותיו.

(ב) נוסח הסכם הפיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח").

(ג) נוסח הסכם החכירה (להלן: "הסכם החכירה").

(ד) בנוסף יכללו מסמכי המכרז את כל ההודעות והמסמכים המשלימים שיופצו למציעים על ידי העירייה במסגרת המכרז, למעט אם נאמר לגביהם במפורש אחרת.

המסמכים המפורטים בסעיף 1.2.1 זה, על נספחיהם, יכוננו במכרז זה (ביחד) בשם "מסמכי המכרז".

1.2.2. במקרה של סתירה ו/או אי התאמה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעות בין מסמכי המכרז (בינם לבין עצמם) תינתן עדיפות למסמכי המכרז על פי הסדר הבא:

(א) הסכם הפיתוח ו-הסכם החכירה;

(ב) מכרז זה;

(ג) נספחים למכרז זה.

נוסח לפרסום

יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמכי המכרז להצעה שהוגשה על ידי מציע, יגבר האמור בהוראות מסמכי המכרז.

1.2.3. למען הבהירות יצוין, כי כל שינוי ו/או השמטה ו/או תוספת שייעשו על ידי המציעים במסמכי המכרז במסגרת ההצעות שיוגשו על ידם לא יחייבו את העירייה, והעירייה תהא רשאית (על פי שיקול דעתה הבלעדי) לפסול את ההצעה.

1.3 לוח הזמנים המתוכנן למכרז

בכפוף לסמכויות העירייה על פי הוראות מכרז זה, רשאית העירייה להוסיף שלבים ו/או לשנות את לוחות הזמנים למכרז, מכל טעם ובכל עת, כולם או מקצתם, בהודעה שתימסר למציעים בהתאם להוראות סעיף 18.7 להלן.

להלן לוח הזמנים המתוכנן לשלב המכרז:

מועד משוער	פעילות
23.9.2016	המועד האחרון להגשת שאלות ו/או בקשות להבהרות ושינויים (בכתב)
16.8.2016 שעה 12:00 (חדר ישיבות – עיריית בת ים)	כנס מציעים (רשות)
4.9.2016	מועד אחרון להגשת הצעות במכרז ונעילת תיבת המכרז
31.12.2016	מועד פקיעת תוקף ערבות המכרז להצעה

1.4 חוברת המכרז ודמי השתתפות

1.4.1. השתתפות במכרז מותנית ברכישת חוברת המכרז הכוללת את מסמכי המכרז, וזאת תמורת תשלום של - 1,000 ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "חוברת המכרז" ו - "דמי השתתפות", בהתאמה).

את חוברת המכרז ניתן לרכוש בחברת חוף בת-ים לזימות ולפיתוח בע"מ ברח' גנרל קניג 10, בת-ים, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00 בתיאום טלפוני בטלפון: 03-5066655.

נוסח לפרסום

ניתן לעיין במסמכי המכרז, ללא תשלום, בתאום מראש.

1.4.2. דמי ההשתתפות ישולמו באמצעות המחאה לפקודת **חברת חוף בת-ים לייזמות ולפיתוח בע"מ**, שזמן פירעונה הוא ביום רכישת מסמכי המכרז, ובדרך זו בלבד.

1.4.3. מובהר בזאת, כי דמי השתתפות לא יוחזרו למציעים, אלא במקרה שנתקבלה החלטה על ביטולו של מכרז זה בידי העירייה ו/או החברה.

1.5 תנאים מתלים להתקשרות

1.5.1. בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש], ההתקשרות עם המציע שיוכרז כזוכה במכרז זה, תהיה כפופה להתקיימותם של התנאים המצטברים הבאים (לעיל ולהלן: "**התנאים המתלים**"): :

(א) אישור ההתקשרות על ידי מועצת עיריית בת-ים; וגם

(ב) אישור ההתקשרות על ידי שר הפנים.

1.5.2. העירייה תפעל בשקידה ראויה להתקיימותם של התנאים המתלים.

1.5.3. לא התקיימו התנאים המתלים במלואם תוך 15 חודשים ממועד חתימת הסכם הפיתוח (להלן: "**המועד הקובע**"), תעמודנה לזוכה ו-לעירייה (בנפרד) הזכות לבטל את ההתקשרות במכרז זה. בחלוף 3 חודשים נוספים מהמועד הקובע, וככל שהעירייה או הזוכה לא מסרו הודעה בכתב על ביטול ההתקשרות במכרז זה במועד הקובע, תבוא ההתקשרות לסיומה באופן אוטומטי וייראו בהתקשרות נשוא המכרז כאילו בוטלה מדעיקרא.

במקרה כאמור מובהר, לא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה ו/או מחברת חוף בת-ים, פרט להחזרת דמי השימוש (כהגדרתם להלן) ששולמו על ידו עד לאותו המועד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (ממועד ביצוע התשלום על ידי הזוכה ועד מועד הביטול).

2. עקרונות ההתקשרות מול הזוכה

2.1 מבוא

2.1.1. העירייה הינה הזכאית הבלעדית להירשם כבעלים במגרש תב"עי 351 (עפ"י טבלת ההקצאה בתב"ע), בשטח כולל של 6,795 מ"ר (להלן: "**מגרש 351**"),.

2.1.2. יובהר כי מקור זכויותיה של העירייה במגרש 351 הינו בפסק הדין של כבוד השופט ישעיה שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו ביום 15.08.2007 שעניינו חילופי שטחים עם רשות מקומית נוספת. רמ"י טרם העבירה את רישומן של הקרקעות, ומגרש 351 נשוא מכרז זה, עודנו רשום בבעלות רשות הפיתוח.

נוסח לפרסום

העירייה פועלת להסדרת הזכויות ברישום, באמצעות הליכי פרצלציה של המקרקעין.

2.1.3. מגרש 351 (אשר בשטח כולל של כ- 4,860 מ"ר) הינו ביעוד ציבורי- "קרקע חומה" וחלה עליו, בין היתר, תוכנית בניין ערים ב/450/4 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 6851 מיום 3.8.2014 (להלן: "**התב"ע**").

העתק תקנון התב"ע מצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז.

העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

2.1.4. העירייה חפצה לייחד **חלק** ממגרש 351, בשטח מתוכנן של 3,500 מ"ר בקירוב המסומן **כתת מגרש B** בתשריט המצ"ב כנספח ג' לחוברת המכרז (להלן: "**התשריט**"), (להלן: "**המקרקעין**"), וזאת לצורך הקמתו והפעלתו של הפרויקט, ובו מעונות לדיור בהישג יד להשכרה, כמתואר בהרחבה להלן. כבר יודגש, כי יתרת שטח מגרש 351 שאינם המקרקעין, יוותרו בידי העירייה אשר תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה לשיקול דעתה הבלעדי.

2.1.5. תחילה תעמיד העירייה, את המקרקעין לרשות הזוכה, לתקופה של **5 (חמש) שנים** ממועד חתימת הסכם הפיתוח (להלן: "**תקופת הפיתוח**") לשם פיתוחו ובנייתו, של הפרויקט, על חשבונו ואחריותו של הזוכה, וזאת בהתאם ל**כל** העקרונות המצטברים הבאים:

(א) **המבנה/ים נשוא הפרויקט יכלול/ו לפחות 115 יחידות למגורים**

(ב) **כלל היחידות למגורים בפרויקט יושכרו לזכאי דיור בהישג יד להשכרה;**

(ג) חרף זכויות הבניה המתאפשרות למימוש על פי התב"ע, הזוכה ינצל ביחס למקרקעין את זכויות הבנייה (לרבות ביחס לשטחי מסחר נוספים, כהגדרתם בסעיף 5 להלן), בהתאם למגבלות הזכויות ו/או הבנייה המפורטות בנספח ד' המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "**פרוגרמת זכויות הבנייה**").

2.1.6. עוד יצויין, כי במסגרת הליך התכנון לצרכי היתר הבנייה ייתכן ויחולו שינויים בשטח המקרקעין, מיקומם וגבולותיהם וזאת בהתאם לתוכניות הבנייה (כהגדרת מונח זה להלן).

מובהר כי כל שינוי כאמור לעיל יעשה בשיתוף פעולה בין העירייה לבין הזוכה, ככל הניתן, ובאופן אשר לא יפגע בשטח הנדרש להקמתו של הפרויקט בהתאם להוראות מכרז זה.

עם זאת, ככל שישתנה שטח המקרקעין ו/או גבולותיו כאמור, לזוכה לא תהיינה טענות ו/או דרישות בגין כך, ויראו במקרקעין בשטח ו/או במיקום ו/או בגבולות החדשים כ"המקרקעין" נשוא מכרז זה, לכל דבר ועניין.

2.1.7. במידה והזוכה מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח, במועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, מתחייבת העירייה להחכיר לזוכה את המקרקעין, לתקופה של **49 (ארבעים ותשע) שנים לפחות**, כמפורט להלן.

2.2 פיתוח המקרקעין

ייעוד המקרקעין

2.2.1 ידוע לזוכה כי במועד מכרז זה יעוד המקרקעין בהתאם לתב"ע הינו להקמת מוסדות ומבני ציבור ("קרקע חומה- קרקע בייעוד ציבורי").

2.2.2 זאת ועוד, ביום 27.5.2015 נתקבל אישור עקרוני מאת מינהל התכנון (באותם ימים חלק ממושרד הפנים), שבו אושר כי השימושים המותרים ביחס למקרקעין הינם על פי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

העתק המכתב מיום 27.5.2015 מצ"ב כנספח ה' לחוברת המכרז.

2.2.3 יובהר כי ייעוד המקרקעין לצרכי השכרת היחידות שיוקמו בפרויקט יהיה לזכאי דיור בהישג יד להשכרה בלבד (כמפורט בהרחבה להלן), ושימוש זה יישמר לאורך כל תקופת החכירה.

לא יותר שילוב ייעודים נוספים למגורים במסגרת המבנה שיוקם על המקרקעין זולת לצורך דיור בהישג יד להשכרה, ואולם כן יותרו הקמתם של שטחי מסחר, בקומת הקרקע וחזית המבנה, כפי שיפורט להלן.

תכנון מפורט והוצאת היתר בניה

2.2.4 לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד חתימת הסכם הפיתוח, יכין הזוכה ויגיש לאישור העירייה את תוכניות הבנייה המפורטות של המבנה שהוא מבקש לבנות על המקרקעין, מפת מדידה של המקרקעין ערוכה על ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחד שיידרש לצורך הבנייה לרבות מיקומו המדויק של שטח המקרקעין (להלן: "תוכנית הבנייה").

יובהר, כי תכנון המבנה יבוצע על ידי הזוכה, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, תוך עמידה בכל דין.

2.2.5 לאחר אישורה של תוכנית הבנייה (על ידי העירייה), יגיש הזוכה לרשויות התכנון המוסמכות את תוכנית הבנייה שאושרה על ידי העירייה ויבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך הוצאת היתר בניה כדין מרשויות התכנון המוסמכות (להלן: "היתר הבנייה").

העירייה, כבעלת הזכויות הרלוונטיות במקרקעין, תסייע ותשתף פעולה עם הזוכה, במגעים עם הרשויות הרלוונטיות, בקשר עם קבלת היתר בניה ו/או כל אישור אחר ו/או היתר הדרוש לצורך בניית המבנה.

2.2.6 על אף האמור, מובהר בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה כצד להסכם הפיתוח ו/או חברת חוף בת-ים ו/או מי מטעמן, משום התחייבות כלשהי למתן היתר הבנייה שכן העירייה עתידה לפעול באופן נפרד ובמנותק מהסכם הפיתוח לעניין אישורן של הבקשות להיתר בניה, ושיקול הדעת של כל אחד מהגופים הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

2.2.7 הזוכה יתקשר על אחריותו וחשבונו, עם גורמי תכנון ובעלי מקצוע שונים, יופיע בוועדות ואצל הרשויות המוסמכות, יגיש את תוכניות לרשויות המוסמכות

נוסח הפרסום

ויבצע בשקידה את כל הפעולות הנדרשות להוצאת ההיתרים הנדרשים לביצוע עבודות ההקמה (כהגדרתם להלן).

2.2.8. הזוכה יעביר לבחינה ואישור של העירייה את מפרט המכר ערוך בהתאם לתוספת הראשונה בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. ראה לעניין זה ס' 19.2.2.

תחילת עבודות הקמה

2.2.9. לא יאוחר מ- 30 ימים מקבלת היתר הבנייה, יתחיל הזוכה בביצוע עבודות ההקמה של המבנה על המקרקעין (להלן: "עבודות ההקמה") וזאת בהתאם ללוחות הזמנים ואבני הדרך הקבועים בסעיף 3.2.1 להלן. עבודות ההקמה יבוצעו על ידי הזוכה, על חשבונו ואחריותו הבלעדית, ובהתאם להוראות הדין הרלוונטיות.

2.2.10. עבודות ההקמה יבוצעו ברמה מקצועית גבוהה ומעולה, והזוכה ישתמש בציוד, כח אדם וחומרים מעולים, וכן יבצע בהתאם להוראות מחייבות של כל רשות מוסמכת ולהוראות כל דין. כמו כן, הזוכה יהיה האחראי הבלעדי לביצוע בקרת איכות ביחס לעבודות ההקמה ויבצע פיקוח עצמי על עבודות ההקמה במשך כל תקופת הפיתוח.

תשלומי הזוכה בתקופת הפיתוח (ר' גם סעיף 14.1)

2.2.11. בתמורה לשימוש במקרקעין בתקופת הפיתוח ולמתן ההרשאה לפתח את המקרקעין ולהקים את הפרוייקט, ישלם הזוכה לעירייה את דמי השימוש (כהגדרתם להלן).

2.2.12. בנוסף לדמי השימוש הזוכה יהיה אחראי לשלם את כל המיסים הממשלתיים, עירוניים ואחרים, ארנונות, תשלומי חובה למיניהם וכל מיסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על פי דין על המקרקעין ואשר יחולו על המקרקעין ו/או בקשר עימם בגין כל תקופת הפיתוח, בכפוף לאמור בסעיף 2.2.13 להלן.

2.2.13. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי הזוכה יהא פטור מתשלום כל היטל השבחה אשר יחול בקשר עם תוכניות הבנייה הרלוונטיות לצורך מימושו של הפרוייקט (דהיינו בהתאם לתב"ע הנוכחית וזו בלבד). היטל השבחה ככל שיחול ביחס לתוכניות הקשורות בפרוייקט (דהיינו בהתאם לתב"ע הנוכחית וזו בלבד) יחול על העירייה. כל חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית משביחה מעבר לתב"ע הנוכחית יחול על היזם.

כמו כן יהיה הזוכה פטור מתשלום אגרות והיטלי בנייה בקשר עם הפרוייקט, למעט תשלומים המגיעים לתאגיד המים בת-ים.

כללי

2.2.14. העירייה תהיה רשאית להאריך מפעם לפעם, לשיקול דעתה הבלעדי, אלו מבין המועדים הקבועים במסגרת פיתוח המקרקעין והסכם הפיתוח (לרבות ביחס לתקופת הפיתוח, השלמת תוכניות הבנייה והגשת גרמושקה להיתר, תחילת עבודות ההקמה וכיו"ב) וזאת במידה שהוגשה לה בקשה בכתב על ידי הזוכה,

נוסח לפרסום

מראש ומקום שבו סבר כי עשוי להיגרם עיכוב ו/או איחור באלו מהמועדים, בצירוף הסיבות לעיכוב ו/או איחור כאמור.

2.2.15. עם השלמת עבודות הקמת המבנה, הזוכה ייתן אחריות מתאימה מצידו ביחס לפרויקט, במשך תקופת הבדק שלא תפחת מהתקופות הנקובות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ובהתאם לאמור בהסכם הפיתוח.

2.2.16. מערכת היחסים שתחול בין הזוכה לבין העירייה, ובכלל זאת הסדרת כלל הזכויות הנוגעות לפיתוח המקרקעין, תהיה בהתאם ובכפוף להסכם הפיתוח.

2.3. חכירת המקרקעין

2.3.1. במידה והזוכה מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח, במועדים הקבועים בהסכם הפיתוח, מתחייבת העירייה להחכיר לזוכה את המקרקעין, לתקופה של **49 (ארבעים ותשע) שנים** (להלן: "**החכירה**" ו - "**תקופת החכירה**", בהתאמה).

2.3.2. הזוכה יהיה רשאי להשתמש במקרקעין, במהלך תקופת החכירה, להפעלה, ניהול ותחזוקה של דיור בר השגה להשכרה ולמטרה זו בלבד (להלן: "**מטרות החכירה**").

2.3.3. במהלך תקופת החכירה, הזוכה יתחזק, ישפץ, יתקן, יחליף, ינקה וישמור במצב טוב ותקין את המבנה, השטחים הציבוריים, הגינות, כבישים, שבילים, מדרכות, שטחי גינון, צנרת וכן כל המתקנים, מערכות ותשתיות אשר הוקמו על ידי הזוכה במסגרת מכרז זה, לרבות (אך לא רק) מים ביוב, ניקוז, גז, חשמל ותקשורת.

2.3.4. בתום תקופת החכירה, ישיב הזוכה לעירייה את המקרקעין, כמפורט בסעיף 9 להלן, באופן שבהתאם להוראות הסכם החכירה.

2.3.5. במעמד חתימת הסכם הפיתוח יחתום הזוכה על הסכם החכירה אשר יסדיר את זכויות הזוכה ומערכת היחסים שבין הצדדים בהתאם לעקרונות מכרז זה.

2.3.6. יודגש, כי הסכם החכירה ייכנס לתוקפו רק לאחר שהעירייה תחתום עליו וזאת בכפוף לכך שהזוכה מילא את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח ובמועדים הקבועים בו.

מובהר כי כל עוד לא חתמה העירייה על הסכם החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים והחתימה לבד של הזוכה על הסכם החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פי ומכוח הסכם החכירה. תאריך כניסתו לתוקף של הסכם החכירה ייחשב המועד שבו תחתום העירייה על הסכם החכירה.

הארכת תקופת החכירה

2.3.7. כאמור לעיל, תקופת החכירה הראשונה הינה תקופה של 49 שנה שמניינה תחל לאחר השלמת הבנייה (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.1.3 להלן) ולאחר שחתמה העירייה על הסכם החכירה.

נוסח לפרסום

2.3.8. על אף האמור לעיל, בכפוף לעמידת הזוכה בהוראות הסכם החכירה, תוענק לזוכה האופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת, של 49 שנה שתחל עם תום תקופת החכירה הראשונה (להלן: **"תקופת החכירה הנוספת"**).

2.3.9. דמי החכירה בגין תקופת החכירה הנוספת יקבעו על ידי שמאי שזהותו תוסכם על ידי הצדדים סמוך לתום תקופת החכירה הראשונה. בהעדר הסכמה על זהות השמאי, ימונה שמאי להערכת אלו על ידי ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: **"השמאי"**).

2.3.10. השמאי יאמוד את דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, בהתבסס על דמי החכירה הנהוגים ו/או המקובלים באותה העת בגין מתן זכויות חכירה במבני ציבור המשמשים לדיוור בר השגה להשכרה (ובהיעדר רכיב דומה להשוואה – לפי כל שימוש הקרוב ככל הניתן ליעוד זה), בהתחשב באזור המקרקעין וללא ניכוי או התחשבות בדמי החכירה ששולמו על ידי הזוכה בתקופת החכירה הראשונה ו/או עלויות הבנייה על ידו.

2.3.11. קביעתו של השמאי תהיה סופית, תחייב את הצדדים ובלתי ניתנת להשגה ו/או ערעור.

2.3.12. הזוכה יהיה רשאי לממש את תקופת החכירה הנוספת על ידי מסירת הודעה בכתב לעירייה בה יצוין רצונו לממש את האופציה (להלן: **"הודעת המימוש"**), וזאת במועדים הנקובים בהסכם החכירה.

2.3.13. במקרה שמסר הזוכה הודעת מימוש, יחולו התנאים הבאים:

(א) מסר הזוכה הודעת מימוש, תהיה העירייה רשאית להודיע לזוכה כי (על אף הודעת המימוש) היא אינה מעוניינת להאריך את תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת (להלן: **"הודעה שלילית"**) או שהעירייה מעוניינת להאריך את תקופת החכירה לתקופת החכירה הנוספת (להלן: **"הודעה חיובית"**).

(ב) מסרה העירייה הודעה שלילית, ימסור הזוכה את המבנה (לרבות כל הבנוי והמחובר חיבור של קבע למקרקעין) לעירייה בהתאם להוראות הסכם החכירה והעירייה תשלם לזוכה את שווי הבנוי של המבנה במועד תום תקופת החכירה (ללא שווי המקרקעין), כפי שיקבע על ידי השמאי באופן האמור לעיל.

(ג) מסר הזוכה הודעת מימוש והעירייה מסרה הודעה חיובית, אזי תוארך תקופת החכירה הראשונה בתקופת החכירה הנוספת, וכל הוראות הסכם זה המתייחסות לתקופת החכירה הראשונה יחולו, בשינויים המחויבים, גם לתקופת החכירה הנוספת. בכל מקום במכרז זה המתייחס ל"תקופת החכירה" יראו אותו ככולל את "תקופת החכירה הנוספת". דמי החכירה בגין תקופת החכירה הנוספת ייקבעו בהתאם לאמור לעיל.

(ד) לא מסר הזוכה את הודעת המימוש כאמור לעיל, תהא האופציה בטלה ומבוטלת, והזוכה ימסור את הפרויקט

נוסח לפרסום

לעירייה, בתום תקופת החכירה הראשונה וזאת ללא כל תמורה ו/או פיצוי כספי מצד העירייה ו/או מי מטעמה, באופן המפורט בהסכם החכירה.

רישיונות להפעלה

2.3.14. מובהר כי תנאי בסיסי להתקשרות בהסכם החכירה הינו כי בידי הזוכה יהיו במשך כל תקופת החכירה בעל כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי הוראות הדין (כהגדרת מונח זה להלן) לצורך הפעלתו וניהולו הפרויקט- כפרויקט לדיור בהישג יד להשכרה (להלן: "רישיונות").

2.3.15. הזוכה מתחייב לשמור ולקיים כל הוראה אשר תהא ברישיונות ולשמור על אלו בתוקף במהלך כל תקופת החכירה.

2.3.16. במקרה שבמהלך תקופת החכירה, לא יהיה בידי הזוכה כל רישיון הנדרש כדין (בין אם פקע/לא הונפק/לא חודש/אחר), ייחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם החכירה, ויחולו ההוראות המתאימות בהסכם החכירה.

תשלומי הזוכה בתקופת החכירה

2.3.17. בתמורה לחכירת המקרקעין, ומתן ההרשאה להפעיל את הפרוייקט ישלם הזוכה לעירייה את דמי החכירה (כהגדרתם להלן).

2.3.18. בנוסף לדמי החכירה הזוכה יהיה אחראי לשלם את כל המיסים הממשלתיים, עירוניים ואחרים, לרבות (אך לא רק) ארנונה, חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון, וכבלים, וכל אגרה ומס החלים על פי דין על המקרקעין לרבות על מחזיקים של מקרקעין ואשר יחולו על המקרקעין ו/או בקשר עימו (לרבות בקשר עם אחזקת מבנה לדיור בר השגה) בגין כל תקופת החכירה.

3. הוראות הדין והתקשרות הזוכה עם זכאי דיור

3.1. שמירת הוראות הדין

3.1.1. במהלך תקופת התקשרותו של הזוכה במכרז, דהיינו במהלך תקופת הפיתוח ובמהלך תקופת החכירה, מתחייב הזוכה כי יקיים, במועדן ובמלואן, את כל דרישות הדין הנוגעות לפרוייקט, בהיותו פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה, ובין היתר, ההוראות הבאות (להלן: "הוראות הדין לדיור בהישג יד להשכרה"):

- (א) הוראות התוספת השישית לחוק התכנון הבנייה, תשכ"ה-1965 ;
- (ב) תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), התשע"ה – 2015 ;
- (ג) תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה- 2014 ;
- (ד) חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011.
- (ה) כל הוראת דין רלוונטית אחרת, לייעוד הפרוייקט, בין אם קיימת או לאו במועד חתימת הסכם הפיתוח או החכירה (לפי העניין).

נוסח לפרסום

3.1.2. התחולה המחייבת של הוראות הדין – תהיה על פי הוראותן מעת לעת במהלך תקופת ההתקשרות עם הזוכה, כך בין היתר, נקבעו ההוראות המפורטות להלן, אשר ידועות במועד פרסומו של מכרז זה.

3.2. התקשרות עם משתמשי הקצה/זכאי דיור בר השגה להשכרה

3.2.1. הזוכה יחתום על הסכמי שכירות עם הדיירים אשר יתגוררו בפרוייקט, ואשר הוגדרו כזכאים לדיור בהישג יד להשכרה, בהתאם לקריטריונים והפרצודורות שהוראות הדין לדיור בהישג יד להשכרה (להלן: "הסכמי השכירות" ו-"הזכאים", בהתאמה.

3.2.2. יובהר, כי זכאי ייחשב מי שבידיו תעודה מתאימה בלבד, לאחר שעמד בתנאים הקבועים ו/או שייקבעו הרשויות הרלוונטיות, יוגרל כזכאי בהגרלה שתיערך על ידי מי שהוסמך לעניין בהוראת הדין, ותונפק לו תעודת זכאות על ידי משרד הבינוי והשיכון, הכל בהתאם להוראות הדין (להלן: "אישור הזכאות").

לא תותר התקשרות ו/או הענקת זכות השכירות ו/או השימוש במעונות הפרוייקט לאחר שאינו הוגדר כזכאי.

3.2.3. מטרת השכירות של הזכאים תהא למגורי הזכאי ובני משפחתו בלבד. לשם הבטחת האמור, על הזוכה יהא לדרוש מכל זכאי, המצאת אישור הזכאות.

3.2.4. תקופת השכירות של הזכאים תהיה בת שנה אחת לפחות, עם זכות הברירה (האופציה) לזכאי להאריכה בתקופת שכירות נוספות שלא תפחת מתקופה בת חמש שנים במצטבר, והכל בכפוף לכך שהזכאי המשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות לדיור בהישג יד.

דהיינו - תקופת השכירות של זכאי (במצטבר) לא תעלה על שש שנים.

3.2.5. כל יחידות הדיור במבנה יושכרו על ידי הזוכה לזכאים בעלי תעודה מתאימה כאמור.

3.2.6. אישור הזכאות יובא לאישור העירייה או לכל מי שתורה עליו העירייה מטעמה, לצורך קבלת אישורה להתקשרות הזוכה בהסכם השכירות עם אותו זכאי.

3.2.7. נוסח הסכמי השכירות עם הזכאים, יהיה בהתאם להוראות הדין, וזה יובא לאישורה של העירייה בטרם תחילת הפעלת הפרוייקט. העירייה תהיה רשאית להורות לזוכה על ביצוע תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות בהסכמי השכירות על פי שיקול דעתה הבלעדי והזוכה יהיה חייב להטמיע אלו בנוסחי הסכמי השכירות.

3.2.8. לאחר אישורו של נוסח הסכמי השכירות, יהיה הזוכה מחויב לעשות שימוש בנוסח שאושר ללא שינויים בזה למעט אם נתקבל אישורה של העירייה מראש ובכתב.

3.2.9. דמי השכירות המופחתים אשר ישולמו על ידי הזכאים, ייקבעו ויפורסמו על ידי הזוכה, בטרם אכלוס המבנה, ויהיו בשיעור הנמוך ב-20% מדמי השכירות המשתלמים, משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיור דומה

נוסח לפרסום

- בגודלה ובמיקומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית, ובהתאם להוראות הדין (להלן: "דמי השכירות").
- 3.2.10. בכל חמש שנים תעודכן השמאות על פיה ייקבעו דמי השכירות שישולמו לזוכה על ידי הזכאים.
- 3.2.11. הזוכה יהיה רשאי להוסיף לדמי השכירות, סכום נוסף בגין דמי ניהול ואחזקה למבנה, בשיעור דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות הדין, ואלה יפורטו בבירור במסגרת הסכמי השכירות.
- 3.2.12. מובהר כי הזוכה יהיה חייב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של המבנה, כך שישמר מצבו של הרכוש המשותף כפי שיהיה במועד סיום הבנייה, לרבות השיפורים שהזוכה ו/או העירייה יערכו במבנה, ובשום מקרה לא יוכל הזוכה להמחות חיוב זה לשוכר.
- 3.2.13. הזוכה יהיה זכאי לקבלת כל ההכנסות ו/או התקבולים אשר יתקבלו במסגרת הסכמי השכירות עם הזכאים.
- 3.2.14. הזוכה לא יהיה רשאי לגבות מהזכאים, שינוי (עלייה) בגובה דמי השכירות, אלא בהתאם להוראות הדין (להלן: "העלייה בדמי השכירות"). דמי השכירות יועלו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, בתוספת 1%, אחת לשנה. בנוסף, ישולמו דמי השכירות בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן לא תעלה על שישה חודשים.
- 3.2.15. בתום כל תקופה בת חמש שנים תעדיכן הרשות המקומית את דמי השכירות שיהיה רשאי הזוכה לדרוש בגין יחידות הדיור בהתאם לאמור בס' 3.2.9.
- 3.2.16. הערה בדבר דיור בהישג יד תירשם בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לקבלת היתר בנייה להקמת המבנה, ולא תיעשה איזושהי עסקה במקרקעין המנוגדות להוראות הדין הנוגעות לדיור בהישג יד אם היא אינה סותרת את הוראות הדין הנ"ל, למשל, רישום משכנתא לטובת גוף מוסדי.
- 3.2.17. 15% מסך כל יחידות הדיור בפרוייקט ישוריינו לבני העיר בת ים, בין אם במסגרת זכאותם על פי קריטריונים: של משרד הבינוי והשיכון ו/או קריטריונים שייקבעו על ידי הרשות המקומית, עיריית בת ים, כפי שתורה העירייה לזוכה (במקרה שהחשוב הנ"ל יביא למספר לא שלם של יחידות למתן עדיפות, תעוגל התוצאה למספר שלם של יחידות כלפי מעלה) (להלן: "מתן העדיפות").
- 3.2.18. טרם תחילת הפעלת המבנה, יכין הזוכה וימסור, לאישור העירייה, תכנית הפעלה וניהול למבנה הכוללת עקרונות שירות (להלן: "אמנת השירות"). מובהר, כי לגבי אמנת שירות זו תהיה רשאית העירייה לתן הערותיה, להוסיף ו/או לגרוע עקרונות, על פי שיקול דעתה, מעת לעת ועל הזוכה ליישמן.
- 3.2.19. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להתנות על הוראות החוק החלות בהתאם לדין אלא לטובת השוכר.

נוסח לפרסום

3.2.20. כללי הפיקוח והבקרה המפורטים בסעיף 7 להלן כמו גם כללי הפיתוח הקיימים למשרד השיכון והבינוי, יחולו בשינויים המחויבים ביחס לעירייה, וביחס להתקשרות היזם עם הזכאים.

3.2.21. אין באמור לעיל בכדי להוות "רשימה סגורה" של הוראות הדין החלות על מכרז זה והפרויקט, וכאמור לעיל, תחולתן של הוראות הדין החלות, על כל תיקון ו/או שינוי ו/או הוספה ו/או גריעה בהן, הן אלה שתחייבנה את הזוכה בכל תקופת ההתקשרות, ותגברנה בכל מקרה של סתירה בין האמור בפרק זה לבין אותן הוראות הדין.

4. הקמה והפעלה של שטחים נוספים

מלבד האמור לעיל, מובהר כי במסגרת מכרז זה, על הזוכה לתכנן, להקים ולהפעיל שטחי מסחר, אשר שימושם יתאים ויתמוך צרכי זכאי הדיוור בהישג יד להשכרה, והכל בהתאם למתאפשר לפרוגרמת זכויות הבנייה (להלן: "שטחי המסחר").

מובהר, כי שטחי המסחר הנ"ל יכללו גם חניית תת קרקעיות, אשר ניתן שימשו כחניות/חניון בתשלום לציבור הרחב, הכל בכפוף להוראות כל דין ובמיוחד תקני החנייה החלים ביחס למקרקעין.

תכנון, הקמה והפעלה של שטחי המסחר, ייעשו בכפוף לעקרונות הבאים:

4.1.1. הזוכה יגיש לעירייה הצעה להקמת שטחי המסחר, הכוללת את הפרטים הבאים (להלן: "מתווה לשטחי המסחר"):

(א) פרוגרמה ראשונית עקרונית (לשטחי המסחר והיקף החניית המוצעים) התואמת את פרוגרמת זכויות הבנייה (כהגדרתה להלן ובהתאם למצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז); וכן

(ב) השימושים/ייעודים (על פי השימושים המותרים בתב"ע) המוצעים, אותם הוא מתכוון לייעד לשטחי המסחר ואשר מתאימים ראשית כל לצרכי הדיירים.

4.1.2. בקשר עם החניית, מובהר בזאת כי ככל שהוראות כל דין (לרבות ביחס לתקן החנייה), יחייבו הקמתן של חניית נוספות, אשר לא יימצא מקום עבורן במרתפי החנייה הנ"ל, שאז יחויב הזוכה בתשלום "כופר חנייה", וזה ישולם מתוך הסכומים שישולמו על ידו לעירייה, במילים אחרות, הזוכה לא יהיה מחויב בתשלום סכומים נוספים בגין רכיב של "כופר חנייה", מעבר לדמי השימוש והחכירה, שבהתאם להוראות המכרז הנוכחי וייראו בהצעות כאילו כוללות רכיב זה.

4.1.3. לאחר אישור המתווה על ידי העירייה, יהיה הזוכה מחויב בהקמה והפעלה של השטחים הללו, בהתאם להוראות החלות ביחס למבנה עצמו, בשינויים המחויבים. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב הזוכה במכרז, כי:

(א) יתכנן על חשבונו ואחריותו את שטחי המסחר וזאת על פי העקרונות וההסדרים הקבועים בהסכם הפיתוח ובהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם הפיתוח.

נוסח לפרסום

(ב) יבצע על חשבונו ואחריותו את כל העבודות הנדרשות לצורך בנייתם והשלמתם של שטחי המסחר, על פי לוחות הזמנים ובהתאם להוראות הסכם הפיתוח.

(ג) יחכור מהעירייה את שטחי המסחר בהתאם להוראות הסכם החכירה לתקופת החכירה לצורך הפעלתם בהתאם לייעודים אשר אושרו ו/או יאושרו על ידי העירייה בלבד.

(ד) בתום תקופת החכירה (מכל סיבה שהיא), ישיבם בהתאם להוראות סעיף 9 להלן בשינויים המחוייבים.

(ה) יובהר, כי התמורה שהוצעה על ידי הזוכה במסגרת מכרז זה, תכלול גם את התמורה בגין שטחי המסחר, וזאת תשולם באותם במועדים ובתנאים החלים בקשר עם תשלום דמי החכירה.

4.1.4 יובהר כי חתימת כל הסכם לשכירות ו/או מתן רשות בקשר עם השטחים המסחריים יחייב את קבלת אישורה המוקדם ובכתב של העירייה, ולעירייה תינתנה הסמכויות לפיקוח ובקרה ביחס לאלו באופן דומה לסמכויותיה ביחס להסכמי השכירות עם הזכאים, כאמור לעיל, ובשינויים המחוייבים.

5. אבני דרך ולוחות זמנים למימוש הפרויקט

5.1 בהתאם להוראות הסכם הפיתוח, וכתנאי להחכרת המקרקעין לזוכה, יידרש הזוכה לעמוד באבני דרך ובלוחות הזמנים הבאים (לעיל ולהלן: "אבני הדרך"), כאשר מובהר כי העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך כל אחד מאבני הדרך:

5.1.1 הזוכה יפעל להוצאת היתר בנייה, וזאת בתוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם הפיתוח.

5.1.2 הזוכה יתחיל בביצוע עבודות ההקמה וזאת לא יאוחר מ- 9 חודשים מיום חתימת הסכם הפיתוח ולא יאוחר מ- 30 ימים לאחר קבלת היתר הבנייה (לפי המוקדם).

5.1.3 הזוכה יפעל להשלמת עבודות ההקמה עד ל: קבלת טופס 4 בתוספת אישור איכלוס מבנה לפרוייקט, טופס 5 והצטיידות בכל הרישיונות, וזאת לא יאוחר מ- 5 שנים מיום החתימה על הסכם הפיתוח (לעיל ולהלן: "השלמת הבנייה").

למען הסר ספק, מובהר כי מועד השלמת הבנייה ייחשב המועד שהתקיים אחרון מבין התנאים הנקובים בסעיף זה לעיל.

5.2 הזוכה רשאי לפנות לעירייה בבקשה בכתב להאריך כל אחת מאבני הדרך המפורטות בסעיף 5.1 לעיל, והעירייה מצידה, תהיה רשאית להחליט ולשקול שיקולים סבירים ובלבד שאי עמידת הזוכה באבני הדרך ו/או בלוחות הזמנים אינה נובעת ממעשה ו/או מחדל של הזוכה.

5.3 איחור של עד 6 חודשים בביצוע כל אחת מאבני הדרך המפורטות בסעיף 5.1 למכרז, לא יהווה הפרה של המכרז ולא יקנה לעירייה את הזכות לבטל את הסכם הפיתוח.

נוסח לפרסום

אי עמידה של הזוכה באבני הדרך ו/או בלוחות הזמנים מעבר לתקופה של 6 חודשים כאמור (למעט אם הוארכו על ידי העירייה) יהיו הפרה יסודית של מכרז זה ויקנו בין היתר לעירייה את הזכות לבטל את הסכם הפיתוח מבלי שהדבר ייגרע מכל תרופה ו/או סעד נוספים אשר יעמדו לזכות העירייה על פי כל דין כמפורט בהרחבה בהסכם הפיתוח. מובהר כי במקרה זה, לא תחתום העירייה על הסכם החכירה ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה כתוצאה מכך.

6. פרצלציה

- 6.1 במידה וניתן יהיה לבצע פרצלציה במגרש 351 והורתה העירייה לזוכה על כך, מתחייב הזוכה להכין ולהשלים את כל הפעולות הנדרשות (באחריותו ועל חשבונו) לשם רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "הפרצלציה"). העירייה תשתף פעולה עם הזוכה לצורך השלמת הפרצלציה בשיתוף בעלי זכויות במגרש/ים השכנים.
- 6.2 מובהר כי העירייה תהיה רשאית (על פי שיקול דעתה הבלעדי) להודיע לזוכה, מראש ובכתב, כי בכוונת העירייה לבצע את הפרצלציה במקום הזוכה ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבצע את הפרצלציה, כולה או חלקה, בעצמה ועל חשבון הזוכה. הזוכה מתחייב לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא העירייה לשם ביצוע הפעולות כאמור לפי חשבון שיוגש לו. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה לבצע את הפרצלציה.
- 6.3 ככל שתושלם הפרצלציה, יירשם הזוכה בתקופת החכירה כבעל זכויות חכירה במקרקעין כמתואר לעיל. אולם, ככל שלא ניתן יהיה לבצע פרצלציה במגרש (B) 351, יהיה על הזוכה לפעול לצורך רישום זכויותיו במקרקעין כזכויות חכירה בלבד על פי תשריט במגרש 351, שיאושר על ידי העירייה (כאשר תשריט זה יוכן על ידי מודד מוסמך, ויתאר במדויק את גבולותיהם של המקרקעין).

7. פיקוח ובקרה

- 7.1 בהיות המקרקעין "קרקע חומה", ובהיות הפרויקט בעל חשיבות ציבורית לעיר בת ים, מודגש בזאת, כי העירייה תהא רשאית בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שתמצא לנכון, הן בעצמה והן באמצעות חברת הבקרה (כהגדרתה להלן), כפי שתבחר העירייה, על ביצוע עבודות ההקמה והן על קיום יתר התחייבויותיו של הזוכה במהלך תקופת הפיתוח והחכירה. מבלי לגרוע מהאמור, לשם ביצוע הבקרה, תעסיק העירייה (לפי שיקול דעתה) גורמים מטעמה בביצוע אלו.
- 7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית העירייה, באמצעות גורמים מטעמה, להיכנס בכל עת לשטח המקרקעין, לדרוש בהצגת יומנים ו/או ספרים ו/או דו"חות של הזוכה, ובכלל זאת תהיה רשאית לעשות כל פעולה שהיא, שתכליתה קיום זכות הבקרה הנתונה לעירייה כאמור לעיל ובהסכמי הפיתוח והחכירה.
- 7.3 הזוכה מתחייב בזאת, לשתף פעולה באופן מלא ולנקוט בכל עת, בכל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר לעירייה לממש את זכויות הבקרה של העירייה ולמסור לעירייה כל נתון ומסמך רלוונטי לפרויקט מיד עם דרישתה הראשונה.
- 7.4 בנוסף לאמור ועל מנת לאפשר את הפיקוח והבקרה על ידי העירייה כאמור לעיל, ימציא הזוכה לעירייה ו/או למי מטעמה (בין היתר) באופן שוטף את הדוחות, המידע והמסמכים הבאים:

נוסח לפרסום

- 7.4.1. דו"ח רבעוני על ביצוע ויישום הפרויקט והתקדמותו הכולל את כל המידע כפי שתדרוש העירייה ו/או מי מטעמה באופן סביר מעת לעת.
- 7.4.2. דו"ח שנתי המציין את כל הגורמים המשפיעים או העשויים להשפיע באופן מהותי על עסקי הזוכה, פעילותו או מצבו הפיננסי.
- 7.5. בנוסף לאמור, לצורך ביצוע הבקרה במהלך תקופת הפיתוח ו-החכירה, מתחייב הזוכה למסור לעירייה שמות של שלוש חברות בקרה, בעלות מוניטין בביצוע ביקורות ופיקוח של פרויקטים שונים, בדגש על ביצוע וניהול של פרויקטים מסוג אשר נועדו לשמש למגורים/דיוור בר השגה (להלן - "חברות הבקרה המוצעות"). מתוך חברות הבקרה המוצעות, תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת) לבחור חברת בקרה אחת אשר תבקר בפרויקט ותמציא דו"ח מפורט של הממצאים (להלן - "חברת הבקרה" ו - "דו"ח ממצאים"). הזוכה הוא שיישא בשכרה של חברת הבקרה.
- 7.6. ההסכם בין הזוכה לבין חברת הבקרה יהיה חוזה להבטחת זכויות צד ג' (העירייה), ובמסגרתו יוענקו לעירייה הזכויות והסמכויות הנדרשות על מנת להבטיח את אוטונומיות זכות הבקרה של העירייה למול חברת הבקרה. נוסח חוזה ההתקשרות יובא לאישורה המוקדם של העירייה אשר תהיה רשאית להורות לזוכה על ביצוע תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות להבטחת האמור.
- 7.7. הזוכה מתחייב לפעול בהתאם לדו"ח הממצאים כאמור ולתקן את כל הליקויים ו/או לבצע את המלצות שניתנו במסגרת דו"ח הממצאים וזאת בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בדוח הממצאים. עם השלמת התיקונים ומילוי אחר המלצות הקבועות בדו"ח הממצאים, יפנה הזוכה לעירייה ולחברת הבקרה על מנת שתערוך ביקור חוזר בנכס על מנת לוודא כי תוקנו הליקויים ו/או יושמו ההמלצות הקבועות בדו"ח הממצאים.
- 7.8. מובהר בזאת כי ככל שהזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו לתיקון הליקויים ו/או יישום ההמלצות כאמור לעיל וזאת בפרק הזמן שנקבע לכך, יהווה האמור הפרת הסכם ההתקשרות שבין הצדדים, והעירייה, תהיה רשאית במקרה כאמור, מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה העומדת לזכותה, לפעול לתיקון הליקויים בעצמה (ככל שתבחר לעשות כן) ולקבל מהזוכה החזר להוצאותיה האמורות וכן לפעול למימוש הבטוחות (במלואן או חלקן) אשר נועדו להבטיח קיום התחייבויות הזוכה לעניין זה.
- 7.9. אין ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה לעירייה, במימושה או באי מימושה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה כדי לשחרר את הזוכה ו/או כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח והסכם החכירה. עוד מובהר כי זכותה של העירייה לבקר ולפקח על פעילויות הזוכה לא תהווה משום הטלת אחריות כלשהי על העירייה.

8. מעמד הזוכה במקרקעין

לשם ביצועו ומימושו של הפרויקט כאמור לעיל ולהלן, תעניק העירייה לזוכה זכויות שונות במקרקעין, הכל כמפורט להלן:

8.1. כללי - רישום זכויות הזוכה במקרקעין

- 8.1.1. כאמור לעיל, בשל מצבם הרישומי והתכנוני של המקרקעין (נכון ליום פרסום מכרז זה), העירייה איננה רשומה כבעלים של המקרקעין. כתוצאה מהאמור, בהחלט ייתכן לא ניתן יהיה לרשום לטובתו של הזוכה הערות ו/או זכויות כלשהן במקרקעין מכח הסכם הפיתוח והסכם החכירה.

נוסח לפרסום

יחד עם זאת, ובמועד שיהיה ניתן לעשות כן (כאשר יחול – אם יחול) הזוכה יהיה רשאי לרשום את זכויותיו על פי מכרז זה כל חשבונו ובאופן הבא:

(א) בתקופת הפיתוח - יהיה רשאי הזוכה לרשום לטובתו הערה אזהרה על זכויות העירייה במקרקעין לפי סעיף 126(א) לחוק המקרקעין (הימנעות מעשיית עסקה סותרת) (להלן: "**הערת האזהרה**" ו - "**רישום הערת האזהרה**"), בהתאמה.

רישום הערת האזהרה ייעשה ובלבד שהפקיד הזוכה בידי העירייה ייפוי כח נוטריוני בלתי חוזר, בצירוף כל המסמכים הנדרשים על פי דין, המאפשרים את הסרתה של הערת האזהרה, בכל מקרה שבו הפר הזוכה את הסכם הפיתוח אשר בוטל כדין על ידי העירייה.

(ב) בתקופת החכירה - יהיה רשאי הזוכה לרשום את זכות החכירה על שמו, וזאת כאמור בסעיף 6.3 (להלן: "**רישום החכירה**").

8.1.2. הזוכה, על חשבונו ואחריותו, יהיה אחראי לרישום כל ההערות הנדרשות בפנקסי המקרקעין בקשר עם ייעוד המקרקעין והבטחת זכויות הזכאים, בהתאם להוראות הדין (כהגדרתן לעיל).

8.2. במהלך תקופת הפיתוח

במהלך תקופת הפיתוח, תעניק העירייה לזוכה הזכות להיכנס למקרקעין ולהשתמש בהם לצורך ביצוע עבודות התכנון ו/או ההקמה **כבר רשות** בלבד, מבלי שתהא לזוכה זכות חזקה במקרקעין או כל זכות אחרת במקרקעין, למעט הרשות לבצע את המטלות הרלוונטיות לתקופה זו בהתאם להסכם הפיתוח.

8.3. במהלך תקופת החכירה

במהלך תקופת החכירה תעניק העירייה לזוכה את החזקה הבלעדית במקרקעין כחוכר (**חכירה לדורות**), במצבם כביום מסירת החזקה בהתאם להסכם החכירה (AS IS).

יובהר, כי הזוכה יהיה רשאי להעניק לזכאים ו/או לשוכרי השטחים המסחריים הנוספים זכות לשכירות משנה בלבד.

9. השבת המקרקעין והבנוי עליהם

9.1. בכפוף לאמור בסעיף 2.3.13(ב), בתום תקופת החכירה (מכל סיבה שהיא) יוחזרו המקרקעין על כל הבנוי עליהם לחזקתה ולבעלותה של העירייה, כמפורט בהרחבה הסכם החכירה, החוכרת ו/או מי מטעמה לא יהיו זכאיים לכל תמורה ו/או פיצוי כספי ו/או תשלום כלשהוא מצד המחכיר ו/או מי מטעמו בקשר עם השבת הפרויקט

9.2. מובהר כי השבת המקרקעין (על כל הבנוי עליו) לעירייה משמעותו מסירת כל המסמכים, הידע (*know how*), כל הבנוי, כל הציוד, הריהוט ואביזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע ובין אם לאו, כשהם תקינים, נקיים וראויים לשימוש ובמצב טוב, להנחת דעתה של העירייה.

10. העברה ושעבוד של זכויות

נוסח לפרסום

- 10.1. ידוע לזוכה כי הבחירה בזוכה על פי מכרז זה הינה בחירה אישית ונעשתה על בסיס הנחת העבודה שהזוכה לא יעביר את הזכויות שניתנו לו במסגרת מכרז זה. יצוין כי כוונתה של העירייה, כפי שמודגש במסגרת מכרז זה, הינה כי זכות זו לא תהיה ניתנת להעברה ו/או לשעבוד, אלא באישורה מראש ובכתב של העירייה.
- 10.2. כמו כן, מובהר בזאת כי הזוכה אינו רשאי למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם הפיתוח והסכם החכירה בכל צורה שהיא, אלא אם קיבל את אישור העירייה בכתב ומראש, ובכפוף להוראות בדבר קבלת מימון בנקאי (כמתואר להלן).

11. ערבויות לתקופות הפיתוח והחכירה

- 11.1. ללא קשר לערבות המכרז, שתפורט בסעיף 20.5 להלן, ולצורך הבטחת קיום התחייבויותיו של הזוכה על פי הסכם הפיתוח והסכם החכירה, ינפיק הזוכה וימסור לעירייה את הבטוחות הבאות:

- 11.1.1. במעמד חתימת הסכם הפיתוח, ימסור הזוכה לעירייה ערבות בנקאית על סך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) שתשמש ערבות לביצוע התחייבויות הזוכה על פי הסכם הפיתוח (להלן: "**ערבות ביצוע לתקופת הפיתוח**").

נוסח ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח מצ"ב **כנספת ו'** לחוברת המכרז.

(א) כנגד קבלת ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח על ידי העירייה, תוחזר לזוכה ערבות המכרז (כהגדרתה להלן).

(ב) תוקף ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח יהיה עד תום 6 חודשים שלאחר תחילת תקופת החכירה.

(ג) על אף האמור לעיל, מוסכם כי הזוכה יהיה רשאי, חלף ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח, להמציא לעירייה, כתב התחייבות לשביעות רצונה, אשר יקנה לעירייה הזכות (בלתי מותנית) לקזז מתוך כספים שיהיה עליה להשיב לזוכה במקרה שבו הייתה מחולטת ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח (אילו הייתה נמסרת), סכום קבוע ומוסכם בראש, ללא הוכחת נזק, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן: "**כתב ההתחייבות לקיזוז**") ו- "**הפיצוי המוסכם**").

(ד) הופר הסכם הפיתוח על ידי הזוכה, וההפרה לא תוקנה בתוך 5 ימים מיום שנמסרה ליזם הודעת העירייה בכתב המפרטת את טיב ההפרה, תהיה רשאית העירייה לעשות שימוש בערבות הביצוע ולחלטה, או לחלופין לקזז את הפיצוי המוסכם (לפי העניין) ללא כל צורך במתן הודעה נוספת לזוכה. ככל שמומשה ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח כאמור, ינפיק היזם ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

יובהר, כי ככל שיחולט סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל בהתאם לכתב ההתחייבות לקיזוז, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מיתר הסעדים ו/או התרופות אשר עומדים לזכות העירייה במקרה של הפרת הסכם זה, ואלו ימשיכו לעמוד בעינם.

- 11.1.2. במעמד חתימת הסכם החכירה על ידי העירייה, ימסור הזוכה לעירייה ערבות בנקאית על סך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) שתשמש

נוסח לפרסום

כערבות להבטחת ביצוע התחייבותיו של הזוכה בהסכם החכירה (להלן: **"ערבות הביצוע לתקופת החכירה"**).

נוסח ערבות הביצוע לתקופת החכירה מצ"ב **כנספת ז'** לחוברת המכרז.

(א) כנגד קבלת ערבות הביצוע לתקופת החכירה על ידי העירייה, תוחזר לזוכה ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח.

(ב) תוקף ערבות הביצוע לתקופת החכירה יהיה עד תום 6 חודשים לאחר השבת הפרוייקט לעירייה בהתאם לתנאי הסכם החכירה.

(ג) הערבויות תהינה צמודות למדד תשומות הבנייה.

11.2. הזוכה יאריך מעת לעת את ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח וערבות הביצוע לתקופת החכירה (לפני העניין) בהתאם לאמור לעיל. לא עשה כן, אזי בנוסף לכל סעד אחר תהיה העירייה רשאית לממש את הערבות לאחר מתן התראה מראש בכתב לזוכה. ככל שמומשה ערבות הביצוע כאמור, ינפיק הזוכה ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

12. אחריות וביטוח

12.1. הזוכה יהיה האחראי הבלעדי כלפי העירייה ו/או החברה ו/או כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה במקרקעין ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים הקשורים להסכם הפיתוח והסכם החכירה, הקמתו והפעלתו של הפרוייקט, והיה חייב בתשלום כל נזק ו/או קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה, כאמור ו/או כתוצאה מהם.

12.2. מבלי לגרוע מאחריות הזוכה על פי דין ו/או על פי מכרז זה, ומבלי להגביל את גובה אחריות הזוכה, מתחייב הזוכה לערוך ולקיים בעצמו את כל הביטוחים כמפורט בהרחבה הן בהסכם הפיתוח והן בהסכם החכירה.

13. מימון וליווי בנקאי

13.1. הזוכה יהיה אחראי לקבלת מלוא המימון הנדרש לביצוע כל התחייבותיו במסגרת הסכם הפיתוח והסכם החכירה.

13.2. לשם קיום האמור לעיל, הזוכה יהיה רשאי לקבל מימון וליווי פיננסי לצורך ביצוע הקמת המבנה וניהולו, בכפוף לעקרונות הקבועים בהסכם הפיתוח והסכם החכירה.

13.3. מימון הבנקאי יינתן על ידי בנק סוחר מוסמך בישראל ו/או חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, מדרוג של A+ לטווח ארוך על פי חברת דירוג בינלאומי מובילה (להלן: **"הבנק המלווה"**).

13.4. הזוכה יהיה אחראי באופן בלעדי להתקשרותו בהסכמי מימון עם הבנק המלווה.

13.5. ידוע לזוכה כי הפרוייקט עתיד להיבנות על קרקע חומה- קרקע ביעוד ציבורי, ועל כן, לא יהיה ניתן לרשום הלוואה מובטחת במשכנתא לטובת המימון הבנקאי ומתן האשראי

נוסח לפרסום

למימון הפרויקט. יחד עם זאת, בכפוף לקבלת אישור העירייה, הבנק אשר יעניק מימון בנקאי יוכל לרשום שעבוד על זכויותיו החוזיות של הזוכה על פי הסכם הפיתוח והסכם החכירה לכשייחתם, ו/או לקבל התחייבות מהעירייה כי כל התקבולים מהפרויקט יהיה שייכים לזוכה ו/או לבנק המממן במסגרת היחסים שבין הזוכה לבנק. (להלן: "שעבוד הזכויות").

מובהר בזאת כי שעבוד הזכויות אינו כולל ואינו מתייחס לשעבוד, בכל דרך שהיא, של המקרקעין.

13.6. **ככל שלא יאושר לזוכה מימון בנקאי יהיה חייב הזוכה לממן את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח והסכם החכירה (לרבות הקמתו וניהולו של פרויקט לדיור בר השגה) ממקורותיו העצמיים.**

13.7. יובהר, כי לצורך הקמתו של הפרויקט, הפעלתו וניהולו, הזוכה יהיה רשאי להקים חברת מטרה (S.P.C) (להלן - "חברת המטרה").

13.8. חברת המטרה תיועד לביצוע התחייבויותיה וקבלת זכויותיה על פי מסמך זה והיא לא תעסוק בפעילות עסקית נוספת או אחרת, במישרין או בעקיפין, על זו המנויה במסמכי המכרז.

13.9. בעלי המניות של חברת המטרה יזרימו את ההון העצמי לחברת המטרה פרו - רטה עם ההלוואות שיועמדו לרשותה על ידי הבנק המלווה (ככל שיועמדו). ההון העצמי לחברת המטרה יוזרם בדרך של השקעה או הלוואת בעלים.

13.10. במהלך תקופת ההקמה יידרש הזוכה להציג אסמכתאות למילוי התחייבויות אלה.

13.11. הועברו לרשות חברת המטרה הלוואות בעלים, אזי מוסכם בין הצדדים כי למרות כל הסכם בין בעלי חברת המטרה לבין עצמם או בינם לבין אחרים, לרבות הסכם עם הבנק המלווה יוחזרו הלוואות בעלים אלה התחייבויותיה בכפוף לאישור הבנק המלווה.

13.12. בעלים בסעיף זה משמעו - בין במישרין ובין בעקיפין ובין באמצעות אחרים.

14. תשלומי הזוכה לעירייה

14.1. בתמורה לקבלת הזכות לפתח את המקרקעין, להקים את המבנה ולהחכיר את המקרקעין, ישלם הזוכה לעירייה את התשלומים הבאים:

דמי שימוש

14.1.1. במהלך תקופת הפיתוח, סכום קבוע וחד פעמי בסך של 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) (להלן: "דמי השימוש"). דמי השימוש, כאמור לעיל, ישולמו על ידי הזוכה לעירייה בגין מתן הזכות וההרשאה לפתח את המקרקעין ולהקים את הפרויקט. דמי השימוש ישולמו לעירייה באופן שתורה עליו העירייה, כדלהלן:

(א) 50% מדמי השימוש ישולמו על ידי הזוכה לעירייה במועד חתימת הסכם הפיתוח ולא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלת הודעה על זכייה במכרז.

נוסח לפרסום

(ב) 50% מדמי השימוש ישולמו על ידי הזוכה לעירייה בתוך 7 ימים ממועד קבלת אישור מועצת העיר בת-ים (קרי - התקיימותו של תנאי המתלה הנקוב בסעיף 1.5.1(א) לעיל).

דמי חכירה

14.1.2. דמי החכירה, אשר ישולמו בנוסף לדמי השימוש, מהווים למעשה את הרכיב התחרותי הכספי במכרז זה. דמי החכירה יהיו סכום קבוע וחד פעמי וישולמו במועדים להלן:

(ג) 50% מדמי החכירה ישולמו על ידי הזוכה לעירייה בתוך 7 ימים ממועד קבלת אישור שר הפנים (קרי - התקיימותו של תנאי המתלה הנקוב בסעיף 1.5.1(א) לעיל).

(ד) 50% מדמי החכירה ישולמו על ידי הזוכה לעירייה במועד חתימת הסכם החכירה.

14.2. לכל הסכומים לעיל (דמי הפיתוח ודמי החכירה) יתווסף מע"מ כחוק.

15. ביטול הסכם הפיתוח והחכירה

15.1. לזוכה תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות במכרז זה, לרבות ביטול הסכם הפיתוח מכל סיבה שהיא, במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד חתימת הסכם הפיתוח. ככל שתבוטל ההתקשרות, לא תהא לזוכה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה ו/או מחברת חוף בת-ים, פרט להשבת דמי השימוש לידי הזוכה, ללא הצמדה ו/או ריבית ו/או כל פיצוי אחר.

העירייה תשיב לזוכה את דמי השימוש לא יאוחר מ- 6 חודשים ממועד ביטול ההתקשרות.

15.2. למען הסר ספק, מובהר כי החל ממועד סיום ההתקשרות (בין אם הוחזרו דמי השימוש ובין אם לאו), תהא רשאית העירייה לפעול בקשר עם המקרקעין והקמת הפרויקט לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות לפרסם מכרז חדש בקשר עם פיתוח והחכרה של המקרקעין לצורך הקמה וניהול של הפרויקט או כל פרויקט אחר.

15.3. סיבות ונסיבות ביטול הסכם הפיתוח והסכם החכירה, לרבות הפיצויים ו/או הסעדים ו/או התרופות שלהם יהיו זכאים הזוכה ו/או העירייה בכל אחד מהמקרים (לפי העניין, וככל שקיימת זכאות לאלו מהאמורים) יהיו בהתאם למפורט בהוראות הרלוונטיות בהסכמים הפיתוח והחכירה, לפי העניין.

16. הדין החל

מכרז זה ינוהל ויפורש בהתאם לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח - 1987.

17. סמכות שיפוט

לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו תהא סמכות השיפוט הבלעדית בכל עניין הנוגע למכרז דן על כל שלביו.

18. הוראות כלליות להגשת הצעות

18.1. היערכות להגשת ההצעה

18.1.1. ההצעות תוגשנה בהתאם להוראות כל דין, והמציעים ייחשבו כמי שקיבלו ייעוץ מקצועי, ובכלל זה ייעוץ משפטי, תכנוני, הנדסי, פיננסי, הפעלתי-לוגיסטי בנוגע לכל דבר ועניין הקשור במקרקעין ו/או הכרוך בהם, וכל ייעוץ אחר המתאים ו/או הנדרש לצורך השתתפות במכרז.

18.1.2. בחתימתו על "הצהרת המציע" בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (1)** לחוברת המכרז, מאשר המציע כי קיבל לידי את מסמכי המכרז, קרא אותם והבינם, וכי הוא מקבל על עצמו את כל תנאיהם ואת כל ההתחייבויות הכלולות בהם, במקרה שיוכרו המציע כזוכה.

18.2. מסמכי המכרז

18.2.1. העירייה תעמיד לרשות המציעים את מסמכי המכרז במסגרת חוברת המכרז.

18.2.2. העירייה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז ו/או לפרסם הבהרות ועדכונים בנוגע למסמכי המכרז, והודעות על כך תימסרנה למציעים אשר רכשו חוברת מכרז זו כמפורט להלן.

18.2.3. על המציעים מוטלת האחריות להתעדכן בעדכונים ובהחלטות הנוגעות למכרז, כפי שיתפרסמו, מעת לעת, באתר האינטרנט של העירייה: <http://www.bat-yam.muni.il/>

18.2.4. מסמכי המכרז על נספחיהם הנם בבעלותה הבלעדית של העירייה, והם נמסרים למציעים לצורך השתתפות בהליך המכרז בלבד ולא ייעשה בהם כל שימוש אחר על ידי המציע.

18.2.5. ההצעות שתוגשנה על ידי המציעים יהיו גם הן בבעלות העירייה, והיא תהא רשאית לעשות בהן כל שימוש למעט מידע שהוגדר על ידי המציע במפורש בהצעה שהוגשה על ידו כסוד מסחרי השייך למציע, ואשר העירייה תהיה סבורה לגביו שהוא אכן מהווה סוד מסחרי, כאמור בסעיף 20.4 להלן. יובהר, כי אמירה כללית לפיה כל המידע בהצעה הינו בגדר סוד מסחרי של המציע לא תיחשב כעומדת בתנאי האמור לעיל.

18.3. עלות הכנת ההצעה

המציעים ישאו במלוא הוצאות השתתפותם בהליך המכרז והכנת ההצעות, ולא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או שיפוי מאת העירייה ו/או כל הפועלים מטעמה בגין הוצאות אלה, לרבות, במקרה של ביטול הליך המכרז, בכל שלב שהוא, מכל סיבה שהיא.

18.4. מידע המסופק למציעים

18.4.1. מובהר, כי המידע והנתונים אשר נמסרו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה במסגרת מכרז זה הינם נתונים כלליים בלבד.

נוסח לפרסום

18.4.2. אין לראות בנתונים הכלולים במכרז זה משום מצג, הצהרה או התחייבות כלשהי של העירייה ו/או של כל הפועלים מטעמה, בין היתר, ביחס לביצועו של הדיור בר ההשגה, ובכלל זה לתכולתו, להיקפו, למועד ביצועו או לאופן ביצועו.

18.4.3. אין במסירת המידע הכלול במסמכי המכרז או שיימסר מכוחו בכדי להטיל על העירייה ו/או כל הפועלים מטעמה, אחריות בגין המידע כאמור ו/או השימוש בו, לרבות בגין טעות, השמטה, תיאור מוטעה, חוסר דיוק או חוסר שלמות בכל הקשור למידע זה.

18.4.4. על המציעים לבדוק בעצמם באופן עצמאי את כל ההיבטים הקשורים והנובעים מהמכרז ומפיתוח וחכירת המקרקעין, לרבות (אך לא רק) את מסמכי המכרז, ובכללם הסכם הפיתוח, הסכם החכירה, מצב הזכויות במקרקעין, המצב התכנוני של המקרקעין וסביבתו, מצבו הפיזי של המקרקעין, מצבם ומיקומם של התשתיות הקיימות במקרקעין.

כמו כן, יבדוק המציע את דרכי הגישה למקרקעין וסביבתם, כדאיות הסכם הפיתוח, הסכם החכירה והמכרז, ההיתרים ושאר הנושאים הנדרשים על פי כל דין לצורך קיום מטרות הפיתוח והחכירה, וכן כל נתון משפטי, תכנוני, הנדסי, ביצועי הפעלתי או עסקי, ביחס לכל אחד מאלה, אשר רלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מכלול התחייבויות המציע על פי מסמכי המכרז.

18.4.5. הסתמכות המציעים ו/או מי מטעמם על מידע הכלול במסמכי המכרז או כל מידע שנמסר או יימסר לידיהם על ידי העירייה ו/או מי מטעמה במהלך המכרז הינה באחריות המציעים בלבד, והעירייה ו/או מי מטעמה לא תישא באחריות לכל סוג שהוא של נזק ו/או הפסד שיגרם למי מהמציעים או מי מטעמם או צד שלישי כלשהו עקב הסתמכות של מי מהם על מידע כאמור.

18.4.6. המציע ו/או הזוכה מנוע מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו שלא במסגרת הודעות למציעים, בין בכתב ובין בעל פה, בין לפני מועד החתימה על הסכם הפיתוח והסכם החכירה, לרבות במסגרת הליכי המכרז, ובין לאחריו.

18.4.7. יש לקרוא את מסמכי המכרז יחד עם הוראות הדין, כפי שאלו יהיו בתוקף מעת לעת.

למען הסר ספק, מובהר כי קיימים דינים ודברי חקיקה נוספים מעבר למתואר במסמכי המכרז אשר עשויים להשפיע על המציעים ו/או על הזוכה ועל כן, המציעים נדרשים לקיים בדיקה עצמאית בעניין זה.

18.5 בקשות להבהרות

18.5.1. המציעים רשאים לפנות אל נציגי העירייה בבקשה לקבלת הבהרות או תשובות לשאלות בקשר למסמכי המכרז, המקרקעין ו/או הליכי המכרז וזאת עד ליום 23.9.2016 בשעה 15:00.

נוסח לפרסום

18.5.2. הבקשה להבהרות תעשה באמצעות פניה **בכתב** בלבד לכתובת רח' גנרל קניג 10, **עבור חברת חוף בת-ים לזימות ולפיתוח בע"מ**, כמפורט להלן (להלן: "בקשה להבהרות"):

18.5.3. את הבקשה להבהרות יש להפנות למר אסף רגיואן, חברת חוף בת ים.

18.5.4. בנוסף, על המציעים לשלוח העתק של הבקשה להבהרות (שיועבר בו זמנית) לכתובת הדואר אלקטרוני להלן:

asaf@bat-yam.muni.il

18.5.5. העירייה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להיענות או שלא להיענות לבקשות הבהרה שהוגשו על ידי המציעים כאמור.

18.5.6. תשובות העירייה לבקשות להבהרות תופצנה לכל המציעים כהודעה לפי סעיף 18.7 להלן (שינוי תנאי מסמכי המכרז והודעות למציעים).

18.5.7. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהא תוקף לכל התייחסות של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע להליך המכרז ו/או תנאי המכרז, מכל מין וסוג, אלא אם ניתנה הודעה בכתב כאמור במסמך הבהרות אחיד שיישלח לכל המציעים שרכשו את חוברת המכרז (להלן: "מסמך הבהרות"). מסמך הבהרות כאמור, יהווה חלק מחוברת המכרז עם הפצתו למציעים, וזה יוגש בחתימת המציע יחד עם מסמכי המכרז.

18.5.8. מובהר, כי איחור בקבלת הבהרות לא יזכה את המציע בהארכת מועד להגשת הצעה.

18.5.9. העירייה שומרת לעצמה את שיקול הדעת הבלעדי באם להשיב לבקשות להבהרה כאמור בסעיף זה, אשר תוגשנה לאחר המועד הקבוע לצורך כך בסעיף 18.5.1 לעיל, אם לאו.

18.5.10. מובהר, כי המציעים נדרשים לוודא מראש את יכולתם לעמוד בתנאים המפורטים במסמכי המכרז, על נספחיהם. לא תישמענה הסתייגויות לאמור במסמכי המכרז על נספחיהם, אלא אם הועלו במסגרת בקשת הבהרה וההסתייגויות אושרו על ידי העירייה במסגרת מסמך הבהרות.

18.6. מועד אחרון להגשת הצעות

הצעות שיוגשו במסגרת המכרז יוגשו באופן האמור בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן ולא יאוחר מיום 4.9.2016 בשעה 15:00 (להלן: "מועד סגירת תיבת הצעות").

הצעה שתישלח בדואר או בכל דרך אחרת מלבד זו המתוארת לעיל, אינה עונה על דרישות המכרז, לא תיפתח ותוחזר לשולחה.

הצעות שלא תימצאנה בתיבת המכרזים במועד סגירת תיבת הצעות, מכל סיבה שהיא, לא תובאנה לדיון.

נוסח לפרסום

18.7 שינוי תנאי המכרז והודעות למציעים

- 18.7.1 העירייה רשאית, בכל עת עד למועד סגירת תיבת ההצעות, לשנות כל תנאי מתנאי המכרז, בין אם מיוזמתה ובין אם בתשובה לשאלות או בקשות מציעים שתוגשנה בהתאם להוראות סעיף 18.5 (בקשות להבהרות).
- 18.7.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שינוי בתנאי המכרז ייעשה בהודעה שתופץ לכל המציעים באמצעות דואר רשום או פקסימיליה או דואר אלקטרוני בהתאם לפרטי נציג המוסמך (כהגדרתו במסמכי המכרז), כפי שנמסרו לעירייה על ידי המציע במסגרת מסמכי המכרז (להלן: "ההודעות למציעים").
- 18.7.3 ההודעות למציעים תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז. למען הסר ספק מובהר, כי לא יהיה תוקף לכל התייחסות של העירייה למסמכי המכרז אלא אם ניתנה בהודעה בכתב.
- 18.7.4 מציעים ייחשבו כמי שקיבלו את ההודעה על השינוי, בתוך עשרים וארבע שעות ממועד משלוח ההודעה באמצעות דואר רשום או פקסימיליה או דואר אלקטרוני בהתאם לפרטי נציג המוסמך של המציע.

18.8 הארכת מועדים

- 18.8.1 העירייה שומרת לעצמה את הזכות לשנות כל אחד מהמועדים הנקובים במסמכי המכרז, לרבות דחיית המועד להגשת שאלות הבהרה, ודחיית המועד האחרון להגשת הצעות, מועד פתיחת תיבת ההצעות והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 18.8.2 הודעה כאמור תעשה בהתאם להוראות סעיף 18.7 (שינוי בדבר תנאי המכרז והודעה למציעים).
- 18.8.3 יובהר כי במידה שנתקבלה החלטה על ידי העירייה לדחות איזה מן המועדים המפורטים במסמכי המכרז, לא תהיה מחויבת העירייה בפרסום נוסף המועד החדש, כל עוד נמסרה הודעה על דחייה כאמור למשתתפים אשר רכשו את חוברת המכרז ושילמו את דמי ההשתתפות.
- 18.8.4 על המועד החדש להגשת ההצעות אשר ייקבע על ידי העירייה, במידה וייקבע, תחולנה כל ההוראות אשר חלו על מועד הגשת הצעות אשר קדם לו, לרבות הודעות העירייה, אלא אם כן נאמר אחרת בהודעה בדבר הדחייה.

18.9 מגעים אסורים

חל איסור על המציעים וכל יתר הגורמים המשתתפים בהצעה, וכל גוף קשור למי מהם, ליצור קשר או לבוא במגע עם נציגי העירייה ו/או כל הפועלים מטעמה, בקשר עם המכרז ו/או עם המקרקעין, שלא על פי הוראות מסמכי המכרז ו/או הוראות הדין.

19. המציע במכרז

19.1 המציע

נוסח לפרסום

19.1.1. הצעה תוגש על ידי מציע אחד או לכל היותר בידי 2 (שני) מציעים במשותף, ובלבד שבמקרה זה, שתצורף להצעתם המשותפת התחייבות לפעול, ככל שהצעתם זו תזכה, באמצעות ישות אחת משותפת בלבד אשר תוקם לא יאוחר מ-7 ימים ממועד ההודעה על זכייה (להלן: "הצעה משותפת").

19.1.2. הצעה משותפת, ככל שהוגשה, תכלול התייחסות לחלוקת הון המניות/שיעור הבעלות בין 2 (שני) המציעים.

19.1.3. כל מסמך ו/או אישור שנדרש לצרפו למכרז זה, לגבי ישות משפטית המגישה הצעה במכרז, יצורף ביחס ל- 2 (שני) המציעים בהצעה המשותפת.

19.2. ניסיון ותמהיל

19.2.1. במסגרת בחינת הצעות המכרז, יבחן הרכיב האיכותי שהצעת המציע (בין היתר) על בסיס ניסיונו של המציע בבניית פרויקטים למגורים ו/או ביזום וניהול פרויקטים של מתחמים/מבנים מסוג הפרויקט.

לשם כך, במסגרת הצעת המציע יצרף המציע רשימה של פרויקטים אשר בוצעו על ידו, בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (2)** לחוברת המכרז.

ניתן (רשות אך לא חובה) לצרף המלצות במסגרת הצעת המציע הנ"ל.

19.2.2. כמו כן, יפרט המציע במסגרת הצעתו את אופי ו-תמהיל הפרויקט אשר הוא מתעתד להקים על המקרקעין לרבות פירוט ביחס ל: מספר היחידות למגורים שיוקמו על ידו (שאינו פוחת מהמספר המינימאלי), תמהיל יחידות המגורים, גודלן, מפרט הבסיס המוצע כאמור בס' 2.2.8, רכיבי השטחים משותפים, תשתיות ושירותים נלווים למבנה, תמהיל וייעודי שטחים מסחריים וכיו"ב (להלן: "תמהיל המבנה").

19.3. יכולת כלכלית

19.3.1. המציע יהיה בעל יכולת כלכלית/פיננסית להקמתו וניהולו של הפרויקט.

במסגרת בחינת הצעות המכרז, תיבחן הצעת המציע (בין היתר) על בסיס היכולת הכלכלית של המציע. לפיכך, במסגרת הצעתו, יצרף המציע אישור בנק ו/או אישור ממוסד פיננסי מוכר בישראל בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (3) (א)** לחוברת המכרז או אישור מרו"ח בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (3) (ב)** לחוברת המכרז, המעיד כי המציע הינו בעל יכולת פיננסית הנדרשת להקמתו וניהולו של דיור בר השגה להשכרה בסך של 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון ₪) לפחות.

19.4. נציג המציע

19.4.1. כל מציע נדרש למנות איש קשר כנציג מטעמו, אשר יהיה מוסמך לפנות לעירייה בשם המציע, ולקבל הודעות ו/או הנחיות עבורו ובשמו ואשר חתימתו תחייב את המציע לכל דבר ועניין הקשור למכרז (להלן: "הנציג המוסמך").

19.4.2. המציע יהיה רשאי להחליף את זהותו של הנציג המוסמך באמצעות הודעה בכתב לעירייה על ידי המורשים מטעם המציע.

נוסח לפרסום

19.4.3. כל עוד המציע לא הודיע אחרת, יהיה הנציג המוסמך איש הקשר שפרטיו נמסרו במסגרת מסמכי המכרז, והודעות שיימסרו במסגרת המכרז, ככל שימסרו, תועברנה לפרטי הנציג המוסמך. מסירת הודעה לנציג המציע כמוה מסירת הודעה למציע.

20. אופן הגשת הצעות

20.1. תוכן ההצעה - כללי

המציע יגיש את הצעתו (מקור והעתק נוסף) בהתאם לתנאי המכרז לא יאוחר ממועד סגירת תיבת ההצעות, כדלקמן:

20.1.1. המציע יגיש הצעתו במעטפה אטומה שתסופק במסגרת חוברת המכרז ושעליה יירשם "מכרז מס' 22/16 לפיתוח והחכרה של מקרקעין מגרש 351B לצורך הקמה וניהול פרויקט לדיור הישג יד להשכרה" (להלן: "מעטפת ההצעה").

20.1.2. בתוך מעטפת ההצעה, תימצאנה שתי (2) מעטפות אטומות נוספות, כדלהלן: מעטפה מס' 1 ומעטפה מס' 2, שתסופקנה אף הן במסגרת חוברת המכרז (להלן: "מעטפה מס' 1" ו- "מעטפה מס' 2", בהתאמה בנפרד, ויחדיו תיקראנה "המעטפות הפנימיות").

20.1.3. המעטפות הפנימיות תכלולנה את כלל האישורים והמסמכים שנדרש המציע להגיש במסגרת הצעתו (להלן: "האישורים והמסמכים להגשה"), בחלוקה (ביניהן) המפורטת בסעיף 21 להלן.

20.1.4. חל איסור על רישום פרט מזהה כלשהו על גבי מעטפת ההצעה ו/או המעטפות הפנימיות (פרט לפרטי המכרז שירשמו על ידי העירייה).

20.1.5. המציעים נדרשים להתייחס בהצעותיהם לכל הפרטים הנדרשים במסמכי המכרז ולצרף להם את כל המסמכים הנדרשים לפיהם.

20.1.6. מציע שאינו מסוגל לספק את המידע הנדרש במכרז זה במלואו, יציין במסגרת מסמכי המכרז את הסיבה לכך. העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לפסול את הצעתו של המציע בשל אי צירוף מידע כאמור.

20.1.7. מובהר, כי הגשת הצעה במכרז זה פירושה כי המציע הבין את מהות מכרז זה, הסכים לכל תנאיו וכי, בטרם הגישה קיבל את מלוא המידע, בדק את הנתונים, הפרטים והעובדות הרלוונטיות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של מכרז זה, על כל חלקיו ופרטיו.

20.1.8. הגשת הצעה מטעם המציע מהווה הסכמה מראש לכל תנאי מכרז זה, על כל נספחיו וצרופותיו, והכל בלא כל שינוי, הסתייגות ו/או תוספת.

20.1.9. העירייה תהיה רשאית לדרוש מכל מציע לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון ומקורות המימון שלו ובכלל זאת כל מידע שלדעתה של העירייה יש עניין בגילוי, לרבות בקשר עם הניסיון המוכח.

נוסח לפרסום

20.1.10. המציע יהיה חייב למסור לעירייה, תוך 3 ימים מיום שדרשה העירייה, את מלוא המידע החסר ו/או הנדרש לעירייה להנחת דעתה.

20.1.11. העירייה תהא רשאית לפסול לחלוטין הצעתו של מציע אשר לא מסר לעיונה אישור או מסמך שנדרש על ידה כאמור, כן תהא רשאית שלא להתחשב בנתון שנמסר על ידי המציע ואשר ביחס אליו התבקש אותו מסמך או אישור במידה וזה הומצא שלא לשביעות רצון העירייה.

20.1.12. למען הסר ספק, מובהר כי אין לעשות כל שינוי, תיקון, השמטות או תוספות במסמכי המכרז ו/או באישורים והמסמכים להגשה.

20.2. שפת ההצעות

20.2.1. ההצעה, על כל צרופותיה, והכל המסמכים בקשר עם מכרז זה יהיו בשפה העברית בלבד. במידה והמסמך המקורי אינו בעברית, יש להמציא את המסמך המקורי ואישור נוטריוני המאמת את התרגום לעברית.

20.2.2. על אף האמור לעיל, המציעים רשאים לצרף את המסמכים הבאים, בשפה האנגלית: (א) מסמכים מקצועיים; (ב) דוחות כספיים; (ג) מודל פיננסי; (ד) הסכמים; ו - (ה) מכתבי המלצה.

20.2.3. למרות האמור, העירייה תהא רשאית (על פי שיקול דעתה) לבקש כי המציע יתרגם לה מי מהמסמכים הנ"ל.

20.3. חתימת ההצעות

20.3.1. על המציע לחתום על כל עמוד מעמודי ההצעה, לרבות מסמך הבהרות למכרז (ככל שפורסם) נספחי ההצעה והמסמכים הנלווים, אלא אם נמסר אחרת על ידי העירייה. על אף האמור, ככל שהמציע הגיש הצעה כרוכה, די יהיה בחתימת המציע על העמוד הראשון והאחרון.

20.3.2. על המציע לחתום חתימה מקורית מלאה על כל האישורים והמסמכים להגשה אשר מצוין כי אלו יוגשו כשהם חתומים. במקרה כאמור שלא קוים האמור על ידי הזוכה, תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת) לפסול ההצעה.

20.3.3. למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מחובתו של המציע על פי דין ומסמכי המכרז, אין בהיעדרה של חתימה ו/או בחתימתו של מי שלא הוסמך על ידי המציע לחתום מטעמו על המסמכים כאמור בכדי לגרוע מהתחייבויותיו של המציע בהצעתו.

20.4. סודות מסחריים

20.4.1. המציע יציין בהצעתו, על גבי עותק המקור, בצורה מפורשת ובולטת מהם הנתונים והמסמכים הכלולים במסמכים שנמסרו במסגרת הצעתו אשר העיון בהם על ידי מציעים אחרים עלול, לדעת המציע, לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי.

20.4.2. למען הסר ספק, יובהר בזאת כי אישור נתון או מסמך כסוד מסחרי או מקצועי הנו על פי שיקול דעתה הבלעדי של העירייה. יובהר, כי אמירה כללית לפיה כל

נוסח לפרסום

המידע בהצעה הינו בגדר סוד מסחרי של המציע לא תיחשב כעומדת בתנאי האמור לעיל.

20.4.3. מבלי לפגוע באמור לעיל, ובכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה, מובהר כי, מציע אשר הצהיר על נתון כלשהו כסוד מסחרי, לא יוכל לבקש לעיין במידע מסוג דומה בהצעתו של מציע אחר.

20.5. ערבות מכרז

20.5.1. להבטחת קיום התחייבויותיו של המציע בהתאם להוראות מכרז זה בדייקנות ובמלואם, הבטחת רצינות הצעת המציע ושיפוי העירייה, ימסור המציע לידי העירייה (במסגרת הצעת המציע) ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית בנוסח המצ"ב כנספח ח' (4) לחוברת המכרז (להלן: "ערבות המכרז").

20.5.2. ערבות המכרז תהא על סכום השווה ל - 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), צמוד מדד ותוצא על ידי תאגיד בנקאי מוכר.

20.5.3. תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום 31.12.2016, אולם המציע יהיה מחויב להאריכה על חשבונו בהתאם לדרישות העירייה למשך התקופה אשר בסיומה תוחזר הערבות מכח סעיף 20.5.9 או תוחלף מכח סעיף 20.5.10 להלן.

20.5.4. המציע יישא לבדו בכל העלויות הכרוכות בהוצאת ערבות המכרז או בהארכת תוקפה באם יידרש.

20.5.5. מציע שלא יצרף ערבות מכרז להצעתו - הצעתו תיפסל.

20.5.6. העירייה תהא רשאית לחלט את הערבות, כולה או חלקה, בלי כל צורך בהוכחת כל נזק למקרה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וזאת בקרות כל אחד מהמקרים הבאים:

(א) המציע לא עמד בהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז בדייקנות ובמלואם.

(ב) המציע ו/או מי מטעמו ו/או כוחו יחזור בו, מכל סיבה שהיא מהצעתו.

(ג) המציע יסרב מכל סיבה שהיא לחתום על מסמכי המכרז ו/או הסכם הפיתוח ו/או הסכם החכירה.

(ד) אם התברר כי המציע הציג מצגי שווא או מסר מידע שקרי.

(ה) המציע יסרב להאריך את תוקף ערבות המכרז לבקשת העירייה.

20.5.7. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של העירייה לכל סעד נוסף או אחר לו זכאית העירייה בהתאם למכרז זה ו/או הוראות הדין.

20.5.8. מובהר כי למציע לא תהיינה כל טענות ו/או מענות ו/או דרישות ו/או תביעות בשל מימוש הערבות כאמור בסעיף זה לעיל.

נוסח לפרסום

20.5.9. היה והצעתו של מציע נפסלה ו/או נדחתה ו/או לא זכתה במכרז (בכפוף לאמור לעיל) - תושב הערבות למציע עם דחיית ההצעה.

20.5.10. ככל שהצעת המציע הוכרזה כהצעה הזוכה, תוחזר ערבות המכרז למציע כנגד מסירתה של ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח.

21. אישורים ומסמכים להגשה

21.1. על המציע לצרף להצעתו את כלל האישורים והמסמכים להגשה שיפורטו להלן (לעיל ולהלן: "ההצעה" או "הצעת המציע", לפי העניין).

21.2. הצעת המציע תחולק בין מעטפה מס' 1 ובין מעטפה מס' 2, על פי החלוקה הבאה:

21.2.1. תוכנה של מעטפה מס' 1

לתוך מעטפה מס' 1 יוכנסו האישורים והמסמכים הבאים:

(א) טופס פרטי המציע המצ"ב כנספח ח' (5) לחוברת המכרז בצירוף העתק צילומי קריא מתעודת הזהות של המציע, על כל ספחיה. היה המציע חברה או כל יישות משפטית אחרת, יצרף להצעתו את כל הבאים: (א) תעודת רישום מקורית (או העתק נאמן למקור) של אותה יישות; (ב) פלט מרשם המתנהל על פי דין ביחס לאותה יישות; (ג) אישור עורך דין בדבר זכויות החתימה בחברה.

(ב) אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.

(ג) תצהיר חתום על ידי המציע ובעלי השליטה במציע, מאומת על ידי עורך דין, לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובת מס, העסקת עובדים זרים כדין ושכר מינימום), התשל"ו - 1976 וקיום חקיקה בתחום העסקת עובדים בנוסח המצ"ב כנספח ח' (6) לחוברת המכרז.

(ד) מסמכי הוכחת "היכולת הפיננסית", כאמור בסעיף 19.3 לעיל.

(ה) מסמכים בדבר הוכחת ניסיון של המציע כאמור בסעיף 19.2.1 לעיל.

(ו) ערבות המכרז כמפורט בסעיף 20.5 לעיל ובנוסח המצ"ב כנספח ח' (4) לחוברת המכרז.

(ז) הצהרת המציע בנוסח המצ"ב כנספח ח' (1) לחוברת המכרז.

(ח) תצהיר חתום על ידי המציע ובעלי השליטה במציע, מאומת על ידי עורך דין, לפיו לא עומדים כלפי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליה כל תביעה משפטית ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הסדר נושים,

נוסח לפרסום

הגבלה על ידי בנק בישראל או כל פעולות חריגות של חוב, שיש בהם כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה במציע וכן על היעדר הרשעה פלילית, בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (7)** לחוברת המכרז.

- (ט) תצהיר חתום על ידי המציע - היעדר קרבה לעובד רשות בנוסח המצ"ב **כנספח ח' (8)** לחוברת המכרז.
- (י) הסכם הפיתוח חתום על ידי המציע.
- (יא) הסכם החכירה חתום על ידי המציע.
- (יב) קבלה המעידה על תשלום דמי ההשתתפות לרכישת חוברת המכרז.

21.2.2. **תוכנה של מעטפה מס' 2**

לתוך מעטפה מס' 2 יוכנס **נספח ח' (9)** המצ"ב לחוברת המכרז, בזה יצויינו:

- (א) המחיר המוצע על ידי המציע עבור חכירת המקרקעין בלבד (ללא דמי השימוש, ללא תשלום עבור מיסים והיטלים וללא מע"מ) (להלן: "**דמי החכירה**").
- (ב) פרוגרמה כללית מוצעת הן ביחס לתמהיל המבנה והן ביחס לשטחי המסחר, על פי הנדרש בנספח ח' (9), ובהתאם לאמור בסעיף 19.2.1 לעיל.

22. **בחירת ההצעה הזוכה**

- 22.1. ככלל, בחירת ההצעה הזוכה תיעשה על בסיס עקרונות העל המפורטים להלן (כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד) (להלן: "**עקרונות העל**"): :
- 22.1.1. לאחר מועד סגירת תיבת ההצעות, תפתחנה תיבת ההצעות בנוכחות חברי וועדת המכרזים של העירייה (להלן: "**וועדת המכרזים**"). וועדת המכרזים היא שתחליט על הזוכה במכרז.
- 22.1.2. מובהר בזאת, כי ועדת המכרזים תהיה רשאית למנות וועדת משנה מטעמה (להלן: "**וועדת המשנה**"). וועדת המשנה, ככל שתמונה, תורכב מאנשי מקצוע ו/או יועצים ו/או מומחים והיא שתבחן את הצעות המציעים, תנקדן ותמסור המלצותיה לוועדת המכרזים.
- 22.1.3. וועדת המכרזים היא שתהיה בעלת שיקול הדעת הבלעדי להחליט ביחס להמלצות שנמסרו על ידי וועדת המשנה (ככל שתמונה) ולהחליט ביחס להצעה הזוכה.
- 22.1.4. וועדת המכרזים אינה מתחייבת לקבל את ההצעה שקיבלה את הניקוד המרבי או כל הצעה אחרת.

נוסח לפרסום

- 22.1.5. וועדת המכרזים תהיה רשאית (אך לא חייבת) לקבוע זולת בחירת הזוכה, גם את המציעים שהצעותיהם הגיעו במקומות השני והשלישי.
- 22.1.6. דירוג ההצעות על ידי וועדת המכרזים או על ידי וועדת המשנה (ככל שתמונה) יתבצע על בסיס שקלול איכות ההצעה ורכיב דמי החכירה בהצעה, באופן ששיטת הניקוד ביחס לאלו יהיו, כדלקמן:
- (א) ניקוד מירבי למרכיב איכות ההצעה - 30 נקודות (להלן: **"מרכיב איכות ההצעה"**).
- (ב) ניקוד מירבי למרכיב דמי החכירה בהצעה - 70 נקודות (להלן: **"מרכיב דמי החכירה בהצעה"**). הניקוד למרכיב כספי זה באופן שההצעה לדמי החכירה הגבוהים ביותר תקבל את הניקוד המקסימלי (קרי 70 נקודות), בעוד שהצעות אחרות יקבלו ניקוד נמוך באופן יחסי, ליחס שבין ההצעות הכספיות.
- לשם הדוגמא: הצעה לדמי חכירה שסכומה קטן ב- 50% מההצעה הגבוהה ביותר, תקבל 35 נקודות.
- 22.1.7. ביחס למרכיב **איכות ההצעה**, יחולק הניקוד המקסימאלי האפשרי (30 נקודות), כדלקמן:
- (א) בחינת ניסיון מוכח בביצוע פרויקטים למגורים ו/או ביזום וניהול פרויקטים מסוג דיור בר השגה – 40% (12 נקודות).
- (ב) התרשמות מהפרוגרמה הראשונית/תכנונית לפרויקט (פירוט, התאמה לצרכי הפרויקט, בהירות, ניתוח סביבתי) – 30% (9 נקודות).
- (ג) התרשמות כללית מהצעת המציע (פרופיל מציע, יכולת פיננסית, גמישות, התרשמות מהמלצות) – 30% (9 נקודות).
- 22.1.8. ככל שתמונה וועדת המשנה אזי היא תבצע את הניקוד כאמור לעיל, ותעביר את המלצותיה לוועדת המכרזים ביחס להצעה שנוקדה על ידה בציון הכולל (מרכיב איכות ההצעה + מרכיב דמי החכירה בהצעה) הגבוה ביותר.
- מובהר כי ככל שלא תמונה וועדת משנה, אזי כל הסמכויות הניתנות לוועדת המשנה כאמור לעיל יינתנו לוועדת המכרזים, וועדת המכרזים היא זו שתבצע את בחינת ההצעות ותשקלל את ההצעות כמתואר לעיל.
- 22.1.9. מובהר בזאת כי וועדת המכרזים ו/או וועדת המשנה (ככל שתמונה) לא תהיה מחויבת לנמק את הניקוד שניתן בגין כל מרכיב כאמור לעיל ו/או ביחס לחלקיו.
- 22.1.10. לאחר בדיקת ההצעות כאמור ובחירת ההצעה הזוכה, תודיע וועדת המכרזים לזוכה על בחירת הצעתו כזוכה, והוא יוזמן בתוך 7 ימים ממועד מסירת ההודעה לחתום באופן מלא על הסכם הפיתוח (על נספחיו) ועל הסכם החכירה (על נספחיו).

נוסח לפרסום

22.1.11. זוכה שלא יחתום במועד החתימה על כל אחד מהמסמכים כאמור (לרבות ובמיוחד הסכם הפיתוח והסכם החכירה, על נספחיו) ו/או לא ישלם ו/או יפקיד במעמד החתימה את התשלומים שעליו לשלם - תבוטל זכייתו, והמציע שהצעתו הגיעה במקום הגבוה ביותר אחריו (כאמור לעיל) - הוא שיבוא במקומו. במקרה זה העירייה תהיה זכאית לממש ערבות המכרז של אותו זוכה שלא עמד בתנאים האמורים כאמור בסעיף 20.5.6 לעיל אולם אין בכך כדי לגרוע מהסעדים העומדים לעירייה במקרה זה.

23. שונות

23.1. עד לבחירת הזוכה במכרז, תהיה רשאית העירייה לבטל את המכרז לשיקול דעתה הבלעדי (להלן: "**ביטול המכרז**"). במקרה של ביטול המכרז, העירייה וחברת חוף בת-ים יחד או כל אחת לחוד לא ישאו בכל אחריות לכל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למציע בקשר עם הכנת ו/או הגשת הצעתו למכרז ו/או ביטולו.

23.2. למען הסר ספק, מובהר כי זכאי להשתתף במכרז זה מציע שרכש את מסמכי המכרז בתמורה לדמי ההשתתפות, ואשר מילא אחר יתר תנאי המכרז, לרבות ומבלי למעט, הפקדת ערבות המכרז.

23.3. אי צירוף אישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה לא יפסול בהכרח את ההצעה, אלא לשיקול דעתה של העירייה.

23.4. היה ואישור ו/או מסמך מבין האישורים והמסמכים להגשה, לא נמסר לעירייה במועד שנקבע על ידה, תהיה רשאית העירייה לפסול ההצעה לפי שיקול דעת העירייה.

23.5. ראשית ההתקשרות שבין העירייה לבין הזוכה תהיה בתוקף רק לאחר חתימת הסכם הפיתוח על ידי העירייה, ובכפוף לתנאים המתלים.

23.6. גופים המשמשים כיועצים לעירייה בקשר עם המקרקעין (ככל שקיימים), והמפורטים במסגרת מסמכי המכרז, לרבות גופים הקשורים אליהם, מנועים מלהשתתף ו/או לייעץ למציעים בהכנת הצעה למכרז, אלא אם קיבלו את אישור העירייה לכך, מראש ובכתב.

23.7. אם ימצא בית משפט מוסמך, כי אין תוקף לסעיף או לסעיפים במסמכי המכרז או לחלקי סעיפים במסמכי המכרז, או שהם בטלים או שלא ניתן לאוכפם, לא יהא בכך כדי לפגוע בשאר מסמכי המכרז אשר ייוותרו תקפים ומחייבים לכל דבר ועניין, זולת אם החליטה העירייה כי עקב ביטול כאמור לעיל, או צמצום כאמור להלן, יש לערוך במכרז שינויים נוספים או לבטל את המכרז.

סוף חוברת פרק מכרזי

הסכם פיתוח

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

עיריית בת-ים : בין

מרחוב נורדאו 17 בת ים

(להלן: "העירייה")

מצד אחד ;

_____ ח.פ. _____ : לבין

_____ מרחוב

על ידי מורשה/י החתימה מטעמה: _____, ת.ז. _____

(להלן: "היזם")

מצד שני ;

העירייה והיזם ייקראו כל אחד לחוד ולהלן כ - "צד", ויחדיו ייקראו "הצדדים".

<p>והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש תב"ע 351 (עפ"י טבלת ההקצאה שבתב"ע) אשר בשטח כולל של 6,795 מ"ר (להלן: "מגרש 351");</p> <p>העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין מצ"ב <u>כנספת א'</u> להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.</p> <p>מגרש 351 (על חלקיו) מסומן בתשריט המצ"ב <u>כנספת ב'</u> להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "התשריט");</p>	הואיל:
<p>ועל מגרש 351 (בשטח כולל של כ- 4,860 מ"ר) חלה תוכנית בניין ערים בי/450 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 6851 מיום 3.8.2014 (להלן: "התב"ע")</p> <p>העתק תקנון התב"ע מצ"ב <u>כנספת ג'</u> לחוברת המכרז.</p>	והואיל:
<p>והעירייה חפצה לייחד חלק ממגרש 351, המסומן <u>כתת מגרש B</u> בתשריט (נספח ב'), בשטח מתוכנן של כ- 3,500 מ"ר בקירוב (להלן: "המקרקעין"), וזאת לצורך הקמתו והפעלתו מבנה לדיור בהישג יד להשכרה הכולל גם את השטחים הנוספים (כהגדרתם להלן) (להלן: "הפרויקט" או "המבנה"), כמתואר בהרחבה להלן.</p>	הואיל:
<p>ולצורך מימוש האמור לעיל, פרסמה העירייה מכרז פומבי שמספרו 22/16, שבו הוזמנו מציעים להגיש הצעותיהם לביצוע הפרויקט באופן העקרוני להלן (להלן: "המכרז"):</p>	הואיל:
<p>(א) תחילה, היזם יפתח את המקרקעין ויבנה עליו את המבנה תוך תקופת הפיתוח</p>	

<p>(כהגדרתה להלן) וזאת בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן ;</p> <p>(ב) בהמשך, ובמידה והיזם מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, במועדים הקבועים בהסכם זה, תחכיר העירייה ליזם את המקרקעין, לתקופה של 49 שנים וזאת לצורך הפעלתו ותחזוקתו של המבנה, והכל בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם החכירה (כהגדרתו להלן) (להלן: "החכירה" ו - "תקופת החכירה", בהתאמה);</p>	
<p>והיזם הגיש הצעה במסגרת המכרז ועל בסיס הצעתו במכרז, הוכרז ביום כזוכה במכרז ;</p>	<p>והואיל:</p>
<p>וברצון הצדדים להגדיר ולקבוע את מערכת היחסים שביניהם בקשר עם מטלות שבתקופת הפיתוח, והכל בכפוף ובהתאם להוראות הסכם זה ;</p>	<p>והואיל:</p>

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2 כותרות הסעיפים הנן לצורכי נוחות בלבד, ואין לתן להן משמעות פרשנית כלשהיא.
- 1.3 ככל שקיימת סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין האמור בנספחי ההסכם ו/או במסמכי המכרז, יגברו הוראות הסכם זה.

2. מהות ההתקשרות

תכליתו של הסכם זה הינו הוצאתו לפועל ובנייתו של הפרויקט על ידי היזם, וזאת על פי העקרונות הבאים:

- 2.1 העירייה תעמיד לרשות היזם את המקרקעין לתקופת של 5 שנים החל ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "תקופת הפיתוח"), וזאת לשם פיתוח המקרקעין, בנייתו והקמתו של הפרויקט, הכולל הן את המבנה והן את השטחים הנוספים, בהתאם וכמפורט להלן (להלן: "מטרת הפיתוח").
- 2.2 יובהר כי ייעוד המקרקעין לצרכי השכרת היחידות שיוקמו בפרויקט יהיה לזכאי דיור בהישג יד להשכרה בלבד (כמפורט בהרחבה להלן), וכי זה יישמר לאורך כל תקופת החכירה.
- עוד מוסכם, כי כל בקשה מצד הזוכה לשינוי ו/או חריגה ממתרת הפיתוח, תובא מראש בכתב בצירוף נימוקים מפורטים לעירייה, אשר תהיה רשאית לקבלה או לדחותה, על פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי כל צורך לנמק את החלטתה.
- 2.3 היזם יתכנן, על חשבונו ואחריותו, את הפרויקט וזאת על פי העקרונות וההסדרים הקבועים בהסכם זה ובהתאם לתב"ע ולכל דין.

- 2.4. לא יותר שילוב ייעודים נוספים למגורים במסגרת הפרוייקט שיוקם על המקרקעין זולת לצורך דיור בהישג יד להשכרה, ואולם כן יותר הקמתם של שטחי מסחר, בקומת הקרקע וחזית המבנה, כפי שיפורט להלן.
- 2.5. עוד יצויין, כי במסגרת הליך התכנון ייתכן ויחולו שינויים בשטח המקרקעין, מיקומם וגבולותיהם וזאת בהתאם לתוכניות הבנייה (כהגדרת מונח זה להלן).
- 2.6. היזם יבצע, על חשבונו ואחריותו, את כל העבודות הנדרשות לצורך בנייתו והשלמתו של הפרוייקט על המקרקעין על פי לוחות הזמנים ובהתאם להוראות הסכם זה.
- 2.7. **לאחר שהיזם יפתח את המקרקעין ויבנה עליו את הפרוייקט, תוך תקופת הפיתוח ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של הסכם זה, אזי העירייה תחכיר ליזם את המקרקעין כמפורט בסעיף 3 להלן.**

3. חתימה על הסכם חכירה

- 3.1. ככל שהיזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי הסכם זה, ובמועדים הקבועים לכך בהסכם, מתחייבת העירייה לחתום עם היזם (בלבד), והיזם מתחייב לחתום עם העירייה על הסכם חכירה בנוסח המצ"ב **כנספח 3.1** להסכם זה לשם החכרתם של המקרקעין לתקופת החכירה (להלן: "**הסכם החכירה**").
- 3.2. הסכם החכירה יהיה מבוסס על העקרונות הבאים:
- 3.2.1. מטרת החכירה הינה הפעלה, ניהול ותחזוקה של מבנה לדיור בהישג יד להשכרה אשר יוקם על המקרקעין בהתאם לכל דין, ולמטרה זו בלבד (להלן: "**מטרות החכירה**").
- 3.2.2. תקופת החכירה תהיה כאמור בהסכם פיתוח זה. מועד סיום תקופת הפיתוח ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי הסכם החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים ותשלומי חובה, והכל כמפורט בהסכם החכירה.
- 3.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על הסכם פיתוח זה, על הסכם החכירה.
- 3.4. הסכם החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהעירייה תחתום גם היא עליו, וזאת בכפוף לכך שהיזם ימלא אחר מלוא התחייבויותיו על פי הסכם פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בהסכם זה.
- 3.5. מובהר כי כל עוד לא חתמה העירייה על הסכם החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היזם לבדה על הסכם החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פי ומכוח הסכם החכירה.
- 3.6. תאריך חתימתו של הסכם החכירה וכניסתו לתוקף ייחשב המועד שבו תחתום העירייה על הסכם החכירה האמור.

4. הצהרות העירייה

העירייה מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי היזם כדלקמן :

- 4.1 כי הינה בעלת הזכויות כדין ביחס למקרקעין, כמתואר לעיל.
- 4.2 כי היא רשאית, בכפוף לקיומם של התנאים המתלים (כהגדרתם להלן), לתן ליזם זכות שימוש במקרקעין לצורך הקמתו של הפרויקט, במצבם התכנוני, משפטי, הטופוגרפי והפיזי, ומכל בחינה אחרת, ביום חתימת הסכם זה (AS IS), וזאת מבלי שנתנה ליזם כל מצג ו/או הצהרה ביחס למגרש 351 והמקרקעין, לרבות ביחס לטיב ו/או מצב הקרקע ותת הקרקע במגרש והמקרקעין, לרבות בדבר עתיקות ו/או זיהומי קרקע, וכן ביחס לכל בדיקה, פינוי ו/או טיפול ו/או טיהור, מכל סוג, שיידרש במגרש ו/או במקרקעין.
- 4.3 כי החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך, לא תעשה כל עסקה הנוגדת את זכויות היזם לפי הסכם זה וכן לא תשעבד ולא תגרום, במעשה ו/או מחדל, לרישום שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או כל זכות של צד ג' על המקרקעין, למעט כמתחייב מהוראות הסכם זה.
- 4.4 כי בכפוף לקיום התנאים המתלים, אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרות העירייה בהסכם זה ולביצוע כל התחייבויותיה על פיו, במלואן ובמועדן.
- 4.5 כי הסכם זה נחתם כדין על ידי העירייה, וכי התחייבויות העירייה על פי הסכם זה, על נספחיו (בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים), מהוות התחייבויות תקפות, מחייבות ובנות אכיפה.

5. הצהרות היזם

- מבלי לגרוע מהצהרות והתחייבויות אחרות של היזם על פי הסכם זה, היזם מצהיר ומתחייב כלפי העירייה כדלהלן :
- 5.1 היזם הינו תאגיד מסוג חברה פרטית שמספרה הרשומה כדין בישראל.
 - 5.2 הוא קיבל את כל ההחלטות המתאימות לצורך חתימת הסכם זה וביצוע ההתקשרות על פיו.
 - 5.3 כי הסכם זה נחתם כדין על ידי היזם, וכי ביצוע הסכם זה והתחייבויות היזם על פיו אושרו כדין על ידי בעלי המניות ועל ידי כל אורגן אחר של היזם, והתחייבויות היזם על פי הסכם זה, על נספחיו, מהוות התחייבויות תקפות, מחייבות ובנות אכיפה.
- נוסח פרוטוקול היזם המאשר את האמור לעיל מצ"ב **כנספח 5.3** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 5.4 היזם מצהיר ומאשר כי ביצוע הסכם זה וביצוע הפרויקט אינו סותר ו/או מפר ו/או גורם להפרה של: (א) הוראות כל דין; (ב) מסמכי ההתאגדות של היזם, לרבות כל

- החלטה של מוסדותיו; (ג) כל מסמך ו/או חוזה ו/או הוראת כל דין המחייבת את היזם ו/או בעל מניותיו.
- 5.5 היזם קרא בעיון ובחן בקפידה, בעיני מומחה ולרבות באמצעות מומחים מטעמו, את הסכם זה, על נספחיו, וכל דין שחל על הפרויקט ו/או על היזם, והוא מצהיר בזאת, כי הם נהירים לו היטב. כן מאשר היזם כי בדק והנו מכיר כל נתון, פרט, דרישה, תנאי או עניין אחר המשפיע ו/או העשוי להשפיע על החלטתו להתקשר בהסכם זה.
- 5.6 כי הוא מכיר את כל היבטי הפרויקט, וכי הוא מודע לכל הגורמים המשפיעים ו/או היכולים להשפיע על ביצוע הפרויקט. כמו כן, מצהיר היזם כי הוא קיבל את כל ההסברים והמידע הדרושים לו לצורך ביצוע הפרויקט על פי הסכם זה, וכי הוא מוותר מראש על כל טענה בדבר טעות ו/או אי הבנה ו/או אי ידיעה כלשהי.
- 5.7 כי הוא בחן ובדק בעצמו ובאמצעות מומחים מטעמו אצל כל רשות ו/או גוף רלוונטיים את מגרש 351 ואת המקרקעין בפרט, סביבתם, דרכי הגישה אליהם, את טיב הקרקע והתשתיות המצויים עליהם וכל דבר אחר הקשור לביצוע והקמת הפרויקט.
- 5.8 כי בדק והוא מכיר את המצב המשפטי של מגרש 351 והמקרקעין, לרבות את מצב זכויות העירייה במגרש 351 ובמקרקעין, את הרישום בספרי המקרקעין ובמוסדות התכנון השונים ביחס למגרש 351 ולמקרקעין, ואת כל המידע שבתיקי העירייה ובתיקי הבניין המתייחסים אל שטחים אלו.
- 5.9 כי בדק ובחן את המצב התכנוני, משפטי, הטופוגרפי והפיזי של המגרש והמקרקעין, לרבות את התב"ע ואת הדרישות והתנאים של כל הרשויות המוסמכות בקשר לביצוע והקמתו של הפרויקט, לרבות את אפשרויות פיתוחם ובינויים של המגרש והמקרקעין בהתאם לתב"ע ובהתאם לכל דין, את השימושים המותרים על פי התב"ע ובכפוף לאמור בסעיף 0 להלן, מצא אותם מתאימים לביצוע הפרויקט ולשביעות רצונו.
- 5.10 כי ביצע את הבדיקות הנדרשות לבדיקת טיב ו/או מצב הקרקע ותת הקרקע במקרקעין, לרבות עתיקות ו/או זיהומי קרקע, ואת מכלול הנתונים והתנאים האחרים, לרבות תנאים פיזיים, גיאולוגיים, ותכנוניים הקשורים לפרויקט. היזם לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מהעירייה בעניין זה, ויישא בכל עלות ו/או תוצאות כל בדיקה כאמור, לרבות פינוי ו/או טיפול ו/או טיהור, מכל סוג, שיידרש במקרקעין.
- 5.11 בעקבות הבחינות והבדיקות האמורות לעיל, מצא היזם את מגרש 351 והמקרקעין, וכל הקשור אליהם במצבם הנוכחי (AS IS), ואת הסכם זה מתאימים וראויים למטרותיו ולמילוי כל התחייבויותיו וחובותיו על פי הסכם זה. היזם מאשר כי מצא את הכל לשביעות רצונו המלא ואין ולא יהיו לו כל טענות אל העירייה ו/או מי מטעמה בקשר לכך, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בדבר מום ו/או פגם ו/או

- ליקוי ו/או אי התאמה בקשר למגרש ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט.
- 5.12. כי יש לו יכולת כספית מוכחת, ידע מקצועי ומומחיות הנדרשת לצורך הקמתו של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה.
- 5.13. כי הוא מתחייב שיהיו בידיו כל המשאבים הכספיים הדרושים לביצוע מלוא התחייבויותיו על פי הסכם זה. כי העירייה לא תידרש ולא תישא בכל תשלום, הוצאה או תמורה, אלא אם הוטלו עליה מפורשות על פי הסכם זה.
- 5.14. כי הינו עומד ויעמוד משך כל תקופת הסכם זה בכל הדרישות המתחייבות לפי הוראות כל דין לשם סיווגו כקבלן מורשה לביצוע עבודות הבנייה נשוא הסכם זה ו/או כי יתקשר עם קבלן ראשי מורשה לפי הוראות כל דין לביצוע עבודות הבנייה נשוא הסכם זה, כמפורט להלן (להלן: "הקבלן המבצע").
- היזם ו/או הקבלן המבצע יעמוד בכל הדרישות כפי שיהיו מעת לעת על מנת לשמור על מעמדו זה, ויהא, בכל עת, מורשה על פי סיווגו ועל פי הוראות כל דין לבצע את עבודות הבנייה נשוא הסכם זה.
- ברור ליזם כי אין בהתקשרות היזם עם הקבלן המבצע כדי לשחרר את היזם ממחויבותו על פי הסכם זה והוא ימשיך להיות מחויב בכל הוראות הסכם זה ביחד ולחוד עם הקבלן המבצע.
- 5.15. היזם מאשר כי הסכם זה אינו מהווה מצג או הבטחה (לרבות הבטחה שלטונית) וכי כל מידע, נתון, סקר, בדיקה והערכה אשר ניתנו לו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, בקשר עם המכרז ו/או הפרויקט, בין בשלב המכרז ובין לאחריו, הינם לצורכי אינפורמציה ראשונית בלבד (ולאמחשה בלבד) ואינם בגדר כל מצג ו/או התחייבות מצד העירייה, וכל הסתמכות עליהם הנה על אחריותו הבלעדית של היזם. כי מסירתם ו/או אי מסירתם ליזם של כל מידע, נתון, סקר, בדיקה והערכה כאמור, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל שנדרש לצורך מילוי כל התחייבויותיו על פי ההסכם. ליזם לא תהיה כל דרישה, טענה ו/או תביעה בקשר למידע, סקר, נתון, בדיקה כאמור לעיל, למידת נכונותם, שלמותם, ודיוקם של אלה שנמסרו לו וכן לאי מסירתם ליזם של אלה שלא נמסרו לו.
- 5.16. היזם נדרש לערוך בעצמו, לרבות באמצעות מומחים מטעמו, את כל הבדיקות, החקירות והניתוחים הנדרשים לצורך הקמתו של הפרויקט, כדי לוודא את נכונותו, שלמותו ודיוקו של המידע, ולהשלימו.

6. תכנון המבנה

כללי

- 6.1. היזם מתחייב לתכנן את המבנה, על אחריותו וחשבונו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לעקרונות הבאים (להלן: "עקרונות התכנון"):

- 6.1.1. המבנה/ים יכלול/ו יחידות למגורים (בהתאם להצעתו הזוכה של היזם – אך לא פחות מ- 115);
- 6.1.2. כלל היחידות למגורים בפרויקט יושכרו לזכאי דיור בהישג יד להשכרה;
- 6.1.3. חרף זכויות הבניה המותרות לבנייה על פי התב"ע, היזם יפתח את המקרקעין ויבנה את המבנה (לרבות ביחס לשטחים המסחריים, כהגדרתם להלן) אך ורק בהתאם למגבלות הבניה המצ"ב כנספח 6.1.3 להסכם זה (להלן: "**פרוגרמת זכויות הבנייה**").
- 6.2. לצורך תכנון המבנה, יתקשר היזם, על אחריות וחשבונו, עם הגורמים השונים שיעסקו בתכנון המבנה כגון אדריכלים, מתכננים, מהנדסים ויועצים בתחומים שונים הקשורים בתכנון המבנה והקמתו (להלן: "**גורמי התכנון**").
- 6.3. **מובהר ומוסכם בזאת כי במסגרת הליכי התכנון (שנוקט היזם ו/או העירייה ו/או כל צד ג') ייתכן ויחולו שינויים בשטח המקרקעין, מיקומו וגבולותיו וזאת בהתאם לתכנית הבנייה (כהגדרת מונח זה להלן). מובהר כי כל שינוי כאמור לעיל יעשה בשיתוף פעולה בין העירייה לבין היזם ובאופן אשר לא יפגע בשטח הנדרש להקמת המבנה בהתאם להוראות הסכם זה.**
- עוד יודגש, כי יתרת שטח מגרש 351 שאינם המקרקעין, יוותרו בידי העירייה אשר תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה לשיקול דעתה הבלעדי.
- 6.4. **מוסכם כי ככל שישתנה שטח המקרקעין ו/או מיקומו ו/או גבולותיו כאמור, מתחייב היזם לראות את המקרקעין בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמקרקעין נשוא הסכם זה והסכם החכירה והוא יהווה את המקרקעין לכל דבר ועניין.**
- 6.5. **מובהר כי כל שינוי כאמור לעיל יעשה בשיתוף פעולה בין העירייה לבין היזם, ככל הניתן, ובאופן אשר לא יפגע בשטח הנדרש להקמתו של הפרוייקט בהתאם להוראות מכרז זה.**
- עם זאת, ככל שישתנה שטח המקרקעין ו/או גבולותיו כאמור, ליזם לא תהיינה טענות ו/או דרישות בגין כך, ויראו במקרקעין בשטח ו/או במיקום ו/או בגבולות החדשים כ"המקרקעין" נשוא מכרז זה, לכל דבר ועניין.
- 6.6. למען הסר ספק מובהר כי היזם יחל בביצוע משימות התכנון בסמוך לאחר חתימת הסכם זה וזאת בטרם התקיימותם של התנאים המתלים (כהגדרתם להלן). ככל שלא התמלאו התנאים המתלים וזאת עד למועד הנקוב בסעיף 30.3 להלן וההתקשרות הסתיימה, אזי יחולו התנאים כאמור בסעיף 30.5 להלן.
- ייעוד המקרקעין
- 6.7. ידוע ליזם כי נכון למועד חתימת הסכם זה, על פי התב"ע, ייעודו של מגרש 351 הינו להקמת מוסדות ומבני ציבור.
- 6.8. זאת ועוד, ביום 27.5.2015 נתקבל אישור עקרוני מאת מנהל התכנון (לימים חלק

ממשרד הפנים), שבו אושר כי השימושים המותרים ביחס למקרקעין הינם על פי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. חרף האמור בסעיף זה, יובהר כי אין בכך משום התחייבות של העירייה ו/או חברת חוף בת-ים ליזמות ולפיתוח בע"מ (להלן: "חברת חוף בת-ים") ו/או מי מטעמן, בקשר למועד התקיימותו של התנאי המתלה הקשור בקבלת שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) או ביחס למועד שבו יינתן, ככל שיינתן.

לוחות זמנים לתכנון

- 6.9. היזם יגיש לאישור העירייה, בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם פיתוח זה, את תכנית הבנייה של המבנה שהוא מבקש לבנות על המקרקעין, מפת מדידה של המקרקעין ערוכה על ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הוצאת היתר בנייה והקמתו של הפרויקט (להלן: "תכנית הבנייה"). תכנית הבנייה תכלול, בין היתר, את מיקומו המדויק של הפרויקט על שטח המקרקעין.
- 6.10. העירייה תאשר את תכנית הבנייה ותחתום עליה כבעלת הזכויות במקרקעין (ככל שיידרש) או תמסור ליזם את הסתייגויותיה בקשר לתכנית הבנייה תוך 30 ימי עסקים ממועד מסירת תכניות הבנייה על ידי היזם לעירייה.
- 6.11. במקרה והעירייה תדרוש שינויים, תיקונים ו/או תוספות לתכנית הבנייה, היזם יערוך שוב את התכנית ויעביר לעירייה בתוך 30 ימים מהמועד בו הודיעה העירייה ליזם על הערותיה. התכנית כאמור תכיל ותיישם את כל הערותיה של העירייה ואת דרישותיה לשינויים.
- 6.12. לאחר אישורה של תכנית הבנייה על ידי העירייה, בכתב, יגיש היזם לרשויות התכנון המוסמכות את תכנית הבנייה (שאושרה על ידי העירייה) ויבצע את כל הפעולות הנדרשות לצורך קבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות (להלן: "היתר הבנייה" ו-"המועד להוצאת היתר בנייה").
- 6.13. מובהר כי כל שינוי בתוכניות הבנייה שיידרש על ידי רשויות התכנון או כל רשות מוסמכת אחרת יתוקן על ידי היזם, ויובא לאישור העירייה. במקרה כאמור יחולו הוראות סעיפים 6.10 ו- 6.11 לעיל, בשינויים המחויבים.
- 6.14. היזם ימציא לרשויות המוסמכות, ללא דיחוי ועל חשבונו, את כל החומר, האינפורמציה, האישורים, התכניות, תכניות מתקנות, ערבויות התשלומים וכל דבר שיידרש על ידן כתנאי למתן היתר הבנייה.
- 6.15. העירייה, כבעלת הזכויות במקרקעין, תסייע ותשתף פעולה ככל הניתן עם היזם במגעים עם הרשויות הרלוונטיות, בקשר עם קבלת היתר בנייה ו/או כל אישור אחר ו/או היתר הדרוש לצורך הקמת הפרויקט.
- 6.16. ככל שחתימתה תהיה דרושה, העירייה מתחייבת לחתום, תוך 20 ימי עסקים מקבלת בקשה בכתב מאת היזם, על הבקשה להיתר הבנייה ו/או על ההיתרים לצורך הקמת הפרויקט על פי התב"ע. חתימתה של העירייה על המסמכים כאמור

תהיה מותנית בכך שיומצא לה במצורף לבקשה לחתום על הבקשה להיתר הבנייה ו/או להיתרים, אישור בכתב של אדריכל הפרויקט כי התכניות והבקשות בוצעו על פי התב"ע ואינן חורגות מהתב"ע ו/או מחוקי התכנון והבנייה, וכן אישור בכתב של היזם לפיו אין בחתימתה של העירייה כדי להטיל עליה חובה כלשהי אשר לא חלה עליה על פי הסכם זה. כל ההוצאות הנוגעות בחתימתה של העירייה על המסמכים כאמור בסעיף זה יחולו על היזם.

6.17. למען הסר ספק מובהר בזאת כי במקרה ויידרש כתב שיפוי על ידי מי מהרשויות המוסמכות כתנאי להיתר הבנייה ו/או מכל סיבה אחרת הרי שכתב שיפוי כאמור יינתן על ידי היזם ויהיה על חשבונו ועל אחריותו בלבד. במקרה והרשות המוסמכת תדרוש כי כתב השיפוי ייחתם על ידי העירייה, כבעלת הזכויות במקרקעין, ייתן היזם לעירייה בטחונות לשביעות רצונה של העירייה, להבטחת השבת כספים שתידרש העירייה לשלם על פי כתב השיפוי.

6.18. מובהר בזאת כי אין בהסכמת ו/או באישור העירייה לתכנית הבנייה כדי להטיל על העירייה חובה או הוצאה כלשהי ואין בה משום אישור מצד העירייה כי תכנית הבנייה הוכנה בהתאם לדין ו/או לתב"ע ו/או דרישות הרשויות המוסמכות או שניתן לקבל את האישורים והרישיונות הנדרשים.

6.19. היזם ישא בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, בכל ההוצאות הכרוכות באופן ישיר ו/או עקיף בתכנון הפרויקט לרבות בהוצאות כל גורמי התכנון, תשלומי אגרות, היטלים וכל תשלום אחר (למעט תשלומים שהוא פטור מתשלומם בהתאם להוראות הסכם זה), הכל כמפורט בהסכם זה.

6.20. מובהר כי העירייה תפעל בשיתוף פעולה עם היזם ועל חשבונו של היזם, לבצע כל שינוי תכנוני הקשור בתב"ע ו/או בהיתר הבנייה (אן יידרש), בכפוף לקבלת אישור העירייה לכך והכל על חשבון היזם. היזם מתחייב לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא העירייה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

6.21. על אף האמור, מובהר בזאת, כי לא יהיה במעורבותה של העירייה ו/או חברת חוף בת ים ו/או מי מטעמן, משום התחייבות כלשהי למתן אישור לפעולות תכנוניות שכן העירייה עתידה לפעול באופן נפרד ובמנותק מהסכם הפיתוח לעניין אישורן של הבקשות שיוגשו על ידי היזם, ושיקול הדעת של כל אחד מהגופים הנ"ל הינו שיקול דעת עצמאי.

7. בנייה והקמה של המבנה

7.1. לאחר קבלת היתר הבנייה, יפעל היזם על חשבונו ועל אחריותו לביצוע כלל עבודות התכנון, הרישוי, הפיתוח, הבניה, המלאכות, וכן הזמנת החומרים והציוד הדרושים לשם הקמתו, מימושו וביצועו של הפרויקט על כל חלקיו, מתקניו ומערכותיו בשלמות (להלן ולעיל: "עבודות הבנייה").

7.2. לשם האמור לעיל, לאחר קבלת היתר הבנייה, תמסור העירייה ליזם את המקרקעין

לצורך ביצוע עבודות הבנייה, במצבם AS IS במועד חתימת הסכם זה, ובלבד שהתקיימו עד למועד זה התנאים המקדמיים (כהגדרתם להלן) (להלן: "יום העמדת המקרקעין").

- 7.3 העמדת המקרקעין לזים, תיעשה בכפוף לכך שהתקיימו התנאים הבאים והיזם מסר לעירייה את המסמכים כדלקמן (להלן: "התנאים המקדמיים"):
- 7.3.1 התקיימו התנאים המתלים הנזכרים בסעיף 30.1 להלן;
- 7.3.2 התקבל היתר הבנייה (כהגדרתו לעיל);
- 7.3.3 היזם מסר לעירייה העתק של פוליסת הביטוח הנזכרת בסעיף 20 להלן.
- 7.3.4 היזם מסר לעירייה את ערבות הביצוע או כתב ההתחייבות לקיזוז על פי סעיף 18 להלן.
- 7.3.5 היזם שילם את התשלומים המוטלים עליו כמפורט בסעיף 15 להלן.
- 7.4 מובהר כי אי העמדת המקרקעין לזים בשל אי קיום התנאים המקדמיים על ידי היזם, לא יקנה לזים זכות לדחות את המועדים הקבועים בהסכם זה.
- 7.5 למען הסר ספק, מוסכם ומוצהר בזה כי אין בהעמדת המקרקעין לרשות היזם משום מסירת חזקה משפטית במקרקעין או זכות אחרת, ומעמדו ביחס לשטחי המקרקעין לאורך כל תקופת הפיתוח אלו יהיה מעמד של בר רשות בלבד לצורך ביצוע עבודות התכנון ו/או הבנייה בלבד.
- 7.6 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם להוראות החוקים הרלוונטיים, לתוכניות, להיתר הבנייה ולהוראות הרשויות המוסמכות.
- 7.7 כמו כן, יבצע היזם את עבודות הבנייה ויבנה את הפרויקט בהתאם לתכנית הבנייה וכל תכנית, שרטוט, מסמך, חישוב, מידע טכני ומפרטים אחרים אשר הוכנו על ידי היזם והנדרשים לצורך ביצוע עבודת הבנייה.
- 7.8 היזם מתחייב להתחיל את עבודות הבנייה, וזאת לא יאוחר מתום 9 חודשים ממועד חתימת הסכם פיתוח זה ולא יאוחר מ- 30 ימים לאחר קבלת היתר הבנייה (לפי המוקדם) (להלן: "המועד להתחלת הבנייה") ומתחייב לבצע את עבודות הבנייה באופן רציף ולהשלימן בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם זה.
- 7.9 מובהר כי העירייה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בהסכם זה, הן בשלב התכנון והן בשלב הביצוע.
- 7.10 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ברמה מקצועית גבוהה ומעולה ולהשתמש בציוד וחומרים מעולים והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 7.11 היזם רשאי לבצע את עבודות הבנייה הן בעצמו והן באמצעות קבלנים מטעמו ובלבד שביצוע העבודות יהיה באמצעות קבלן רשום על פי כל דין בעל סיווג מתאים לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים)

התשמ"ח - 1988. מובהר בזאת כי ביצוע עבודות הבנייה יהיה באמצעות קבלן ראשי אשר אחראי על ביצוע העבודות בשלמותן ואשר יהיה זכאי להעסיק תחתיו קבלני המשנה ובכפוף לאמור להלן.

אולם מובהר בזאת כי העסקת הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה כאמור, לא תגרע מאחריות היזם על פי הסכם זה ולא תטיל על העירייה אחריות כלשהי ו/או חובה כלשהי כלפי הקבלנים הנ"ל.

7.12. היזם מתחייב להעסיק בביצוע עבודות הבנייה וכל חלק מהם, במקרקעין, ובכל מקום אחר כפי שיידרש, בעלי מקצוע מנוסים על פי הנדרש לביצוע העבודות או כל חלק מהם, במספר ובהיקף הדרושים לשם ביצוע עבודות הבנייה והשלמתם.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי היזם הינו יזם עצמאי וכי כל העובדים והקבלנים המועסקים על ידו ו/או על ידי מי מטעמו הינם עובדים של היזם ואינם ולא יחשבו בשום מקרה שהוא כעובדים של העירייה והאחריות כלפי עובדי היזם ו/או הקבלנים ו/או מי מטעמו הינם אך ורק של היזם.

7.13. היזם מתחייב לספק, על חשבונו, את כל הציוד, החומרים, המוצרים, האביזרים, הכלים, המתקנים וכל דבר אחר אשר יהיה דרוש לצורך ביצוע עבודות הבנייה והקמת הפרויקט, בהתאם להוראות הסכם זה.

7.14. למען הסר ספק יובהר כי היזם יישא, על חשבונו, במלוא עלות הקמתו, בנייתו ומימושו של הפרויקט. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יישא היזם, על חשבונו ועל אחריותו הבלעדית, בכל התשלומים עבור שכר טרחת גורמי התכנון, מודדים, מהנדסים, יועצים, קבלנים, חומרים, ציוד, מתקנים, שכר עבודה, תשלומים עבור סלילת כבישים, מדרכות והתקנת אבני שפה, בדיקות זיהום הקרקע, טיפול בזיהום ו/או שיקום הקרקע, מי תהום, התפלת ו/או טיפול במי תהום, ממצאים (כהגדרתם להלן), עתיקות, תיעול, ניקוז, ביוב (הן אלה החלים לפי שטח הקרקע והן אלה החלים לפי שטח הבנייה או נפח הבניין), תשתיות חשמל, טלפון, גז, כבלים, לויין וכל אגרה ו/או מס ביחס לאלו וכיוצ"ב.

7.15. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יישא היזם בכל המסים, אגרות, תשלומים (ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או אחרים) והוצאות הכרוכים בהקמת הפרויקט, והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

7.16. למרות האמור לעיל, היזם יהיה פטור מתשלום אגרות בנייה והיטלי בנייה שיוטלו במסגרת הקמת הפרויקט ואשר יחולו על העירייה וישולמו על ידה, למעט תשלומים המגיעים לתאגיד מי בת-ים בע"מ אשר יחולו על היזם וישולמו על ידו.

7.17. היזם מתחייב להבטיח, בכל עת, קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על פי כל דין ו/או הסכם ו/או הנהוגים בעבודות מהסוג שיבוצעו בפרויקט לשם שמירה על שלומם ורווחתם של העובדים ו/או של כל אדם ו/או כל צד שלישי אחר במהלך ביצוע עבודות הבנייה. היזם יהיה האחראי הבלעדי לכך שעובדיו ו/או קבלניו ו/או קבלני המשנה שיועסקו על ידו ו/או עובדיהם יקיימו בפועל את דרישות והוראות

דיני הבטיחות.

7.18. בכל הכרוך בביצוע עבודות הבנייה, ימלא היזם אחר הוראות כל דין לרבות בדבר מתן הודעות, קבלת רישיונות, אישורים והיתרים ותשלום מיסים ואגרות במידה ואלה חלות או יחולו על פי דין על היזם ו/או על הקבלנים ו/או מי מטעמם.

7.19. היזם יסיים את בניית המבנה וישלים את עבודות הבנייה וזאת לא יאוחר מ - 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: **"המועד להשלמת הבנייה"** או **"מועד סיום תקופת הפיתוח"**).

"השלמת עבודות הבנייה" או **"מועד סיום תקופת הפיתוח"** ו/או כל אזכור דומה בהסכם זה לרבות בהטיה דומה, משמעם ביצוע כל ההוראות הבאות: (א) כל היחידות מוכנות, מושלמות וראויות לשימוש, לרבות קבלת טופס 4 בלתי מותנה ואישור אכלוס לפרויקט, גמר פיתוח סביבתי בגבולות המקרקעין, תעודת גמר וכל האישורים הנדרשים לאכלוס וגמר בנייה לפרויקט, לרבות טופס 5 והאישורים מטעם העירייה ו/או הועדה המקומית; (ב) היזם קיבל את כלל הרישונות ו/או ההיתרים הנדרשים על פי כל דין לצורך הפעלה וניהול של מבנה לדיוור בהישג יד להשכרה.

8. הארכת מועדי תכנון והקמה של הפרויקט

8.1. היזם רשאי לפנות לעירייה בבקשה בכתב להאריך כל אחד מהמועדים המפורטים בסעיפים 6.12, 7.8 ו - 7.19 לעיל (להלן: **"אבני הדרך"**), והעירייה מצידה לא תתנגד לבקשות ההארכה אלא מטעמים סבירים ובכפוף להוראות כל דין. מובהר כי העירייה מתחייבת להאריך כל אחת מאבני הדרך, ובלבד שאי עמידת היזם באבני הדרך ו/או בלוחות הזמנים נובעת ממעשה ו/או מחדל בשליטתו של היזם.

8.2. מובהר כי איחור של עד 6 חודשים בביצוע כל אחת מאבני הדרך, לא יהווה הפרה של הסכם זה ולא יקנה לעירייה את הזכות לבטל הסכם זה. אי עמידה של היזם באבני הדרך ו/או בלוחות הזמנים מעבר לתקופה של 6 חודשים כאמור (למעט אם הוארכו על ידי העירייה מראש ובכתב) יהוו הפרה יסודית של הסכם זה ויקנו בין היתר לעירייה את הזכות לבטל את ההתקשרות בהסכם זה, מבלי שהדבר ייגרע מכל תרופה ו/או סעד נוספים אשר יעמדו לזכות העירייה על פי כל דין. מובהר כי במקרה זה, לא תחתום העירייה על הסכם החכירה וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה כתוצאה מכך.

9. פגיעה בנוחות הציבור ובזכויותיהם של אנשים

9.1. היזם מתחייב, שתוך כדי ביצוע עבודות הבנייה, לא תהיה פגיעה שאינה סבירה בנוחות הציבור ושל כל אדם במקרקעין ו/או בסביבתו, בכביש, דרך, שביל וכיוצ"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו. במידה ותהיה פגיעה כזו, מתחייב היזם לקבל לכך אישור מוקדם בכתב מאת הרשויות המוסמכות.

9.2. עוד מתחייב היזם, כי במהלך ביצוע עבודות הבנייה, ינקוט בכל האמצעים הסבירים

והמקובלים הדרושים על פי כל דין למנוע התרחשות כל נזק ו/או פגיעה מכל סוג שהם ו/או כל פגיעה בנוחיות הציבור ומתחייב לגרום לכך כי לא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר בדרכים ציבוריות או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו. לצורך האמור לעיל, ינקוט היזם על חשבונו ויבצע כל פעולה נדרשת לרבות התקנת גידור, שילוט לרבות שלטי אזהרה והכוונה מצוידים בפנסים וינקוט בכל האמצעים הדרושים לכך.

9.3. היזם אחראי שתוך כדי ביצוע עבודות הבנייה לא יהיו הדרכים והכבישים הציבוריים המובילים למקרקעין והגובלים בו חסומים ו/או מלוכלכים (לרבות בעפר ו/או אבק) בצורה שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות. כמו כן, היזם יהיה אחראי לכך שלצורך הובלתם של משאות מיוחדים יתקבל תחילה הרישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו כל האמצעים הדרושים, לרבות: בחירתם של הדרכים, של כלי הרכב ושל זמני ההובלה - כך שתמנע ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים האמורות וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

9.4. אם לצורכי ביצוע עבודות הבנייה יהא צורך להעביר חפץ כלשהו למקום שההעברה עלולה לגרום נזק לכביש, חוטי חשמל, חוטי טלפון, צינור, כבל וכיוצ"ב, באם לא ישתמשו באמצעי הגנה מיוחדים - יודיע היזם בכתב לרשויות המוסמכות לפני ההעברה, על פרטי ההעברה ועל תכניתו להבטחת אמצעי הגנה מתאימים. היזם יהא רשאי לבצע את ההעברה אך ורק לאחר שיקבל את אישורן של הרשויות המוסמכות.

9.5. היזם יהיה אחראי לכל נזק או קלקול שייגרמו לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיוצ"ב, שנגרמו על ידי היזם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש. הנזק כאמור יתוקן על חשבונו של היזם באופן היעיל ביותר ולשביעות רצון כל אדם או רשות מוסמכת.

10. ממצאים באתר ועתיקות

10.1. כל אוצרות טבע כגון נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות (כמשמעותן בחוק העתיקות, תשל"ח - 1978 או בכל חוק בדבר עתיקות כפי שיהיה בתוקף מעת לעת), וכן חפצים אחרים כלשהם בעלי ערך דתי או גיאולוגי או ארכיאולוגי, אתרי מורשת, אתרי שימור, חומרים ועצים שימצאו במקרקעין ו/או במגרש (להלן: "ממצאים") הינם רכושה של העירייה וליזם אין ולא תהיה כל זכות בהם ו/או בקשר אליהם, ובכלל זה לא תהיה ליזם כל זכות לשימוש, לניצול, להוצאה, להצגה, להשמדה ו/או לעשיית כל פעולה אחרת בהם.

10.2. היזם יהא אחראי לטיפול בכל ממצא במסגרת עבודות הבנייה, ובכל השלכותיו, לרבות באמצעות הרשויות הנדרשות על פי דין, כנדרש על פי כל דין, על חשבונו. ליזם לא תהא כל זכות קניין ביחס לממצא. מיד עם גילוי של ממצא יודיע היזם על

- כך לעירייה ולכל הרשויות הנדרשות על פי דין, ויפעל בהתאם להוראות כל דין.
- 10.3. היזם יודיע לעירייה מיד עם התגלות של ממצא במקרקעין והוא ינהג בהם אך ורק בהתאם להוראות העירייה והוראות כל דין. עד לקבלת הוראות העירייה בהקשר זה ינקוט היזם בכל אמצעי הזהירות הנדרשים על מנת למנוע גרימת נזק לממצאים, למקרקעין, לעבודות הבנייה ו/או לכל מאן שהוא אחר.
- 10.4. ההוצאות שנגרמו ליזם עקב נקיטת אמצעי הזהירות האמורים לעיל ו/או עקב ביצוע כל הוראה שתינתן לו על ידי רשות העתיקות ו/או כל רשות אחרת (לרבות העירייה), יחולו על היזם, לרבות הוצאות ו/או תשלומים שישולמו על ידי היזם לרשויות.
- 10.5. מובהר בזאת כי כל נזק ו/או הוצאה ו/או עיכוב שיגרמו ליזם בגין פעולת גוף שלטוני במקרקעין ככל שיהיו פעולות שכאלה, לרבות הפקעת המקרקעין, כולם או מקצתם, ולרבות גילוי ממצאים וכל פעולה בקשר אליהם, ולרבות גילוי קברים, יחולו על היזם בלבד, וליזם לא תהיה בהקשר זה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, לרבות תביעה לתוספת כספית כלשהי ו/או לשיפוי בגין הוצאותיו ו/או נזקיו.

11. הקמה של שטחים נוספים

- 11.1. כאמור לעיל, המבנה יכלול במסגרת הפרויקט גם בנייה של שטחי מסחר אשר שימושם יתאם למבנה (להלן: "שטחי המסחר"), היזם יהיה חניב לתכנן ולהקים את שטחי המסחר, באופן המנצל את מלוא זכויות הבנייה הקיימות בהתאם לתב"ע, ובכפוף לעקרונות הבאים:
- 11.1.1. מובהר, כי שטחי המסחר הנ"ל יכללו גם חניות תת קרקעיות, אשר ניתן שישמשו כחניות/חניון בתשלום לציבור הרחב, הכל בכפוף להוראות כל דין ובמיוחד תקני החנייה החלים ביחס למקרקעין.
- 11.1.2. היזם יגיש לעירייה הצעתו להקמת שטחי המסחר (כולל שטחי החניות), כשזו כוללת את הפרטים הבאים: (1) מספר המטרים שבכוונתו לבנות בהתאם ובכפוף לפרוגרמת זכויות הבנייה (כהגדרתה לעיל); ו - (2) השימושים (על פי השימושים שמתירה התב"ע וכל דין), המיועדים לשטחי המסחר (להלן: "מתווה שטחי המסחר").
- 11.1.3. לאחר אישור מתווה שטחי המסחר על ידי העירייה, יפעל היזם לתכנון והקמה של שטחי המסחר ובמקרה זה יחולו כל הוראות הסכם זה לעניין המבנה גם על תכנונם והקמתם של שטחי המסחר, בשינויים המחוייבים.
- 11.1.4. לאחר הקמתם של שטחי המסחר היזם יחזור מהעירייה את שטחי המסחר בהתאם להוראות הסכם החכירה וזאת לתקופת החכירה.
- 11.2. מובהר, כי שטחי המסחר הנ"ל יכללו גם חניות תת קרקעיות, אשר ניתן שישמשו

צרכי הציבור מלבד זכאי המעונות לדיור בהישג יד להשכרה, ואשר היזם יהיה רשאי להפעילן כחניות בתשלום לציבור הרחב, הכל בכפוף להוראות כל דין ובמיוחד תקני החנייה החלים ביחס למקרקעין

11.3. מובהר בזאת כי אין בפעולותיה של העירייה ו/או חברת חוף בת ים משום התחייבות למתן אילו מבין אישורי העירייה ו/או הוועדה המקומית לשם בנייתם של שטחי מסחר.

מובהר, כי שטחי המסחר (הנזכרים בסעיפים אלו), יכללו שטחי המסחר במסגרת הגדרת "הפרויקט", לכל דבר ועניין.

12. פרצלציה ורישום הבעלות במקרקעין

12.1. היזם מתחייב בזאת כי במהלך תקופת הפיתוח ותקופת החכירה, יפעל (על אחריותו וחשבונו) ככל הורתה העירייה ליזם על כך לשם ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ברשם המקרקעין, ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש (להלן: "הפרצלציה"). העירייה תשתף פעולה עם היזם לצורך השלמת הפרצלציה בשיתוף בעלי זכויות במגרשים השכנים..

12.2. העירייה תהיה רשאית להודיע ליזם, מראש ובכתב, כי בכוונתה לבצע את הפרצלציה בעצמה, במקום היזם, ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבצע את כל הפעולות הדרושות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היזם, והיזם מתחייב לשלם לעירייה כל הוצאה שתוציא העירייה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל חובה ו/או אחריות כלשהי על העירייה לבצע את הפרצלציה (שלא כמו חובת היזם) והדבר נתון לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

13. פיקוח ובקרה של העירייה

13.1. העירייה תהא רשאית בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שתמצא לנכון, על ביצוע עבודות התכנון והבנייה ועל קיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, לשם ביצוע הבקרה, תעסיק העירייה (לפי שיקול דעתה) גורמים מטעמה.

13.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה רשאית העירייה, בעצמה ו/או באמצעות גורמים מטעמה (לרבות חברת הפיקוח שהגדרתה להלן), להיכנס למקרקעין (לרבות מקום ביצוע עבודות הבנייה), לבדוק את אופן ביצוע עבודות הבנייה, קצב ההתקדמות, טיב ואיכות החומרים והבנייה, מידת ההתאמה של ביצוע עבודות הבנייה הנ"ל לתכנית הבנייה ולהיתר הבנייה, וכן לבדוק כי השלמת עבודות הבנייה הנ"ל והבנייה, הינה כמתחייב על פי הסכם זה ועל פי הדין.

13.3. העירייה תהיה רשאית לדרוש בהצגת יומנים ו/או ספרים ו/או דו"חות של היזם, ובכלל זאת תהיה רשאית לעשות כל פעולה שהיא, שתכליתה קיום זכות הבקרה

הנתונה לעירייה על פי הסכם זה.

13.4 היזם מתחייב בזאת, לשתף פעולה באופן מלא ולנקוט בכל עת, בכל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר לעירייה, לממש את זכויות הבקרה של העירייה ולמסור לעירייה כל מסמך רלוונטי על פי דרישתה לרבות הדו"חות הבאים:

13.4.1 דו"ח רבעוני על ביצוע ויישום הפרויקט והתקדמותו הכולל את כל המידע כפי שתדרוש העירייה ו/או מי מטעמה באופן סביר מעת לעת.

13.4.2 דו"ח שנתי המציין את כל הגורמים המשפיעים או העשויים להשפיע באופן מהותי על עסקי היזם, פעילותו או מצבו הפיננסי.

13.5 בנוסף לאמור, לצורך ביצוע הבקרה במהלך תקופת הפיתוח, מתחייב היזם למסור לעירייה שמות של שלוש חברות בקרה, בעלות מוניטין בביצוע ביקורות ופיקוח של פרויקטים שונים, בדגש על הקמת פרויקטים מסוג אשר נועדו לשמש כדיוור בהישג יד להשכרה (להלן - "**חברות הבקרה המוצעות**"). מתוך חברות הבקרה המוצעות, תהיה רשאית העירייה (אך לא חייבת) לבחור חברת בקרה אחת אשר תבקר בפרויקט ותמציא דו"ח מפורט של הממצאים (להלן - "**חברת הבקרה**" ו - "**דו"ח ממצאים**"). היזם הוא שיישא בחיוב תמורתה של חברת הבקרה.

13.6 ההסכם בין היזם לבין חברת הבקרה יהיה חוזה להבטחת זכויות צד ג' (העירייה), ובמסגרתו יוענקו לעירייה הזכויות והסמכויות הנדרשות על מנת להבטיח את אוטונומיות זכות הבקרה של העירייה למול חברת הבקרה. נוסח חוזה ההתקשרות יובא לאישורה המוקדם של העירייה אשר תהיה רשאית להורות ליזם על ביצוע תיקונים ו/או ושינויים ו/או תוספות להבטחת האמור.

13.7 היזם מתחייב לפעול בהתאם לדו"ח הממצאים כאמור ולתקן את כל הליקויים ו/או לבצע את המלצות שניתנו במסגרת דו"ח הממצאים וזאת בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בדוח הממצאים. עם השלמת התיקונים ומילוי אחר המלצות הקבועות בדו"ח הממצאים, יפנה היזם לעירייה ולחברת הבקרה על מנת שתערוך ביקור חוזר בנכס על מנת לוודא כי תוקנו הליקויים ו/או יושמו ההמלצות הקבועות בדו"ח הממצאים.

13.8 מובהר בזאת כי ככל שהיזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לתיקון הליקויים ו/או יישום ההמלצות כאמור לעיל וזאת בפרק הזמן נקוב לשם כך בסעיף 13.6 לעיל - אזי תהא העירייה זכאית לבצע את האמור במקום היזם ולקזז סכומים המגיעים ליזם ככל שבידיה ו/או לפעול למימוש הבטוחות (במלואן או חלקן) שנועדו להבטחת האמור.

13.9 אין ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה לעירייה, במימושה או באי מימושה על ידי העירייה ו/או מי מטעמה כדי להטיל על העירייה אחריות כלשהי לטיב הביצוע או כל אחריות אחרת או לשחרר את היזם מכל חבות ו/או אחריות המוטלות עליו בהסכם זה ו/או על פי דין ו/או כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריותו ומהתחייבויותיו על פי הסכם זה. בדיקתה של העירייה ו/או אישורה לא ישמש טענת הגנה בפי היזם כנגד כל תביעה ו/או דרישה לרבות בגין אי התאמה ו/או ליקויים בפרויקט.

13.10. עוד מובהר כי זכותה של העירייה לבקר ולפקח על פעילויות היזם לא תהווה משום הטלת אחריות כלשהי על העירייה.

13.11. העירייה אינה חייבת להשתמש בזכותה לבקר ו/או למנות מפקח מטעמה, והימנעותה מביצוע הבקרה כאמור לא תגרע מזכויותיה ולא תהווה מניעות או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלה בקשר עם כל דבר ועניין הקשור בעבודות הבנייה, טיבן והתאמתן להיתר הבנייה ו/או להוראות הסכם זה והוראות הדין.

14. רישום זכויות היזם במקרקעין

14.1. לאחר מועד חתימת הסכם זה והתקיימות מלוא התנאים המתלים, יהיה רשאי היזם לרשום לטובתו, על חשבונו ואחריותו, הערת אזהרה על זכויותיה של העירייה במקרקעין לפי סעיף 126(א) לחוק המקרקעין (הימנעות מעשיית עסקה סותרת) (להלן: "הערת האזהרה" ו - "רישום הערת האזהרה", בהתאמה).

14.2. כתנאי לרישום הערת האזהרה יפקיד היזם (לפני הרישום), בידי העירייה בקשה למחיקת הערת אזהרה, ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר למחיקת הערת אזהרה, פרוטוקול מחיקה והכל בנוסח שיאושר על ידי העירייה מראש ובכתב המאפשרים את הסרתה של הערת האזהרה, בכל מקרה שבו הפר היזם הוראות הסכם זה שבוטל כדין על ידי העירייה.

15. התמורה

15.1. בתמורה לקבלת הזכות לפתח את המקרקעין, לתכנן ולהקים את הפרויקט ולהחכיר את המקרקעין ישלם היזם לעירייה את התשלומים הבאים:

15.1.1. סכום קבוע וחד פעמי בסך של 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון שקלים חדשים) (להלן: "דמי השימוש"). דמי השימוש ישולמו על ידי היזם לעירייה ו/או למי שהעירייה תורה עליו בכתב כדלהלן:

15.1.1.1. 50% מדמי השימוש ישולמו על די הזוכה במועד חתימת הסכם זה.

15.1.1.2. 50% מדמי השימוש ישולמו על ידי היזם לעירייה בתוך 7 ימים מהמועד שהתקיים האמור בסעיף 30.1.1, דהיינו התקבל אישור מועצת העיר בת ים (ככל שהתקבל).

15.1.2. סכום קבוע וחד פעמי בסך של _____ ₪ (_____) (שקלים חדשים) (להלן: "דמי חכירה"), אשר ישולם בנוסף לדמי השימוש. דמי החכירה ישולמו במועדים הבאים:

(א) 50% ישולמו על ידי היזם לעירייה בתוך 7 ימים מהמועד שהתקיים האמור בסעיף 30.1.2, דהיינו התקבל אישור שר הפנים להתקשרות (ככל שהתקבל).

(ב) 50% מדמי החכירה ישולמו על ידי היזם לעירייה במועד חתימת הסכם החכירה זה על ידי העירייה.

15.1.3 דמי החכירה בגין שטחי המסחר כהגדרתם בסעיף 11.1.4 (ככל שיחולו), אשר ישולמו במועדים הנקובים לעיל לתשלום דמי החכירה.

15.2 לכל הסכומים לעיל (דמי הפיתוח ודמי החכירה) יתווסף מע"מ כחוק.

15.3 כל התשלומים על פי סעיף זה, ישולמו על ידי היזם לעירייה ו/או למי שהעירייה תורה עליו בכתב, באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק עליו תורה העירייה ליזם בכתב. היזם ימציא לעירייה במעמד חתימת ההסכם אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים לעיל לזכות העירייה ו/או למי שהעירייה תורה עליו בכתב.

16. הוצאות, תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

16.1 היזם יישא בכל המיסים, תשלומי חובה וההוצאות כמפורט להלן, אשר יחולו בתקופת הפיתוח, בין אם הם קיימים היום ובין אם יהיו קיימים בעתיד בגין תקופת הפיתוח וישלם את הסכומים הרלוונטיים, בין אם דרישת התשלום בעטיים הופנתה ליזם ובין אם לאו, במועד החוקי הקבוע לתשלום, ובאין מועד כאמור מיד עם קבלת דרישת תשלום:

16.1.1 מיסי עסקים, מיסים עירוניים, ארנונות, מסים ממשלתיים, אגרות, היטלים כפוף להוראות סעיף **Error! Reference source not found.** אגרות ותשלומי ביוב ומים לעירייה ו/או לתאגיד מי-בת-ים בע"מ (לפי העניין), מסי פיתוח והוצאות הפיתוח מכל סוג שהוא החלים על פי דין על מקרקעין ו/או על מחזיקים של מקרקעין וכל מס אחר הנובע מהקמת הפרויקט ו/או מהחזקת המקרקעין ו/או מהשימוש בהם, וכן כל מס שיחול בגין תקופת הפיתוח ו/או שיהא נהוג להחילו על היזם ו/או מחזיק נכס.

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 המקרקעין או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למקרקעין, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב אך למעט אגרות בנייה והיטלי בנייה כמפורט בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן.

16.1.2 כל התשלומים וההוצאות האחרות בגין הקמת הפרויקט ובכלל זה בגין אספקת מים, חשמל, טלפון וכדומה.

16.2 מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת של הסכם זה, מובהר כי כל מס שיחול על פי דין על חוכר, שוכר, בר רשות, מחזיק או משתמש במקרקעין, שעילתו נצמחה החל ממועד מתן חתימת ההסכם, יחול על היזם.

16.3 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי הזוכה יהא פטור מתשלום כל היטל השבחה אשר יחול בקשר עם תוכניות הבנייה הרלוונטיות לצורך מימושו של הפרוייקט (דהיינו בהתאם לתב"ע הנוכחית וזו בלבד). היטל השבחה ככל שיחול ביחס לתוכניות הקשורות בפרוייקט (דהיינו בהתאם לתב"ע הנוכחית וזו בלבד) יחול על העירייה. כל חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית משביחה מעבר לתב"ע הנוכחית יחול על היזם.

16.4 היזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היזם על פי הסכם זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

16.5 הצדדים יגישו את הדיווחים הנדרשים לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה ובמקרה זה יחולו ההסדרים הבאים:

16.5.1 מס שבח מקרקעין בגין העסקה יחול על העירייה, וידווח וישולם על ידה במועדים הקבועים לכך בחוק.

16.5.2 מס רכישה בגין העסקה יחול על היזם, וידווח וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בחוק.

16.5.3 היטל השבחה החל על המקרקעין בגין התב"ע הנוכחית יחול וישולם על ידי העירייה.

17. מימון הפרוייקט

17.1 היזם יהיה אחראי לקבלת מלוא המימון הנדרש לביצוע כל התחייבויותיו במסגרת הסכם זה.

17.2 לשם קיום האמור לעיל, היזם יהיה רשאי לקבל מימון וליווי פיננסי לצורך ביצוע הקמת הפרוייקט, בכפוף לאמור להלן:

17.2.1 המימון יינתן על ידי בנק סוחר מוסמך בישראל ו/או חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, מדרוג של A+ לטווח ארוך על פי חברת דירוג בינלאומי מובילה (להלן: "הבנק המלווה").

17.2.2 היזם יהיה אחראי באופן בלעדי להתקשרותו בהסכמי מימון עם הבנק המלווה.

17.2.3 ככל שהבנק המלווה ידרוש זאת לצורך המימון הבנקאי ומתן האשראי למימון הפרוייקט, רשאי היזם, בכפוף לקבלת אישור העירייה, לשעבד, לטובת הבנק המלווה, את זכויותיו החוזיות על פי הסכם הפיתוח והסכם החכירה (להלן: "שעבוד הזכויות").

מובהר בזאת כי שעבוד הזכויות אינו כולל ואינו מתייחס לשעבוד, בכל דרך שהיא, של המקרקעין.

17.3 ככל שלא יאושר ליזם מימון וליווי פיננסי לצורך ביצוע הקמת הפרוייקט יהיה חייב היזם לממן את עלות הקמת הפרוייקט ממקורותיו העצמיים.

18. חברת מטרה

- 18.1. לצורך הקמתו של הפרויקט הפעלתו וניהולו היזם יהיה רשאי להקים חברת מטרה נפרדת מפעילותיו האחרות (S.P.C) (להלן - "חברת המטרה").
- 18.2. חברת המטרה תיועד לביצוע התחייבויותיה וקבלת זכויותיה על פי מסמך זה והיא לא תעסוק בפעילות עסקית נוספת או אחרת, במישרין או בעקיפין, על זו המנויה במסמכי המכרז.
- 18.3. בעלי המניות של חברת המטרה יזרימו את ההון העצמי לחברת המטרה פרו - רטה עם ההלוואות שיועמדו לרשותה על ידי הבנק המלווה (ככל שיועמדו). ההון העצמי לחברת המטרה יוזרם בדרך של השקעה או הלוואת העלים.
- 18.4. במהלך תקופת ההקמה יידרש היזם להציג אסמכתאות למילוי התחייבויות אלה.
- 18.5. הועברו לרשות חברת המטרה הלוואות בעלים, אזי מוסכם בין הצדדים כי למרות כל הסכם בין בעלי חברת המטרה לבין עצמם או בינם לבין אחרים, לרבות הסכם עם הבנק המלווה יוחזרו הלוואות בעלים אלה התחייבויותיה בכפוף לאישור הבנק המלווה.
- בעלים בסעיף זה משמעו - בין במישרין ובין בעקיפין ובין באמצעות אחרים.

19. ערבות להסכם

- 19.1. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, מתחייב היזם להעמיד לטובת העירייה במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית על סך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן: "ערבות ביצוע").
- 19.2. כנגד קבלת הערבות הביצוע תוחזר ליזם ערבות המכרז – למעט אם ניתנה הודעה בכתב, מאת היזם (לשיקול דעתו הבלעדית) המורה לעירייה לחלט את סכום ערבות המכרז על חשבון התשלום הראשון של דמי השימוש (הנזכר בסעיף 15.1.1 (א)) (לעיל).
- 19.3. ערבות הביצוע תעמוד בתוקפה עד לתום תקופה של 6 חודשים לאחר סיום עבודות הבנייה.
- 19.4. במעמד חתימת הסכם החכירה על ידי העירייה כאמור בסעיף 3.4 לעיל, תוחזר ליזם ערבות הביצוע ותוחלף בערבות לביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם החכירה, והכל לפי התנאים שיקבעו בהסכם החכירה.
- 19.5. ערבות הביצוע תהיה ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, עצמאית, מוחלטות ובלתי מותנית, ניתנת למימוש מלא או למימוש חלקי, וניתנת להסבה לבנק ו/או מוסד מממן.
- 19.6. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד, כאשר המדד הבסיסי יהא המדד הידוע בבוקרו של יום העמדת הערבות.

לצורכי הסכם זה "מדד" משמעותו מדד תשומות הבניה בבניה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד אחר אשר יחליף את המדד ואשר יקבע על ידי גוף או מוסד רשמי, בין שהוא מתבסס על אותם נתונים ובין אם לאו.

19.7. היזם לבדו יישא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהוא הקשורים בהוצאת ערבות הביצוע, חידושה והארכתה. מבלי לגרוע מן האמור, מתחייב היזם להאריך את תוקף ערבות הביצוע באופן שתעמוד בתוקפה המלא עד למועד פקיעתה בהתאם להוראות הסכם זה, ולהאריכה כאמור לא יאוחר מ- 30 ימים לפני המועד הנקוב בה לפקיעתה.

19.8. לא האריך היזם את תוקף ערבות הביצוע עד למועד הנקוב לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, והעירייה תהא זכאית לממש את ערבות הביצוע, במלוא ערכה, לאלתר, ללא צורך בהתראה. ככל שמומשה ערבות הביצוע כאמור, ינפיק היזם ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

19.9. על אף האמור לעיל, מוסכם כי היזם יהיה רשאי, חלף ערבות הביצוע, להמציא לעירייה, כתב התחייבות לשביעות רצונה, אשר יקנה לעירייה הזכות (בלתי מותנית) לקזז מתוך כספים שיהיה עליה להשיב ליזם במקרה שבו הייתה מחולטת ערבות הביצוע (אילו הייתה נמסרת), סכום קבוע ומוסכם בראש, ללא הוכחת נזק, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן: "כתב ההתחייבות לקיזוז" ו-"הפיצוי המוסכם").

19.10. הופר הסכם הפיתוח על ידי היזם, וההפרה לא תוקנה בתוך 5 ימים מיום שנמסרה ליזם הודעת העירייה בכתב המפרטת את טיב ההפרה, תהיה רשאית העירייה לעשות שימוש בערבות הביצוע ולחלטה, או לחלופין לקזז את הפיצוי המוסכם (לפי העניין) ללא כל צורך במתן הודעה נוספת לזוכה. ככל שמומשה ערבות הביצוע כאמור, ינפיק היזם ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

19.11. יובהר, כי ככל שיחולט סכום הפיצוי המוסכם כאמור לעיל בהתאם לכתב ההתחייבות לקיזוז, לא יהיה בכך בכדי לגרוע מיתר הסעדים ו/או התרופות אשר עומדים לזכות העירייה במקרה של הפרת הסכם זה, ואלו ימשיכו לעמוד בעינם.

20. ביטוח

20.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל באשר לאחריותו של היזם, היזם מתחייב לקיים פוליסות ביטוח ברות תוקף, על חשבון, אצל חברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת ההתקשרות הכוללים את כל הביטוחים כדלקמן, בתנאים המפורטים באישור קיום ביטוחים (להלן: "אישור קיום ביטוחים") המצורף להסכם זה **כנספח 20.1**, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20.2. מובהר כי המצאת אישור קיום ביטוחים תקף על ידי היזם מהווה אחד מהתנאים המקדימים (כהגדרתם לעיל).

20.3. ביטוח עבודות קבלניות: [כפוף לאישור יועץ ביטוח - עירייה]

- 20.3.1. ביטוח עבודות קבלניות כנגד אובדן או נזק פיזי בלתי צפוי שייגרמו באתר לעבודות הבנייה במשך תקופת הפיתוח. הכיסוי יחול גם על עבודות אשר תבוצענה שלא על ידי היזם.
- 20.3.2. למען הסר ספק, הכיסוי כולל נזקי: רעידת אדמה ונזקי טבע, פריצה, גניבה ושוד, פרעות ונזקי זדון.
- 20.3.3. הכיסוי יכלול נזק הנובע מעבודה לקויה, חומרים לקויים או תכנון לקוי במלוא ערך ההסכם.
- 20.3.4. סכום הפיצוי במקרה של נזק יעמוד על מלוא כעלות כינונו מחדש של הרכוש.
- 20.3.5. הפוליסה תכלול סעיף תחזוקה "מורחבת" של 12 חודשים, אשר לאחריה תהיה בתוקף תקופת תחזוקה "רגילה" של 12 חודשים נוספים.
- 20.3.6. הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד העירייה ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 20.3.7. גבולות האחריות יהיו בגובה שווי העבודות הכולל.
- 20.4. ביטוח סיכוני צד ג', גוף ורכוש בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה, כאשר המבוטחים לפי הפוליסה הזו יהיו היזם והעירייה כמבוטחת נוספת בגין מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או של מי מטעמו והפוליסה תכלול סעיף בדבר "אחריות צולבת". הכיסוי יכלול ביטול סייג אחריות מקצועית לגבי נזקי גוף. היה והאישור יכלול סעיף זה, תבוטל הדרישה לביטוח אחריות מקצועית, כל עוד קיים סעיף זה בפוליסות הביטוח צד שלישי של היזם.
- 20.5. ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, קבלני המשנה ועובדיהם המועסקים בביצוע העבודות/השירותים, בגבולות אחריות של 6,000,000 ₪ לתובע ולסך של 20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח של 12 חודשים.
- 20.6. הביטוח חל על כל עובד של היזם, קבלן משנה שלו ועובדיו של קבלן משנה כאמור, בין אם קיבל שכר מהיזם בין אם לאו.
- 20.7. הפוליסה תכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד העירייה ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 20.8. ביטוח חבות המוצר (בתום העבודות) המכסה חבותו החוקית על פי דין של היזם בקשר עם פעילות ייצור, תיקון, התקנה, הרכבה ואספקה של המוצרים כהגדרתם בחוק האחריות למוצרים פגומים תשמ"א - 1981.
- גבול האחריות לתובע הוא לא פחות מסכום של 2,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה (12 חודשים).
- 20.9. ביטוח אחריות מקצועית בשל חבותם החוקית על פי כל דין של בעלי המקצוע השונים המועסקים על ידי היזם ו/או הפועלים מטעמו, בגבולות אחריות של

2,000,000 ₪ לתובע, ולתקופת ביטוח של 12 חודשים.

21. אחריות בתקופת הפיתוח

- 21.1. היזם יהא אחראי באופן מלא ובלעדי על קמתו וביצועו של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות מימונו המלא, תכנונו וביצוע על כל שלביו.
- 21.2. היזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המקרקעין במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכושו, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי העירייה וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היזם במקרקעין ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר להסכם ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.
- 21.3. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ומאחריותו על פי דין, היזם ישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק (גוף ורכוש), הפסד, הוצאה ועלות, לרבות עקב תביעה או כל הליך משפטי או מעין משפטי, שיגרמו לעירייה, לנציגיה, לעובדיה, לנושאי משרה בה, לחליפיה או הבאים מכוחה, ו/או לצד שלישי כלשהו (לרבות לאלה העובדים במסגרת הפרויקט ואלה המשתמשים במקרקעין), הנובעים מהסכם זה ו/או מהפרויקט ו/או קשורים אליו ו/או הינם תוצאה של כל מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או של מי מטעמו (לרבות הקבלן הראשי ו/או כל קבלני משנה).
- 21.4. למען הסר ספק, האמור יחול גם במקרה של הפרה של היזם או מי מטעמו של הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, בין אם הדבר כרוך ברשלנות ובין אם לאו, לרבות כל נזק למבנים, כבישים, צינורות מים ו/או ביוב ו/או דלק, כבלי חשמל וטלפון, למערכות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, ציבורית ו/או פרטיות וכל סוגי עבודות ציבוריות אחרות, לרבות נזקים הנגרמים כתוצאה משימוש בכלי רכב.
- 21.5. מבלי לפגוע מאחריות היזם על פי כל הוראה בהסכם זה ו/או הדין, מתחייב היזם לפצות ו/או לשפות את העירייה, תוך 14 ימים מיום דרישת העירייה, בגין כל הוצאה ו/או תשלום ו/או קנס ו/או חיוב ו/או נזק שייגרמו לעירייה ו/או שתידרש העירייה לשלם כתוצאה מהפרת הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין על ידי היזם ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של היזם.

22. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- 22.1. כל תשלום שהיזם חייב בו על פי הסכם זה לעירייה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על ידי היזם לעירייה בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפירעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים בעירייה בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של העירייה לפי ההסכם או על פי כל דין.
- 22.2. כל תשלום שישולם על ידי היזם ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

23. העברה ושיעבוד של הזכויות

- 23.1. הרשות הניתנת ליזם לפי ההסכם היא אישית. העברת זכויות לפי ההסכם בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המקרקעין ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור העירייה מראש ובכתב ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת. מובהר כי בכל מקום שנתון שיקול הדעת לעירייה, לא תהיה זו מחויבת לנמק את החלטתה.
- 23.2. מבלי לפגוע באמור בסעיף 23.1 לעיל, היזם לא ימכור, לא ישעבד, לא ימשכן, לא ימחה, לא יסב, ולא יעביר בדרך אחרת כלשהי כל התחייבות, זכות או נכס שיש לו על פי הסכם זה, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, וזאת בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות, אלא אם כן ניתן לכך אישור העירייה מראש ובכתב, ולמעט שעבוד הזכויות (כהגדרתו לעיל).
- 23.3. בהעדר הסכמה של העירייה מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף לניסיון מכירה, שעבוד, משכון, המחאה, הסבה או העברה של ההסכם, כולו או מקצתו.
- 23.4. למען הבהירות, מכירה, הסבה, שעבוד, משכון או המחאה, תכלול גם את כל אחד מהמקרים הבאים:
- 23.4.1. כאשר מתבצעת העברת מניות או העברת זכויות ההצבעה ביזם, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 23.4.2. כאשר מתבצעת העברת זכויות לקבלת רווחים ביזם, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 23.4.3. כאשר מתבצעת העברת זכויות למינוי דירקטורים ביזם, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 23.5. העירייה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה ו/או חובותיה על פי ההסכם, או כל חלק מהן, לכל צד שלישי ובלבד שזכויות ו/או חובות היזם על פי הסכם זה לא ייפגעו.

24. זכויות בניה נוספות

ככל ובמסגרת כל תכנית חדשה שתתקבל ביחס למגרש 351 ו/או למקרקעין יאושרו זכויות בנייה נוספות, אזי מובהר כי זכויות אלו יהיו שייכות לעירייה והיא תקבע באופן בלעדי כיצד ובאיזה אופן לממש את הזכויות הנוספות (אם בכלל).

25. סיום הסכם על ידי היזם

- 25.1. ליזם תעמוד הזכות לבטל את ההתקשרות על פי הסכם זה, לרבות ביטול הסכם זה מכל סיבה שהיא, במהלך תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה (להלן: "תקופת הביטול" ו - "סיום ההסכם מטעמי נוחות").
- 25.2. לא מימש היזם את זכותו לבטל את ההסכם במהלך תקופת הביטול יראו אותו כמי שוויתר על זכות זו.

25.3. במקרה של סיום ההסכם מטעמי נוחות בהתאם להוראות סעיף זה, יחולו הוראות סעיף 27 להלן.

25.4. ככל שתבוטל ההתקשרות במהלך תקופת הביטול, לא תהא ליזם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה ו/או מי מטעמה, פרט להשבת דמי השימוש לידי היזם. העירייה תשיב ליזם את דמי השימוש לא יאוחר מ - 6 חודשים ממועד ביטול ההתקשרות (ללא ריבית ו/או פיצוי ו/או הצמדה).

25.5. למען הסר ספק, מובהר כי החל ממועד סיום ההתקשרות (בין אם הוחזרו דמי השימוש ובין אם לאו) תהא רשאית העירייה לפעול בקשר עם המקרקעין והקמת הפרויקט לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות לפרסם מכרז חדש בקשר עם פיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה והפעלה של הפרויקט.

26. סיום ההסכם וביטול

26.1. בכפוף לאמור להלן ולכל סעד ספציפי המפורט בהסכם זה, מוסכם בזאת כי הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970 יחולו על הסכם זה.

26.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 26.1 לעיל, מוסכם בזה כי בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן תהא העירייה רשאית לבטל את ההסכם מיד ולדרוש את סילוק ידו של היזם מהמקרקעין (להלן: "הודעת הביטול"):

26.2.1. אם היזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת הפיתוח או יעשה במקרקעין כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עמם.

26.2.2. היזם לא מסר לעירייה את ערבות הביצוע במועד הקבוע לכך בהתאם להוראות הסכם זה או שהיזם נמנע מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוט או חילוט כל חלק הימנה, ובלבד שהעירייה נתנה התראה בת 5 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.

26.2.3. אם היזם יפר תנאי אחר מתנאי ההסכם וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיזם לא תיקנה או הסירה תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי העירייה.

26.2.4. אם ניתן נגד היזם צו פירוק או צו כינוס נכסים לרכושו או לחלק מרכושו בין אם זמני ו/או קבוע או אם מונה כונס נכסים לרכושו או לחלק מרכושו או מפרק קבוע ו/או מפרק זמני כנגד היזם, או אם היזם הגיש הצעה להגיע להסדר עם נושיו והצו ו/או המינוי לא בוטלו או נדחו תוך 30 ימים מהיווצרם/הטלתם. אם הוגשה כנגד היזם בקשה לעיקול כספים ו/או נכסים בקשר עם הפרויקט ו/או רכוש ו/או נכסים מהותיים אחרים של היזם המונע או עלול למנוע המשך תקין של עבודות הבנייה או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם משרד ההוצאה לפועל לגבי רכוש היזם או מקצתו

- והעיקול לא הוסר ו/או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקה ו/או הבקשה אושרה על ידי בית המשפט או שלא נדחתה בתוך 30 ימים מעת שהוגשה.
- 26.2.5. אם ניתן צו להקפאת הליכים כנגד היזם לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט - 1999 וצו כאמור לא בוטל בתוך 30 ימים מהמועד בו ניתן ו/או אם היזם הציע הסדר לנושיו בהתאם לסעיף זה.
- 26.2.6. אם היזם הסב או ינסה להסב או ינסה להמחות או ינסה לשעבד את זכויותיו על פי ההסכם שלא בהתאם להוראות הסכם זה, כולן או מקצתן לאחר, ללא הסכמת העירייה מראש ובכתב.
- 26.2.7. אסיפת בעלי המניות של היזם קיבלה החלטה על פירוק מרצון.
- 26.2.8. היזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לעירייה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה, ובלבד שהעירייה נתנה התראה בת 7 ימים ליזם על מנת לתקן את ההפרה והוא לא ביצע את התיקון.
- 26.2.9. כשיש בידי העירייה הוכחות להנחת דעתה כי היזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 26.3. במקרה של ביטול הסכם זה על פי הוראותיו יחולו הוראות סעיף 27 להלן.
- 27. התחייבויות הצדדים עם סיום ו/או ביטול ההסכם**
- 27.1. עם סיום ההסכם ו/או ביטול ההסכם מכל סיבה שהיא (להלן: "מועד הפינוי"), יפעל היזם כדלהלן:
- 27.1.1. היזם יפנה מיד את המקרקעין וימסור את החזקה בו לידי העירייה או לידי מי שהעירייה תורה כשהמקרקעין במצב תחזוקתי ותפעולי מצוין, נקי ומסודר.
- 27.1.2. להחזיר את המקרקעין מיד לעירייה כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- 27.1.3. למסור את המקרקעין כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים אליו באופן קבע, וכן כשהוא כולל את כלל מתקני הפרויקט, ציודם, הריהוט והאבזור בהם (ואשר הינם חלק מהפרויקט) (להלן: "מחוברים"), כשכל אלו נקיים מכל שעבוד, עיקול, וזכות צד ג' כלשהי ומכל אדם.
- 27.1.4. כל הפריטים המפורטים בסעיף 27.1.3 לעיל יהיו לרכוש העירייה, אף אם הותקנו או הוספו על ידי היזם או על ידי מי מטעמו, אלא אם דרשה העירייה שהיזם או מי מטעמו יפנו מתקן או תוספת כאמור, שאז מתחייב

- היזם לבצע, או להורות על ביצוע, דרישה זו ולהחזיר את הפרויקט לקדמותם באופן שלם או חלקי לפי הוראות העירייה.
- 27.1.5. יועברו לעירייה כל המיטלטלין, המקרקעין והזכויות המהווים (או אמורים להוות) חלק בלתי נפרד מהפרויקט וליזם לא תיוותר בהם כל זכות.
- 27.1.6. היזם יעביר לעירייה את כל בסיסי הנתונים שלו, וכן את כל המסמכים הקשורים לפרויקט (בהעתקים קשיחים ובמדיה מגנטית).
- 27.1.7. לפי דרישת העירייה, היזם ימחה או יסב לטובת העירייה את כל ההסכמים שנחתמו על ידו במסגרת הפרויקט, וכן פוליסות הביטוח שיתבקש להמחות או להסב לטובת העירייה, וכן את תעודות האחריות על הפעולות שבוצעו בפרויקט.
- 27.1.8. היזם יעביר לעירייה את כל זכויות הקניין הרוחני הקשורות לפרויקט.
- 27.1.9. היזם יעביר לעירייה כל נכס וכל זכות שיש לו, הקשור לפרויקט, ואשר איננה מהווה חלק מהפרויקט.
- 27.1.10. ככל שהעירייה תדרוש, להרוס את מחוברים שהוקמו על ידי היזם במגרש וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים.
- לא קיים היזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאית העירייה, אך לא חייבת, לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היזם; ובכל מקרה גם אם העירייה לא תעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחוברים.
- 27.2. כל הנכסים והזכויות שהועברו לעירייה כאמור בסעיף 27.1 לעיל, יועברו כשהם נקיים וחופשיים מכל זכות של היזם או צד שלישי כלשהו.
- 27.3. העירייה תהא רשאית לבצע כל פעולה אחרת או נוספת לשם מימוש מלוא זכויותיה עקב סיום הסכם זה. היזם יידרש לבצע כל מה שתורה לו העירייה באופן סביר, והוא ישתף פעולה עם העירייה ומי מטעמה באופן מלא. בכלל זה יעביר היזם לעירייה או מי מטעמה כל מידע, יקנה גישה לשטחי הפרויקט ולסביבתם, יחתום על כל המסמכים הדרושים ויבצע את כל הפעולות הדרושות לשם כך, יקבל מידע מכל גורם מטעמו, וידריך את העירייה או מי מטעמה בנוגע לכל דבר ועניין הקשור לפרויקט, וכן יימנע מנקיטת צעדים אשר יש בהם כדי לסכל את האמור.
- 27.4. היזם מוותר באופן מפורש על כל זכות עיכובן בקשר עם הפרויקט, וכל המצוי בו, אם קיימת לו על פי דין וכן על כל זכות קיזוז על פי הסכם זה או על פי דין. וויתור זה הינו בלתי חוזר.
- 27.5. אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של העירייה ומכל סעד שהיא זכאית לו

על פי הסכם זה ומכוח כל דין.

28. זכות כניסה

28.1. הרשות הניתנת ליזם לפי הסכם אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיזם מצהיר כי ידוע לו שנציגי העירייה רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא.

28.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית העירייה להעביר במגרש, בעצמה או על ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תכנית שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות, והיזם יאפשר לעירייה או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.

28.3. העירייה מתחייבת לפצות את היזם עבור כל נזק שייגרם ליזם על ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

29. חוק הגנת הדייר

29.1. הזכויות המוענקות ליזם על פי ומכח הוראות הסכם זה ביחס לפרויקט לא יהיו מוגנות על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי כל דין אחר, קיים או שיתקיים בעתיד המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא ולא יחולו לגביהם הוראות חוקים אלו.

29.2. היזם מצהיר כי לא משתלמים כל דמי מפתח שהם ואף לא כל תמורה אחרת שהיא בבחינת דמי מפתח.

29.3. הצדדים מאשרים כי כל השקעה שנעשתה במסגרת הסכם זה ועל פי הוראותיו לא יחשבו כדמי מפתח או תשלום על חשבון דמי המפתח ולא יקנו ליזם כל זכות במקרקעין ו/או בפרויקט, למעט הזכויות הניתנות ליזם באופן מפורש על פי הסכם זה.

29.4. היזם מתחייב לא לטעון לזכויות כלשהן בפרויקט, למעט הזכויות הניתנות ליזם באופן מפורש על פי הסכם זה.

30. תנאים מתלים להתקשרות

30.1. הצדדים מאשרים כי הסכם זה כפוף להתקיימותם של התנאים המצטברים הבאים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "התנאים המתלים"):

30.1.1. אישור ההתקשרות בין הצדדים על ידי מועצת העירייה.

30.1.2. אישור ההתקשרות בין הצדדים על ידי שר הפנים.

30.2. הצדדים מחייבים לפעול בשקידה ראויה להתקיימותם של התנאים המתלים.

30.3. לא התקיימו התנאים המתלים המפורטים לעיל תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (להלן: "המועד הקובע"), תעמוד לכל אחד מהצדדים הזכות לבטל הסכם זה, לרבות את ההתקשרות מכוחו, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד השני (להלן: "הודעת הביטול"), אלא אם כן הוארך המועד הקובע בהסכמת שני הצדדים. בחלוף 3 חודשים נוספים מהמועד הקובע, וככל שהעירייה או היזם לא מסרו הודעה בכתב על ביטול ההתקשרותם בהסכם זה, שאז תבוא ההתקשרות לסיומה באופן אוטומטי ויראו בהתקשרות נשוא המכרז והסכם זה כאילו בוטלו מדעיקרא.

30.4. נמסרה הודעה על ביטול כאמור, יהיה ההסכם בטל ממועד מסירת ההודעה.

30.5. בוטל ההסכם על פי הוראות סעיף זה עקב אי קיומם של התנאים המתלים (כולם או חלקם) לא תקום ליזם כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלשהי מהעירייה ו/או מי מטעמה, פרט להחזרת דמי השימוש בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (ממועד ביצוע התשלום על ידי היזם ועד למועד הביטול).

30.6. מוסכם ומובהר בזאת בין הצדדים, כי חרף אי כניסתו לתוקף של הסכם זה עד להתקיימותם של כל התנאים המתלים במועדם הרי שהצדדים מאשרים כי בכל הנוגע להסדרים המפורטים מטה יפעלו כאילו נכנס הסכם זה לתוקפו החל מיום חתימתו ואלו הם (להלן: "ההסדרים המיידיים"):

30.6.1. ההסדרים המתייחסים לתשלום דמי השימוש כמפורט לעיל.

30.6.2. ההסדרים המתייחסים לפעולות התכנון שעל היזם לבצע כמפורט לעיל, עד לשלב שבו ניתן להוציא היתר בנייה...

30.7. יבוטל הסכם זה על פי הוראות סעיף זה לעיל עקב אי קיומם של התנאים המתלים, מתחייבת העירייה להשיב ליזם את דמי השימוש, בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (ממועד ביצוע התשלום על ידי היזם ועד למועד הביטול).

31. הדין החל וסמכות שיפוט

על כל סכסוך מכל מין וסוג שהוא שיתקיים בין הצדדים להסכם זה יחול הדין הישראלי בלבד, כאשר לבתי המשפט בישראל, ולהם בלבד, תהיה סמכות עניינית ומקומית לדון בכל סכסוך מכל מין וסוג שהוא שיהיה בין הצדדים, אם וככל שיהיה.

32. הודעות

32.1. הודעות על פי הסכם זה יעשו בכתב וישלחו בדואר רשום, מסירה אישית או פקסימיליה.

32.2. כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא להסכם תחשב כאילו נמסרה לנמען 72 שעות לאחר שנשלחה. אם נשלחה ההודעה באמצעות פקסימיליה יראו אותה כאילו נתקבלה בחלוף 24 שעות מעת השליחה ואם נמסרה ביד יראו אותה כאילו נתקבלה במועד מסירתה.

33. תוקף ההסכם

להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא ייחתם על ידי שני הצדדים.

שונות .34

- 34.1. לא השתמשה העירייה בזכות מזכויותיה הנתונות לה לפי ההסכם, לא ייחשב הדבר כוויתור על אותה הזכות.
- 34.2. שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי הסכם זה (להלן: "שינויים") לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים בגוף ההסכם וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.
- 34.3. למעט אם נקבע אחרת במפורש בהסכם זה, הסכם זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין הצדדים לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו, והוא מחליף ומבטל כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעות, סיכומי דיון, מכתבי כוונה ו/או התחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או הוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בנושאים ובעניינים האמורים, בין הצדדים, קודם חתימתו של הסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

העירייה

נספח א'

נסח לשכת רישום המקרקעין

נספח ב'

תשריט מגרש 351 והמקרקעין (תת מגרש B)

נספח ג'

תקנון התב"ע הרלוונטית

נספח 3.1

הסכם החכירה

נספח 5.3

פרוטוקול אישור עסקה - היזם

נספח 6.1.3

פרוגרמת זכויות הבנייה

נספח 20.1

אישור קיום ביטוחים

לכבוד
עיריית בת-ים (להלן: "העירייה")
א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ (להלן: "היזם") בקשר עם
ההסכם להקמת מבנה לדיור בהישג יד להשכרה (להלן: "ההסכם" ו - "עבודות הבנייה",
בהתאמה)

אנו הח"מ _____ חברה לביטוח בע"מ מצהירים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת היזם פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע עבודות הבנייה כמפורט להלן:
- 1.1. ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח הקמה עבור העבודות בערך כולל של _____ ₪.

(1) רכוש סמוך	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪
(2) רכוש שעליו עובדים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪
(3) פינוי הריסות	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪
(4) ציוד ומתקני עזר	בגבול אחריות בסך 1,000,000 ₪
(5) נזק ישיר ועקיף כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪
(6) הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, הוצאות שכר דירה והוצאות הכנת תביעה	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪
(7) אחסנה מחוץ לאתר והעברה יבשתית	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪
(8) רעד ויברציות והחלשת משען	בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 1,000,000 ₪

- 1.2. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור (להלן: "ביטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של היזם ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של היזם, כתוצאה מעבודות הבנייה ו/או בקשר עם עבודות הבנייה, בגבול אחריות לתובע, למקרה ולתקופה שנתית 4,000,000 ₪.

נזקים למזמין ייחשבו כנזק לצד שלישי.

הביטוח מורחב לכלול כיסוי עבור נזקי גוף הנובעים משימוש בציוד מכני הנדסי שהינו כלי רכב מנועי כהגדרתו בפקודת התעבורה, שאין חובה חוקית לבטחו.

הביטוח מורחב לכסות תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי.

ביטול חריג (אם קיים): כיסוי רעידות, הסרת תמיכה וכיוב', עד 20% מהיקף העבודה, אך לא פחות מ- 1,000,000 ₪.

1.3. ביטוח חבות מעבידים בגין כל העובדים המועסקים על ידי היזם בבצוע עבודות הבנייה, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, בגבולות אחריות כמקובל בישראל שלא יפחתו מסך:

לתובע	6,000,000 ₪
למקרה ולתקופה שנתית	20,000,000 ₪

הביטוח מורחב לכסות את אחריות העירייה היה ותחשב כמעבידה של מי מעובדי היזם.

1.4. ביטוח חבות המוצר (בתום עבודות הבנייה) המכסה חבותו החוקית על פי דין של היזם בקשר עם פעילות ייצור, תיקון, התקנה, הרכבה ואספקה של המוצרים כהגדרתם בחוק האחריות למוצרים פגומים תשמ"א - 1981.

גבול האחריות לתובע הוא לא פחות מסכום של- 2,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה (12 חודשים).

1.5. ביטוח אחריות מקצועית בשל חבותם החוקית על פי כל דין של בעלי המקצוע השונים המועסקים על ידי היזם ו/או הפועלים מטעמו, בגבולות אחריות של 2,000,000 ₪ לתובע, ולתקופת ביטוח של 12 חודשים.

2. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח. הפוליסה מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 24 חודשים ממועד השלמת עבודות הבנייה. הפוליסה מורחבת לכסות בהתאם לרשימת הכיסויים וההרחבות המפורטת בסעיף 1 לעיל.

כמו כן, מכסה הפוליסה הוצאות מיוחדות שתידרשנה לתיקון הנזקים, שכר מומחים, שכר עבודה בשבתות, חגים, עבודות לילה, הוצאות הובלה מיוחדות, משלוח אווירי וכי"ב עד לסכום השווה ל- 10% מהנזק.

3. כל הביטוחים יערכו לתקופה מתאריך _____ עד _____ (שני התאריכים נכללים) (____ חודשים) וכן לתקופת התחזוקה המורחבת בת 24 חודשים.

4. לפי דרישת היזם ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצויין בדרישה. ידוע לנו כי היזם נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

5. בפוליסות הביטוח של היזם ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, עובדי העירייה וכל

הבא בשמה של העירייה ו/או מי מטעמה, למעט כנגד חברות שמירה, מהנדסים ומפקחים שאינם עובדי העירייה.

6. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים :

6.1. "המבוטח" בפוליסה יהיה היזם ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

6.2. "העירייה" לעניין אישור זה, לרבות חברות בת ו/או חברות מסונפות של העירייה ועובדים של הנ"ל.

6.3. בביטוח חבות כלפי צד שלישי נכלל סעיף אחריות צולבת.

6.4. נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי היזם, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתמסרנה גם לעירייה. אולם תשלום על ידי העירייה יבטל תוקף ההודעה.

6.5. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.

6.6. הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד למועד השלמת עבודות הבנייה.

7. היזם לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.

8. כל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו ללא זכות השתתפות בביטוחי העירייה, וללא זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א - 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של ביטוח כפל כלפי העירייה וכלפי מבטחיה.

9. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה.

10. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב היזם בקשר עם ביצוע עבודות הבנייה ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

חתימת המבטח

תאריך

פרטי הפוליסה

פוליסת עבודות הבנייה מספר _____

סוכן הביטוח: שם _____

הסכם חכירה

שנערך ונחתם בבת ים ביום ____ לחודש _____ שנת 2016

בין: עיריית בת-ים

מרחוב נורדאו 17 בת ים

(להלן: "המחכיר")

מצד אחד;

לבין:

ח.פ. _____

מרחוב _____

על ידי מורשה/י החתימה מטעמה: _____, ת.ז. _____

(להלן: "החוכרת")

[הערה: במידה והחוכרת היא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכרת תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד]

מצד שני;

המחכיר והחוכרת ייקראו כל אחד לחוד ולהלן כ - "צד", ויחדיו ייקראו "הצדדים".

הואיל:	והעירייה הינה בעלת הזכויות במגרש תב"ע 351 (עפ"י טבלת ההקצאה שבתב"ע) אשר בשטח כולל של 6,795 מ"ר (להלן: "מגרש 351"); העתק מנסח לשכת רישום המקרקעין מצ"ב כנספת א' הסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. מגרש 351 (על חלקיו) מסומן בתשריט המצ"ב כנספת ב' להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "התשריט");
והואיל:	ועל מגרש 351 חלה תוכנית בניין ערים בי/450 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 6851 מיום 3.8.2014 (להלן: "התב"ע") העתק תקנון התב"ע מצ"ב כנספת ג' לחוברת המכרז.
והואיל:	והעירייה חפצה לייחד חלק ממגרש 351, המסומן כתת מגרש B בתשריט (נספח ב'), בשטח כולל של כ- 3,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), וזאת לצורך הקמתו והפעלתו מבנה לדזור בהישג יד להשכרה הכולל גם את השטחים הנוספים (כהגדרתם להלן) (להלן: "הפרויקט" או "המבנה"), כמתואר בהרחבה להלן.

<p>ולצורך מימוש האמור לעיל, פרסמה העירייה מכרז פומבי שמספרו 22/16, שבו הוזמנו מציעים להגיש הצעותיהם לביצוע הפרויקט באופן העקרוני להלן (להלן: "המכרז"):</p> <p>(א) תחילה, היזם (המחכיר בהסכם זה) פיתח את המקרקעין ויבנה עליו את המבנה תוך תקופת הפיתוח (כהגדרתה להלן) וזאת בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם זה להלן ;</p> <p>(ב) בהמשך, ובמידה והיזם מילא אחר כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, במועדים הקבועים בהסכם זה, תחכיר העירייה ליזם, כמחכיר, את המקרקעין, לתקופה של 49 שנים וזאת לצורך הפעלתו ותחזוקתו של המבנה, והכל בהתאם לעקרונות הקבועים בהסכם החכירה (כהגדרתו להלן) (להלן: "החכירה" ו - "תקופת החכירה", בהתאמה);</p>	<p>והואיל:</p>
<p>והחוכרת זכתה במכרז ובהתאם לכך, ביום חתמו הצדדים על הסכם הפיתוח, במסגרתו מסר המחכיר לחוכרת את המקרקעין לצורך הקמתו וביצועו של הפרויקט (להלן: "הסכם הפיתוח");</p>	<p>והואיל:</p>
<p>והחוכרת קיימה את מלוא התחייבותיה על פי הסכם הפיתוח, ולפיכך בהתאם להוראות הסכם הפיתוח, זכאית החוכרת לחכור מהמחכיר את המקרקעין, על הבנוי עליו (הפרויקט), לשם קיום מטרת החכירה (כהגדרתה להלן), והכל כמתואר להלן;</p>	<p>והואיל:</p>
<p>וברצון החוכרת לחכור מהמחכיר את המקרקעין והמחכיר מעוניין להחכיר לה את המקרקעין, בהתאם להוראות הסכם זה;</p>	<p>והואיל:</p>
<p>וברצון הצדדים למסד את מערכת היחסים שביניהם בכל הנוגע להוראות הסכם זה ותנאיו, הכל כפי שיפורט להלן בהסכם זה.</p>	<p>והואיל:</p>

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא והגדרות

- 1.1 המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ותנאי מתנאיו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה הינן לצרכי הנוחות בלבד, ואין ליתן להן משמעות פרשנית כלשהיא.
- 1.3 ככל שקיימת סתירה ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין האמור בנספחי ההסכם ו/או במסמכי המכרז, יגברו הוראות הסכם זה.

2. מהות ההתקשרות

- 2.1 המחכיר מתחייב להחכיר את המקרקעין לחוכרת לתקופת החכירה והחוכרת מתחייבת בזאת מצדה לחכור מהמחכיר את המקרקעין לתקופת החכירה.

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקום בהסכם זה המתייחס למקרקעין, יראו אותו ככולל את המקרקעין וכל הבנוי עליו.

2.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הסכם זה ייכנס לתוקפו רק לאחר שהמחכיר יחתום עליו וזאת בכפוף לכך שהחוכר מילא את מלוא התחייבויותיו על פי הסכם הפיתוח ובמועדים הקבועים בו. מובהר כי כל עוד לא חתם המחכיר על הסכם זה לא יחייבו תנאיו את הצדדים והחתימה לבד של החוכר על הסכם זה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פי ומכוח הסכם זה.

2.3. תאריך חתימתו של הסכם החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המחכיר על הסכם זה.

3. מטרת החכירה

3.1. מוסכם בין הצדדים ומותנה בזה, כי המקרקעין ישמשו את החוכרת למטרת הפעלתו, ניהולו ותחזוקותו של המבנה (הכולל את השטחים הנוספים) בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע, היתר הבנייה, טופס איכלוס הפרויקט וכל אישור ו/או היתר ו/או רישיון אחר ובכפוף לכל דין (להלן: "מטרת החכירה").

3.2. מובהר במפורש כי החוכרת אינה רשאית לעשות שימוש אחר ו/או נוסף למטרת החכירה כאמור לעיל אלא אם כן קיבלה לכך את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

3.3. מובהר בזאת כי זכויות החכירה יהיו הזכויות המפורטות בהסכם זה ובשטר החכירה, שהעתק ממנו מצ"ב להסכם זה כנספח 3.3, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "שטר החכירה").

4. תקופת החכירה

4.1. מוסכם בזאת כי תקופת החכירה תהיה למשך 49 שנים, שתחילתה במועד חתימת הסכם זה על ידי המחכיר, וסיומה בתום 49 שנים מאותו מועד, דהיינו - החל מיום ועד ליום (להלן: "תקופת החכירה הראשונה").

4.2. מועד סיום תקופת הפיתוח ייחשב כתחילת תקופת החכירה הראשונה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי הסכם החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מסים ותשלומי חובה כמפורט בהסכם החכירה.

4.3. בכפוף לעמידת החוכרת בהוראות הסכם זה, מוענקת בזאת לחוכרת אופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים אשר מנינה תחל בתום תקופת החכירה הראשונה (להלן: "האופציה" ו - "תקופת החכירה האופציונלית", בהתאמה).

4.4. החוכרת תהיה רשאית לממש את האופציה על ידי מסירת הודעה בכתב למחכיר בה יצוין רצונה של החוכרת לממש את האופציה (להלן: "הודעת המימוש"). הודעת המימוש תימסר על ידי החוכרת למחכיר עד ולא יאוחר מ - 12 חודשים לפני תום תקופת החכירה הראשונה.

4.5. לא מסרה החוכרת את הודעת המימוש עד למועד האמור לעיל, תהא האופציה, בטלה ומבוטלת, והחוכרת תמסור את הפרויקט למחכיר, וזאת ללא כל תמורה ו/או פיצוי כספי מצד המחכיר ו/או מי מטעמו באופן המפורט בהסכם זה להלן.

4.6. מסרה החוכרת הודעת מימוש, המחכיר יהיה רשאי להודיע לחוכרת אחת משתי ההודעות הבאות:

4.6.1. כי (על אף הודעת המימוש) הוא אינו מעוניין להאריך את תקופת החכירה לתקופת החכירה האופציונאלית (להלן: "הודעה שלילית"); או

4.6.2. כי הוא מעוניין להאריך את תקופת החכירה לתקופת החכירה האופציונאלית (להלן: "הודעה חיובית").

הודעה שלילית או חיובית תימסר על ידי המחכיר לחוכרת וזאת תוך 180 יום מקבלת הודעת המימוש.

4.7. מסרה החוכרת הודעת מימוש והמחכיר מסר הודעה שלילית, תמסור החוכרת למחכיר את הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 21 להלן וזאת בתמורה לשווי הבנוי של הפרויקט במועד תום תקופת החכירה (ללא שווי המקרקעין), כפי שיקבע על ידי שמאי שזהותו תוסכם על ידי הצדדים.

בהעדר הסכמה על זהות השמאי, יקבע שמאי על ידי ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

4.8. מסרה החוכרת הודעת מימוש והמחכיר מסר הודעה חיובית, אזי תוארך תקופת החכירה הראשונה בתקופת החכירה האופציונאלית, כאמור לעיל, ותחולנה על הצדדים ותחייבנה אותם כל הוראות הסכם זה, גם בתקופת החכירה האופציונלית. דמי החכירה בגין תקופת החכירה האופציונאלית ייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 12.5 להלן.

4.9. ככל שמומשה האופציה בהתאם להוראות הסכם זה, אזי בתום תקופת החכירה האופציונאלית תמסור החוכרת את הפרויקט למחכיר, וזאת ללא כל תמורה ו/או פיצוי כספי מצד המחכיר ו/או מי מטעמו באופן המפורט בהסכם זה.

4.10. לצורך הסכם זה, "תקופת החכירה" משמעותה תקופת החכירה הראשונה ותקופת החכירה האופציונלית (ככל שתמומש). למען הסר ספק, לעניין תקופת החכירה הראשונה ותקופת החכירה האופציונלית (במידה ומומשה כאמור) בכל מקום בו נזכר בהסכם זה המונח "תקופת החכירה" יבוא במשמע גם תקופת החכירה הראשונה וגם תקופת החכירה האופציונלית, לפי העניין ובשינויים המחוייבים.

5. חזקה

במועד חתימת המחכיר על הסכם זה, תימסר החזקה הבלעדית במקרקעין על ידי המחכיר לחוכרת, במצבם (AS IS) באותו מועד.

6. רישום החכירה

6.1. במסגרת הסכם הפיתוח הוסדרה התחייבותה של החוכרת להכין ולהשלים (על אחריותה וחשבונה), את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת ברשם המקרקעין, ולבצע לשם כך על חשבונה כל פעולה שתידרש (להלן: "הפרצלציה").

6.2. על אף האמור, ככל שהחוכרת לא השלימה את התחייבויותיה כאמור לביצוע הפרצלציה במהלך תקופת הפיתוח, אזי מוסכם בזאת כי החוכרת תפעל במרץ ובשקידה ראויה להשלמת הפרצלציה במהלך תקופת החכירה.

6.3. המחכיר יהיה רשאי להודיע לחוכרת, מראש ובכתב, כי בכוונתו לבצע את הפרצלציה, במקום החוכרת ובמקרה זה יהיה המחכיר רשאי לבצע את כל הפעולות הדרושות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון החוכרת, והחוכרת מתחייבת לשלם למחכיר כל הוצאה שיוציא המחכיר לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לה, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל חובה ו/או אחריות כלשהי על המחכיר לבצע את הפרצלציה והדבר נתון לשיקול דעתו הבלעדי של המחכיר.

6.4. לאחר השלמת הפרצלציה, תבצע החוכרת את כל הפעולות הדרושות לשם רישומה של החוכרת כבעלת זכויות חכירה במקרקעין, בין היתר, להופיע בפני עו"ד ו/או רשם המקרקעין או כל רשות מוסמכת אחרת, בהתאם לצורך, ולחתום ככל שיידרשו על כל בקשה ו/או הצהרה ו/או שטר ו/או כל מסמך.

6.5. ככל שלא ניתן יהיה לבצע את הפרצלציה, תרשם החוכרת כבעלת זכויות חכירה במגרש על פי תשריט (כאשר תשריט זה יוכן על ידי מודד מוסמך, ויתאר במדויק את גבולותיהם של המקרקעין).

6.6. המחכיר יחתום על כל המסמכים הנדרשים וישתף פעולה עם החוכרת לשם רישום זכות החכירה על שמה.

6.7. ככל שהחוכרת רשמה את זכות החכירה כמפורט לעיל, אזי מתחייבת החוכרת, כי לא יאוחר מ- 6 חודשים לפני תום תקופת החכירה, תגיש החוכרת למחכיר, 6 עותקים של שטר ביטול רישום החכירה במקרקעין על שמה, חתומים על ידה ומאומתים כדון, בצירוף כל המסמכים הנדרשים על ידי הרשויות באותה העת למחיקת רישום זכות החכירה (להלן: "שטרי הביטול").

6.8. המחכיר יגיש ללשכת רישום המקרקעין, את שטרי הביטול לצורך ביטול הרישום וזאת בסמוך לפני סיום תקופת החכירה.

7. הפעלת הפרוייקט לדיוור בר השגה - בהשכרה

כללי

7.1. כאמור לעיל, במסגרת מטרת החכירה תפעיל, תנהל, תשכיר(?) ותתחזק החוכרת את המבנה לדיוור בר השגה במקצועיות ובסטנדרט גבוה, שאינו פוחת מהמקובל במבנים אחרים לדיוור בר השגה (להשכרה) הפועלים במדינת ישראל, לרבות מתן השירותים הנדרשים למבנה לדיוור בר השגה (להלן: "השירותים").

7.2. מובהר, כי החוכרת תהיה אחראית לתחזק על אחריותה וחשבונה את המקרקעין על כל הבנוי, לרבות (אך לא רק) את השטחים הבאים בפרוייקט: יחידות הדיוור, השטחים הציבוריים, הגינות, כבישים, שבילים, מדרכות, שטחי גינון, צנרת וכן כל המתקנים, מערכות ותשתיות אשר הוקמו על ידי החוכרת, לרבות (אך לא רק) מים ביוב, ניקוז, גז, חשמל ותקשורת.

7.3. למען הסר ספק מובהר כי החוכרת תחזק, תשפץ, תתקן, תחליף, תנקה ותשמור במצב טוב ותקין (על אחריותה וחשבונה) את המתקנים, מערכות ותשתיות, והכל על מנת לשמור על רמת אחזקה גבוהה ואיכותית של הפרויקט.

7.4. החוכרת מתחייבת כי בכל תקופת החכירה יהיו בידיה כל הרישיונות, האישורים וההיתרים הדרושים על פי כל דין, לצורך הפעלתו, ניהולו ותחזוקתו של המבנה לדיוור בר השגה, על פי כל דין, כשאלו בתוקף מלא במשך כל תקופת החכירה (להלן: "הרישיונות"). החוכרת תפעל לחידוש תוקפם של הרישיונות למשך תקופת החכירה כולה על אחריותה וחשבונה.

במקרה שבו החוכרת לא תהיה בעלת רישיון נדרש במסגרת הרישיונות במהלך תקופת החכירה, יחשב הדבר כהפרה יסודית של הסכם זה, ויחולו הוראות סעיף 20 להלן.

7.5. מובהר כי כל שינוי שיידרש במהלך תקופת החכירה כדי לעמוד בכל חוק או דין אחר וכן שינויים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הרשויות המוסמכות, לרבות משטרת ישראל, רשות כיבוי אש, פיקוד העורף, לצורך אכלוס הפרויקט או המשך אכלוסו או אשר יהיו נוגעים לביצוע איזו מהתחייבויות החוכרת על פי הסכם זה, תהיה החוכרת חייבת לבצע את השינוי האמור על מנת לעמוד בדרישות, על אחריותה וחשבונה.

7.6. החוכרת לא תבצע כל עבודה או פעולה שביצועם דורש מיומנות, הכשרה, רישיון או היתר אלא באמצעות מי שיש לו את ההרשאה, הניסיון, הרישיון או ההיתר המתאים.

שמירת הוראות הדין

7.7. במהלך תקופת החכירה (בדומה להתחייבות ביחס לתקופת הפיתוח שחלפה), מתחייב המחכיר כי יקיים, במועדן ובמלואן, את כל דרישות הדין הנוגעות לפרוייקט, בהיותו פרוייקט לדיוור בהישג יד להשכרה, ובין היתר, ההוראות הבאות (להלן: "הוראות הדין לדיוור בהישג יד להשכרה"):

(א) הוראות התוספת השישית לחוק התכנון הבנייה, תשכ"ה-1965 ;

(ב) תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיוור בהישג יד להשכרה), התשע"ה – 2015 ;

(ג) תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה- 2014 ;

(ד) חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א- 2011

(ה) כל הוראת דין רלוונטית אחרת, לייעוד הפרוייקט, בין אם קיימת או לאו במועד חתימת הסכם הפיתוח או החכירה (לפי העניין).

7.8. התחולה המחייבת של הוראות הדין – תהיה על פי הוראותן מעת לעת במהלך תקופת ההתקשרות עם המחכיר, כך בין היתר, נקבעו ההוראות המפורטות להלן, אשר ידועות במועד פרסומו של מכרז זה.

התקשרות עם משתמשי הקצה

- 7.9. המחכיר יחתום על הסכמי שכירות עם הדיירים אשר יתגוררו בפרוייקט, ואשר הוגדרו כזכאים לדיוור בהישג יד להשכרה, בהתאם לקריטריונים והפרצודורות שהוראות הדין לדיוור בהישג יד להשכרה (להלן: "**הסכמי השכירות**") ו- "**הזכאים**", בהתאמה.
- 7.10. יובהר, כי זכאי ייחשב מי שבידו תעודה מתאימה בלבד, לאחר שעמד בתנאים הקבועים ו/או שייקבעו הרשויות הרלוונטיות, יוגרל כזכאי בהגרלה שתיערך על ידי מי שהוסמך לעניין בהוראת הדין, ותונפק לו תעודת זכאות על ידי משרד הבינוי והשיכון, הכל בהתאם להוראות הדין (להלן: "**אישור הזכאות**").
- 7.11. לא תותר התקשרות ו/או הענקת זכות השכירות ו/או השימוש במעונות הפרוייקט לאחר שאינו הוגדר כזכאי.
- 7.12. מטרת השכירות של הזכאים תהא למגורי הזכאי ובני משפחתו בלבד. לשם הבטחת האמור, על המחכיר יהא לדרוש מכל זכאי, המצאת אישור הזכאות.
- 7.13. תקופת השכירות של הזכאים תהיה בת שנה אחת לפחות, עם זכות הברירה (האופציה) לזכאי להאריכה בתקופת שכירות נוספות שלא תפחת מתקופה בת חמש שנים במצטבר, והכל בכפוף לכך שהזכאי המשיך לעמוד בתנאי הסף לזכאות לדיוור בהישג יד.
- 7.14. דהיינו - תקופת השכירות של זכאי (במצטבר) לא תעלה על שש שנים.
- 7.15. כל יחידות הדיוור במבנה יושכרו על ידי המחכיר לזכאים בעלי תעודה מתאימה כאמור.
- 7.16. אישור הזכאות יובא לאישור העירייה או לכל מי שתורה עליו העירייה מטעמה, לצורך קבלת אישורה להתקשרות המחכיר בהסכם השכירות עם אותו זכאי.
- 7.17. נוסח הסכמי השכירות עם הזכאים, יהיה בהתאם להוראות הדין, וזה יובא לאישורה של העירייה בטרם תחילת הפעלת הפרוייקט. העירייה תהיה רשאית להורות לזוכה על ביצוע תיקונים ו/או שינויים ו/או תוספות בהסכמי השכירות על פי שיקול דעתה הבלעדי והמחכיר יהיה חייב להטמיע אלו בנוסחי הסכמי השכירות.
- 7.18. לאחר אישורו של נוסח הסכמי השכירות, יהיה המחכיר מחויב לעשות שימוש בנוסח שאושר ללא שינויים בזה למעט אם נתקבל אישורה של העירייה מראש ובכתב.
- 7.19. דמי השכירות המופחתים אשר ישולמו על ידי הזכאים, ייקבעו ויפורסמו על ידי הזוכה, בטרם אכלוס המבנה, והיו בשיעור הנמוך ב-20% מדמי השכירות המשתלמים, משוכר מרצון למשכיר מרצון בעד שכירות של יחידת דיוור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית, ובהתאם להוראות הדין (להלן: "**דמי השכירות**").
- 7.20. בכל חמש שנים תעודכן השמאות על פיה ייקבעו דמי השכירות שישולמו לזוכה על ידי הזכאים.
- 7.21. המחכיר יהיה רשאי להוסיף לדמי השכירות, סכום נוסף בגין דמי ניהול ואחזקה למבנה, בשיעור דמי ניהול ואחזקה בהתאם להוראות הדין, ואלה יפורטו בבירור במסגרת הסכמי השכירות.

- 7.22. מובהר כי המחכיר יהיה חייב בניהולו ובאחזקתו התקינה של הרכוש המשותף של המבנה, כך שישמר מצבו של הרכוש המשותף כפי שיהיה במועד סיום הבנייה, לרבות השיפורים שהמחכיר ו/או העירייה יערכו במבנה, ובשום מקרה לא יוכל המחכיר להמחות חיוב זה לשוכר.
- 7.23. המחכיר יהיה זכאי לקבלת כל ההכנסות ו/או התקבולים אשר יתקבלו במסגרת הסכמי השכירות עם הזכאים.
- 7.24. המחכיר לא יהיה רשאי לגבות מהזכאים, שינוי (עלייה) בגובה דמי השכירות, אלא בהתאם להוראות הדין (להלן: "העלייה בדמי השכירות"). דמי השכירות יועלו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, בתוספת 1%, אחת לשנה. בנוסף, ישולמו דמי השכירות בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן לא תעלה על שישה חודשים.
- 7.25. בתום כל תקופה בת חמש שנים יעדכנו דמי השכירות שיהיה רשאי המחכיר לדרוש בגין יחידות הדירור כאמור בסעיף 7.19 לעיל.
- 7.26. הערה בדבר דירור בהישג יד תירשם בלשכת רישום המקרקעין כתנאי לקבלת היתר בנייה להקמת המבנה, ולא תיעשה איזושהי עסקה במקרקעין המנוגדות להוראות הדין הנוגעות לדירור בהישג יד אם היא אינה סותרת את הוראות הדין הנ"ל, למשל, רישום משכנתא לטובת גוף מוסדי.
- 7.27. 15% מסך כל יחידות הדירור בפרוייקט ישוריינו לבני העיר בת ים, בין אם במסגרת זכאותם על פי קריטריונים: של משרד הבינוי והשיכון ו/או קריטריונים שייקבעו על ידי הרשות המקומית, עיריית בת ים, כפי שתורה העירייה לזוכה (להלן: "מתן העדיפות"). במקרה שהחישוב הנ"ל יביא למספר לא שלם של יחידות למתן עדיפות, תעוגל התוצאה למספר שלם של יחידות כלפי מעלה.
- 7.28. טרם תחילת הפעלת המבנה, יכין המחכיר וימסור, לאישור העירייה, תכנית הפעלה וניהול למבנה הכוללת עקרונות שירות (להלן: "אמנת השירות"). מובהר, כי לגבי אמנת שירות זו תהיה רשאית העירייה לתן הערותיה, להוסיף ו/או לגרוע עקרונות, על פי שיקול דעתה, מעת לעת.
- 7.29. מובהר כי המחכיר לא יהיה רשאי להתנות על הוראות החוק החלות בהתאם לדין אלא לטובת השוכר.
- 7.30. כללי הפיקוח והבקרה המפורטים בסעיף **Error! Reference source not found.** להלן, יחולו בשינויים המחויבים ביחס להתקשרות עם הזכאים.
- 7.31. אין באמור לעיל בכדי להוות "רשימה סגורה" של הוראות חוק החלות על מכרז זה והפרוייקט, וכאמור לעיל, תחולתן של הוראות הדין החלות, על כל תיקון ו/או שינוי ו/או הוספה ו/או גריעה בהן, הן אלה שתחייבנה את המחכיר בכל תקופת ההתקשרות ותגברנה בכל מקרה של סתירה בין האמור בפרק זה לבין אותן הוראות הדין.

8. הפעלה של שטחי המסחר

- 8.1. במידה ובמסגרת הסכם הפיתוח הקמו על ידי החוכרת גם שטחי המסחר (כהגדרתם בהסכם הפיתוח), ואלו נכללים במסגרת הגדרת "הפרויקט" או "המבנה".
- 8.2. יובהר כי חתימת כל הסכם לשכירות ו/או מתן רשות בקשר עם השטחים המסחריים יחייב את קבלת אישורו המוקדם ובכתב של המחכיר, ולמחכיר תינתנה הסמכויות לפיקוח ובקרה ביחס לאלו באופן דומה לסמכויותיה ביחס להסכמי ההתקשרות עם הזכאים, כאמור לעיל, ובשינויים המחוייבים.

9. פיקוח ובקרה של המחכיר

- 9.1. המחכיר יהא רשאי בכל עת לבקר ולהשגיח, בכל אופן שימצא לנכון, על קיום התחייבויותיה של החוכרת על פי הסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, לשם ביצוע הבקרה, יעסיק המחכיר (לפי שיקול דעתו) גורמים מטעמו.
- 9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה רשאי המחכיר, באמצעות גורמים מטעמו, להיכנס למקרקעין, לרבות המבנה לדיור בר השגה ולבדוק את אופן הפעלתו ותחזוקתו של הפרויקט.
- 9.3. החוכרת מתחייבת בזאת, לשתף פעולה באופן מלא ולנקוט בכל עת, בכל הצעדים הדרושים על מנת לאפשר למחכיר לממש את זכויות הבקרה שלו ולמסור למחכיר כל מסמך רלוונטי על פי דרישתו.
- 9.4. אין ולא יהא, בזכות הבקרה שניתנה למחכיר, במימושה או באי מימושה על ידי המחכיר ו/או מי מטעמו כדי להטיל על המחכיר אחריות כלשהי או לשחרר את החוכרת מכל חבות ו/או אחריות המוטלות עליה בהסכם זה ו/או על פי דין ו/או כדי לגרוע באופן כלשהו מאחריותה ומהתחייבויותיה של החוכרת על פי הסכם זה. בדיקתו של המחכיר ו/או אישורו לא ישמש טענת הגנה בפי החוכרת כנגד כל תביעה ו/או דרישה לרבות בגין אי התאמה ו/או ליקויים בפרויקט.
- 9.5. בנוסף לאמור, לצורך ביצוע הבקרה במהלך תקופת החכירה, מתחייבת החוכרת למסור למחכיר שמות של שלוש חברות בקרה, בעלות מוניטין בביצוע ביקורות ופיקוח של פרויקטים שונים, בדגש על הקמת פרויקטים מסוג אשר נועדו לשמש כדיור בהישג יד להשכרה (להלן - "חברות הבקרה המוצעות"). מתוך חברות הבקרה המוצעות, יהיה רשאי המחכיר (אך לא חייב) לבחור חברת בקרה אחת אשר תבקר בפרויקט ותמציא דו"ח מפורט של הממצאים (להלן - "חברת הבקרה" ו - "דו"ח ממצאים").
- 9.6. החוכרת מתחייבת לפעול בהתאם לדו"ח הממצאים כאמור ולתקן את כל הליקויים ו/או לבצע את המלצות שניתנו במסגרת דו"ח הממצאים וזאת בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בדו"ח הממצאים. עם השלמת התיקונים ומילוי אחר המלצות הקבועות בדו"ח הממצאים, תפנה החוכרת למחכיר ולחברת הבקרה על מנת שתערוך ביקור חוזר בפרויקט על מנת לוודא כי תוקנו הליקויים ו/או יושמו המלצות הקבועות בדו"ח הממצאים.
- 9.7. מובהר בזאת כי ככל שהמחכיר לא יעמוד בהתחייבויותיו לתיקון הליקויים ו/או יישום ההמלצות כאמור לעיל וזאת בפרק הזמן נקוב לשם כך בסעיף 9.6 לעיל - אזי יהא המחכיר זכאי

לבצע את האמור במקום החוכרת ולקזז סכומים המגיעים לחוכרת ככל שבידיו ו/או לפעול למימוש הבטוחות (במלואן או חלקן) שנועדו להבטחת האמור.

9.8. עוד מובהר כי זכותו של המחכיר לבקר ולפקח על פעילויות החוכרת לא תהווה משום הטלת אחריות כלשהי על המחכיר.

9.9. המחכיר אינו חייב להשתמש בזכותו לבקר ו/או למנות מפקח מטעמו, והימנעותו מביצוע הבקרה כאמור לא תגרע מזכויותיו ולא תהווה מניעות או השתק כנגד כל טענה או תביעה שלו בקשר עם כל דבר ועניין הקשור בפרויקט ו/או להוראות הסכם זה והוראות הדין.

10. הצהרות המחכיר

10.1. המחכיר מצהיר ומאשר בזאת את הדברים הבאים :

10.1.1. כי הנו רשום כבעלים הרשום ובעל החזקה הבלעדית במקרקעין. **[ככל שהמחכיר נרשם כבעלים במקרקעין במהלך תקופת הפיתוח, יש להתאים סעיף זה למצב המשפטי במועד חתימת הסכם החכירה על ידי המחכיר]**

10.1.2. כי הנו רשאי ליתן לחוכרת זכות חכירה במקרקעין לצורך הפעלתו של המבנה לדיוור בר השגה, במצבם התכנוני, משפטי, הטופוגרפי והפיזי, ומכל בחינה אחרת, ביום חתימת הסכם זה (AS IS), וזאת מבלי שנתן לחוכרת כל מצג ו/או הצהרה ביחס למגרש 351 והמקרקעין, לרבות ביחס לטיב ו/או מצב הקרקע ותת הקרקע במגרש 351 והמקרקעין, לרבות בדבר עתיקות ו/או זיהומי קרקע, וכן ביחס לכל בדיקה, פינוי ו/או טיפול ו/או טיהור, מכל סוג, שיידרש במגרש 351 ו/או במקרקעין.

10.1.3. כי החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך, לא יעשה כל עסקה נוגדת את זכות החוכרת על פי הסכם זה בקשר עם המקרקעין ו/או המבנה לדיוור בר השגה, וכן לא ישעבד ולא יגרום, במעשה ו/או מחדל, לרישום שעבוד ו/או עיקול ו/או משכנתא ו/או משכון ו/או כל זכות של צד ג' על המקרקעין, למעט כמתחייב מהוראות הסכם זה.

10.1.4. כי אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת, להתקשרותו בהסכם זה ולביצוע כל התחייבויותיו על פיו, במלואן ובמועדן.

10.1.5. כי הסכם זה נחתם כדין על ידי המחכיר, וכי התחייבויותיו על פי הסכם זה, על נספחיו, מהוות התחייבויות תקפות, מחייבות ובנות אכיפה.

11. הצהרות החוכרת

11.1. מבלי לגרוע מהצהרות והתחייבויות אחרות של החוכרת על פי הסכם זה, החוכרת מצהירה ומאשרת את הדברים הבאים, אשר יהיו נכונים גם ליום חתימת הסכם זה על ידי המחכיר :

11.1.1. כי הינה תאגיד מסוג _____ שמספרו _____, הרשום כדין בישראל. **[להשלמה לאחר הזכייה במכרז]**

11.1.2. כי קיבלה את כל ההחלטות המתאימות לצורך חתימת הסכם זה וביצוע ההתקשרות על פיו.

- 11.1.3. כי הסכם זה נחתם כדין על ידי החוכרת, וכי ביצוע הסכם זה והתחייבויות החוכרת על פיו אושרו כדין על ידי האורגנים המוסמכים של החוכרת, והתחייבויות החוכרת על פי הסכם זה, על נספחיו, מהוות התחייבויות תקפות, מחייבות ובנות אכיפה.
- 11.1.3.3 נוסח פרוטוקול החוכרת המאשר את האמור לעיל מצ"ב להסכם זה כנספח** **11.1.3** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. [להשלמה לאחר הזכייה במכרז]
- 11.1.4. כי ביצוע התחייבויות החוכרת על פי הסכם זה אינו סותר ו/או מפר ו/או גורם להפרה של: (א) הוראות כל דין; (ב) מסמכי ההתאגדות של החוכרת, לרבות כל החלטה של מוסדותיה; (ג) כל מסמך ו/או חוזה ו/או הוראת כל דין המחייבת את החוכרת ו/או בעל מניותיה.
- 11.1.5. כי קראה בעיון ובחנה בקפידה, בעיני מומחה ולרבות באמצעות מומחים מטעמה, את הסכם זה, על נספחיו, וכל דין שחל על החוכרת, והיא מצהירה בזאת, כי הם נהירים לה היטב. כן מאשרת החוכרת כי בדקה והנה מכירה כל נתון, פרט, דרישה, תנאי או עניין אחר המשפיע ו/או העשוי להשפיע על החלטתה להתקשר בהסכם זה.
- 11.1.6. כי ראתה ובדקה את המקרקעין וכי ניתנה לה (ולכל יועץ ו/או מומחה מטעמה) האפשרות לבדוק ולבחון את המקרקעין ואת סביבתם, וכן את כל הנתונים הקשורים למקרקעין לרבות מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות מוסמכת אחרת.
- 11.1.7. בעקבות הבחינות והבדיקות האמורות לעיל, מצאה החוכרת את מגרש 351 והמקרקעין, וכל הקשור אליהם במצבם הנוכחי (AS IS), ואת הסכם זה מתאימים וראויים למטרותיה ולמילוי כל התחייבויותיה וחובותיה על פי הסכם זה. החוכרת מאשרת כי מצאה את הכל לשביעות רצונה המלא ואין ולא יהיו לה כל טענות אל המחיר ו/או מי מטעמו בקשר לכך, והיא מוותרת על כל טענה ו/או תביעה בדבר מום ו/או פגם ו/או ליקוי ו/או אי התאמה בקשר למגרש 351 ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט.
- 11.1.8. כי יש לה יכולת כספית מוכחת, ידע מקצועי ומומחיות לצורך ניהולו, הפעלתו ואחזקתו של המבנה במהלך תקופת החכירה, לרבות העסקת צוות מקצועי, כוח אדם מתאים וציוד מתאים.
- 11.1.9. כי יש בידה רישיון הפעלה ותפעל לחידוש תוקפו של הרישיון למשך תקופת החכירה כולה. כמו כן, החוכרת מתחייבת לשמור ולקיים את כל הוראות רישיון ההפעלה באופן שהרישיון כאמור יהיה בתוקף במהלך כל תקופת החכירה.
- 11.1.10. כי יש בידיה את מלוא האמצעים לקיים את התחייבויותיה על פי הסכם זה, לרבות תשלום התמורה (כפי שיפורט להלן) וכי אין כל מניעה משפטית או אחרת להתקשרותה בהסכם זה.

11.1.11. כי הסכם זה אינו מהווה מצג או הבטחה (לרבות הבטחה שלטונית) וכי כל מידע, נתון, סקר, בדיקה והערכה אשר ניתנו לחוכרת על ידי המחכיר ו/או מי מטעמו, הינם לצורכי אינפורמציה בלבד (ולהמחשה בלבד) ואינם בגדר כל מצג ו/או התחייבות מצד המחכיר, וכל הסתמכות עליהם הנה על אחריותה הבלעדית של החוכרת. כי מסירתם ו/או אי מסירתם לחוכרת של כל מידע, נתון, סקר, בדיקה והערכה כאמור, לא יפטרו את החוכרת מהחובה המוטלת עליה לבצע בעצמה בדיקות ככל שנדרש לצורך מילוי כל התחייבויותיה על פי ההסכם. לחוכרת לא תהיה כל דרישה, טענה ו/או תביעה בקשר למידע, סקר, נתון, בדיקה כאמור לעיל, למידת נכונותם, שלמותם, ודיוקם של אלה שנמסרו לה וכן לאי מסירתם לחוכרת של אלה שלא נמסרו לה.

11.1.12. כי הנה מודעת לעובדה כי המחכיר חותם על הסכם זה בהסתמך ובהתבסס על ההצהרות שניתנו על ידה במסגרת הסכם זה.

12. התמורה

12.1. בתמורה לחכירת המקרקעין תשלם החוכרת למחכיר את התשלומים הבאים (להלן: "התמורה"):

12.1.1. סכום קבוע וחד פעמי בסך של _____ ₪ (_____ שקלים חדשים) (להלן: "דמי חכירה"). [להשלמה לאחר הזכיה במכרז]

12.2. דמי החכירה שולמו ו/או ישולמו (לפי העניין) במועדים הנקובים להלן:

12.2.1. 25% מדמי החכירה שולמו על ידי החוכרת למחכיר במועד התקיימותם של התנאים המתלים (כהגדרת מונח זה בהסכם הפיתוח).

12.2.2. 25% מדמי החכירה שולמו על ידי החוכרת למחכיר לא יאוחר מ - 5 ימים מקבלת היתר הבנייה (כהגדרת מונח זה בהסכם הפיתוח).

12.2.3. 50% מדמי החכירה ישולמו על ידי החוכרת למחכיר במועד חתימת הסכם זה על ידי המחכיר.

12.3. לכל הסכומים לעיל של דמי החכירה יתווסף מע"מ כחוק.

12.4. כל התשלומים על פי סעיף זה, ישולמו על ידי החוכרת למחכיר, באמצעות העברה בנקאית לחשבון הבנק עליו יורה המחכיר לחוכרת בכתב. החוכרת תמציא למחכיר במעמד חתימת ההסכם על ידי המחכיר אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיף 12.1 לעיל לזכות המחכיר.

12.5. מוסכם בזאת בין הצדדים כי ככל שתוארך תקופת החכירה הראשונה כאמור לעיל, אזי דמי החכירה אשר ישולמו על ידי החוכרת למחכיר בגין תקופת החכירה האופציונאלית ייקבעו על ידי שמאי שזהותו תוסכם על ידי הצדדים סמוך לתום תקופת החכירה הראשונה. בהעדר הסכמה בדבר זהות השמאי, יקבע שמאי על ידי ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

12.6. השמאי יאמוד את דמי החכירה המהוונים לתקופת החכירה הנוספת, בהתבסס על דמי החכירה הנהוגים ו/או המקובלים באותה העת בגין מתן זכויות חכירה במבני ציבור המשמשים לדיוור בר השגה להשכרה (ובהיעדר רכיב דומה להשוואה – לפי כל שימוש הקרוב ככל הניתן לייעוד זה), בהתחשב באזור המקרקעין וללא ניכוי או התחשבות בדמי החכירה ששולמו על ידי הזוכה בתקופת החכירה הראשונה ו/או עלויות הבנייה על ידו.

12.7. קביעתו של השמאי תהיה סופית, תחייב את הצדדים ובלתי ניתנת להשגה ו/או ערעור.

13. הוצאות, תשלום מסים ותשלומי חובה אחרים

13.1. החוכרת תשא בכל המיסים, תשלומי חובה וההוצאות כמפורט להלן אשר יחולו בתקופת החכירה, בין אם הם קיימים היום ובין אם יהיו קיימים בעתיד בגין תקופת החכירה, וישלם את הסכומים הרלוונטיים, בין אם דרישת התשלום בעטיים הופנתה לחוכרת ובין אם לאו, במועד החוקי הקבוע לתשלומם, ובאין מועד כאמור מיד עם קבלת דרישת תשלום:

13.1.1. מיסי עסקים, מיסים עירוניים, ארנונות, מסים ממשלתיים, אגרות, היטלים, אגרות ותשלומי ביוב ומים למחכיר ו/או לתאגיד מי בת-ים בע"מ (לפי העניין), מכל סוג שהוא החלים על פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין וכל מס אחר הנובע מהקמת הפרויקט ו/או מהחזקת המקרקעין ו/או מהשימוש בהם, וכן כל מס שיחול בגין תקופת החכירה ו/או שיהא נהוג להחילו על חוכר ו/או בעלים ו/או מחזיק נכס.

13.1.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל התשלומים וההוצאות האחרות ביחס לאחזקתו ותחזוקתו של הפרויקט אשר יחולו בתקופת החכירה, לרבות מים, חשמל, גז, טלפון, כבלים וכיוצא ב.

13.1.3. כל מס ו/או הוצאה ו/או תשלום אחר אשר יחול בגין הפרויקט ו/או בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם קיום התחייבויותיה של החוכרת על פי הסכם זה, ללא יוצא מן הכלל. מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל ההוצאות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות ו/או הקשורות לאחזקתו ותחזוקתו של הפרויקט, בין הישירות ובין העקיפות לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות ניקיון, אחזקה, תיקונים, שיפוצים, החלפה, חידוש ותיקוני ציוד ו/או מתקנים ו/או מערכות, גינון, מים וחשמל (אלא אם נאמר אחרת במפורש בהסכם זה), תקשורת, בטחון, אבטחה, שמירה, הוצאות ועלויות גבייה או מימון תשלומים שונים, וכיוצא בכל אלה וכל הוצאות הכרוכות במילוי אחר הוראות כל הסכם זה.

13.2. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת של הסכם זה, מובהר כי כל מס שיחול על פי דין על חוכר, שוכר, בר רשות, מחזיק או משתמש במקרקעין, שעילתו נצמחה החל ממועד מתן חתימת הסכם זה, יחול על החוכרת.

13.3. הצדדים יגישו את הדיווחים הנדרשים בהתאם להוראות הדין לרשויות מיסוי מקרקעין בגין הסכם זה ובמקרה זה יחולו ההסדרים הבאים:

- 13.3.1. מס שבח מקרקעין בגין העסקה יחול על המחכיר וידווח וישולם על ידו במועדים הקבועים לכך בחוק.
- 13.3.2. מס רכישה בגין העסקה יחול על החוכרת, וידווח וישולם על ידה במועדים הקבועים לכך בחוק.
- 13.3.3. היטל השבחה החל על המקרקעין בגין התב"ע יחול וישולם על ידי המחכיר. עם זאת, כל חיוב בהיטל השבחה בגין תוכנית משביחה מעבר לתב"ע הנוכחית, הידועה במועד פרסום המכרז, יחול על החוכר.
- 13.4. החוכרת מתחייבת לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים עליה על פי הסכם זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

14. ערבות להסכם

- 14.1. לצורך הבטחת קיום התחייבויותיה של החוכרת על פי הסכם זה, מתחייבת החוכרת להעמיד לטובת המחכיר במעמד חתימת המחכיר על הסכם זה, ערבות בנקאית על סך של 150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות הביצוע לתקופת החכירה").
- 14.2. ערבות הביצוע לתקופת החכירה תעמוד בתוקפה עד לתום תקופה של 6 חודשים לאחר השבת המקרקעין למחכיר בהתאם לסעיף 21 להסכם זה.
- 14.3. ערבות הביצוע לתקופת החכירה תהיה ערבות בנקאית אוטונומית, לפירעון עם דרישה, עצמאית, מוחלטות ובלתי מותנית, ניתנת למימוש מלא או למימוש חלקי, וניתנת להסבה לבנק ו/או מוסד מממן.
- 14.4. ערבות הביצוע תהיה צמודת למדד, כאשר המדד הבסיסי יהא המדד הידוע בבוקרו של יום העמדת הערבות.
- לצורכי הסכם זה "מדד" משמעותו מדד תשומות הבנייה בבנייה למגורים המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, או כל מדד אחר אשר יחליף את המדד ואשר יקבע על ידי גוף או מוסד רשמי, בין שהוא מתבסס על אותם נתונים ובין אם לאו.
- 14.5. החוכרת לבדה תשא בכל ההוצאות, העמלות והאגרות, מכל מין וסוג שהוא הקשורים בהוצאת ערבות הביצוע לתקופת החכירה, חידושה והארכתה. מבלי לגרוע מן האמור, מתחייבת החוכרת להאריך את תוקף ערבות הביצוע לתקופת החכירה באופן שתעמוד בתוקפה המלא עד למועד פקיעתה בהתאם להוראות הסכם זה, ולהאריכה כאמור לא יאוחר מ- 30 ימים לפני המועד הנקוב בה לפקיעתה.
- 14.6. לא האריכה החוכרת את תוקף ערבות הביצוע לתקופת החכירה עד למועד הנקוב לעיל, יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם זה, והמחכיר יהא זכאי לממש את ערבות הביצוע לתקופת החכירה, במלוא ערכה, לאלתר, ללא צורך בהתראה. ככל שמומשה ערבות הביצוע לתקופת החכירה כאמור, תנפיק החוכרת ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

14.7. הופר הסכם זה על ידי החוכרת, וההפרה לא תוקנה בתוך 5 ימים מיום שנמסרה לחוכרת הודעת המחכיר בכתב המפרטת את טיב ההפרה, יהיה רשאי המחכיר לעשות שימוש בערבות הביצוע לתקופת החכירה ולחלטה ללא כל צורך במתן הודעה נוספת לחוכרת. ככל שמומשה ערבות הביצוע לתקופת החכירה כאמור, תנפיק החוכרת ערבות חלופית בגובה ובהתאם לאמור לעיל.

15. אחריות בתקופה החכירה

15.1. החוכרת תהיה אחראית באופן מלא ובלעדי על הפעלתו, ניהולו ותחזוקתו של הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה, לרבות מתן מלוא השירותים.

15.2. מבלי לגרוע מכל יתר הוראות הסכם זה ומאחריותו על פי דין, החוכרת תשא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק (גוף ורכוש), הפסד, הוצאה ועלות, לרבות עקב תביעה או כל הליך משפטי או מעין משפטי, שיגרמו למחכיר, לנציגיו, לעובדיו, לנושאי משרה בו, לחליפיו או הבאים מכוחו, ו/או לצד שלישי כלשהו (לרבות לאלה העובדים במסגרת הפרויקט ואלה המשתמשים במקרקעין), הנובעים מהסכם זה ו/או מהפרויקט ו/או קשורים אליו ו/או הינם תוצאה של כל מעשה ו/או מחדל של החוכרת ו/או של מי מטעמה.

15.3. למען הסר ספק, האמור יחול גם במקרה של הפרה של החוכרת או מי מטעמה של הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין, בין אם הדבר כרוך ברשלנות ובין אם לאו.

15.4. המחכיר לא יהיה אחראי לכל נזק שיגרם לחוכרת ו/או למי מעובדי החוכרת ו/או שלוחיה ו/או כל מי מטעמה ו/או בשירותה כתוצאה מתאונה או נזק שייגרמו תוך כדי ועקב אספקת השירותים ו/או העבודות.

15.5. מבלי לפגוע מאחריות החוכרת על פי כל הוראה בהסכם זה ו/או הדין, מתחייבת החוכרת לפצות ו/או לשפות את המחכיר, תוך 14 ימים מיום דרישת המחכיר, בגין כל הוצאה ו/או תשלום ו/או קנס ו/או חיוב ו/או נזק שייגרמו למחכיר ו/או שידרש המחכיר לשלם כתוצאה מהפרת הוראות הסכם זה ו/או הוראות כל דין על ידי החוכרת ו/או כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של החוכרת.

16. ביטוח [לבדיקת יועץ ביטוח]

16.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל באשר לאחריותה של החוכרת, החוכרת מתחייבת לקיים פוליסות ביטוח ברות תוקף על חשבונה אצל חברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת החכירה, הכוללים את כל הביטוחים כדלקמן, בתנאים המפורטים באישור קיום ביטוחים (להלן: "אישור קיום ביטוחים") המצורף להסכם זה כנספח 16.1, ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16.2. מובהר כי המצאת אישור קיום ביטוחים תקף על ידי החוכרת הינו תנאי מוקדם לחתימתו של הסכם זה על ידי המחכיר ולהתקשרותו של המחכיר בו.

16.3. ביטוח רכוש וציוד:

- 16.3.1. ביטוח המבטח את מלוא רכוש וציוד החוכרת בפרויקט, לרבות כל רכוש וציוד אחר אשר ברשות ובשליטת החוכרת המשמש במסגרת השירותים ו/או הפרויקט, במלוא ערכו, מפני אובדן, או נזק המכוסים בביטוח אש מורחב.
- 16.3.2. למען הסר ספק, הכיסוי כולל נזקי: רעידת אדמה ונזקי טבע, פריצה, גניבה ושוד, פרעות ונזקי זדון.
- 16.3.3. הכיסוי יכלול נזק הנובע מעבודה לקוייה, חמרים לקויים או תכנון לקוי במלוא ערך ההסכם. סכום הפיצוי במקרה של נזק יעמוד על מלוא עלות כינונו מחדש של הרכוש. הפוליסה תכלול סעיף תחזוקה "מורחבת" של 12 חודשים, אשר לאחריה תהיה בתוקף תקופת תחזוקה "רגילה" של 12 חודשים נוספים.
- 16.3.4. הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המחכיר ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 16.3.5. גבולות האחריות יהיו בגובה שווי הרכוש והציוד הכולל.
- 16.4. ביטוח כלי רכב:
- 16.4.1. ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש (ביטוח מקיף) הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בגבול אחריות שלא יפחת מ - 500,000 ₪.
- 16.4.2. ביטוח אחריות כלפי צד ג', גוף ורכוש בגבולות אחריות שלא יפחתו מסך 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה, כאשר המבוטחים לפי הפוליסה הזו יהיו החוכרת והמחכיר כמבוטח נוסף בגין מעשה ו/או מחדל של החוכרת ו/או של מי מטעמה והפוליסה תכלול סעיף בדבר "אחריות צולבת". הכיסוי יכלול ביטול סייג אחריות מקצועית לגבי נזקי גוף. היה והאישור יכלול סעיף זה, תבוטל הדרישה לביטוח אחריות מקצועית, כל עוד קיים סעיף זה בפוליסות הביטוח צד שלישי של החוכרת.
- 16.4.3. ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים, קבלני המשנה ועובדיהם המועסקים בביצוע השירותים ו/או העבודות בפרויקט, בגבולות אחריות של 20,000,000 ₪ לתובע ולסך של 20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח של 12 חודשים.
- 16.4.4. הביטוח חל על כל עובד של החוכרת, קבלן משנה שלה ועובדיו של קבלן משנה כאמור, בין אם קיבל שכר מהחוכרת בין אם לאו.
- 16.4.5. הפוליסה תכלול סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המחכיר ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.

17. מימון

- 17.1. החוכרת תהיה אחראית לקבלת מלוא את המימון הנדרש לביצוע כל התחייבויותיה במסגרת הסכם זה.

17.2. לשם קיום האמור, החוכרת תהיה רשאית לבקש לממן את התמורה, כולה או חלקה, באמצעות הלוואה אשר תילקח על ידה מבנק סוחר מוסמך בישראל ו/או חברת ביטוח המורשית לפעול בישראל, מדרוג של A+ לטווח ארוך על פי חברת דירוג בינלאומי מובילה (להלן: "הבנק המלווה").

17.3. החוכרת תהיה אחראית באופן בלעדי להתקשרותה בהסכמי מימון עם הבנק המלווה.

17.4. ככל שהבנק המלווה ידרוש זאת לצורך מימון התמורה, רשאית החוכרת, בכפוף לקבלת אישור המחכיר, לשעבד, לטובת הבנק המלווה, את זכויותיה החוזיות על פי הסכם זה (להלן: "שעבוד הזכויות"). הבנק המלווה יהיה זכאי להחליף את שעבוד הזכויות בשעבוד לטובתו על ההכנסות אותן זכאית לקבל החוכרת מהפרויקט (להלן: "שעבוד ההכנסות") אולם אין בכך כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של המחכיר לקבל את התמורה.

מובהר בזאת כי שעבוד הזכויות ו/או שעבוד ההכנסות כאמור אינו כולל ואינו מתייחס לשעבוד, בכל דרך שהיא, של המקרקעין.

17.5. ככל שלא יאושר לחוכרת מימון בנקאי תהיה חייבת החוכרת לממן את התמורה ממקורותיה העצמיים.

18. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

18.1. כל תשלום שהחוכרת חייבת בו על פי הסכם זה למחכיר ואשר לא ישולם על ידה במועדו, ישולם על ידי החוכרת למחכיר בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפירעון בפועל ויהיו בשיעורים שיהיו מקובלים אצל המחכיר בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המחכיר לפי ההסכם או על פי כל דין.

18.2. כל תשלום שישולם על ידי החוכרת ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

19. העברה ושיעבוד של הזכויות

19.1. הרשות הניתנת לחוכרת לפי ההסכם היא אישית. מובהר כי, למעט השכרת המקרקעין ו/או מסירת החזקה בהתאם להסכמי ההתקשרות עם הדיירים ו/או השכרת שטחי המסחר (ככל שיחול), כל העברת זכויות אחרת, בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או מסירת חזקה או שימוש בכלול או בחלקו לאחריים, תהא כפופה לאישור המחכיר מראש ובכתב ותתבצע בהתאם לנהליו כפי שיהיו באותה עת. מובהר כי המחכיר לא יסרב להעברה כאמור, אלא מטעמים סבירים.

19.2. מבלי לפגוע באמור בסעיף 19.1 לעיל, החוכרת לא תמכור, לא תשעבד, לא תמשכן, לא תמחה, לא תסב, ולא תעביר בדרך אחרת כלשהי כל התחייבות, זכות או נכס שיש לה על פי הסכם זה, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין, בתמורה או שלא בתמורה, וזאת בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות, אלא אם כן ניתן לכך אישור המחכיר מראש ובכתב, אשר לא יסרב אלא מטעמים סבירים, ובכפוף לשעבוד הזכויות ו/או שעבוד ההכנסות (כהגדרתם לעיל).

- 19.3. בהעדר הסכמה של המחכיר מראש ובכתב, לא יהיה כל תוקף לניסיון מכירה, שעבוד, משכון, המחאה, הסבה או העברה של ההסכם, כולו או מקצתו.
- 19.4. למען הבהירות, מכירה, הסבה, שעבוד, משכון או המחאה, תכלול גם את כל אחד מהמקרים הבאים:
- 19.4.1. כאשר מתבצעת העברת מניות או העברת זכויות ההצבעה בחוכרת, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 19.4.2. כאשר מתבצעת העברת זכויות לקבלת רווחים בחוכרת, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 19.4.3. כאשר מתבצעת העברת זכויות למינוי דירקטורים בחוכרת, והמדובר בהעברה של 50% או למעלה מכך.
- 19.5. המחכיר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו על פי ההסכם, או כל חלק מהן, לכל צד שלישי ובלבד זכויות ו/או חובות החוכרת על פי הסכם זה לא ייפגעו.

20. ביטול ההסכם

- 20.1. בכפוף לאמור להלן ולכל סעד ספציפי המפורט בהסכם זה, מוסכם בזאת כי על הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א - 1970.
- 20.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 20.1 לעיל, מוסכם בזה כי בקרות כל אחד מהמקרים המפורטים להלן יהיה המחכיר רשאי לבטל את ההסכם מיד ולדרוש את סילוק ידה של החוכרת מהמקרקעין (להלן: "הודעת הביטול"):
- 20.2.1. אם החוכרת תשנה או תגרום לשינוי מטרת החכירה או תעשה במקרקעין כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
- 20.2.2. החוכרת לא מסרה למחכיר את ערבות הביצוע לתקופת החכירה במועד הקבוע לכך בהתאם להוראות הסכם זה או שהחוכרת נמנעה מלהאריך את הערבות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבות לאחר חילוטה או חילוט כל חלק הימנה, ובלבד שהמחכיר נתן התראה בת 5 ימים לחוכרת על מנת לתקן את ההפרה והיא לא ביצעה את התיקון.
- 20.2.3. אם החוכרת הפרה תנאי אחר מתנאי ההסכם וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והחוכרת לא תיקנה או הסירה תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב על ידי המחכיר.
- 20.2.4. אם ניתן נגד החוכרת צו פירוק או צו כינוס נכסים לרכושה או לחלק מרכושה בין אם זמני ו/או קבוע או אם מונה כונס נכסים לרכושה או לחלק מרכושה או מפרק קבוע ו/או מפרק זמני כנגד החוכרת, או אם החוכרת הגישה הצעה להגיע להסדר עם נושיה והצו ו/או המינוי לא בוטלו או נדחו תוך 30 ימים מהיווצרם/הטלתם. אם הוגשה כנגד החוכרת בקשה לעיקול כספים ו/או נכסים בקשר עם הפרויקט ו/או רכוש ו/או

נכסים מהותיים אחרים של החוכרת המונע או עלול למנוע המשך תקין של הסכם זה או אם בוצעה פעולה כלשהי מטעם משרד ההוצאה לפועל לגבי רכוש החוכרת או מקצתו והעיקול לא הוסר ו/או פעולת ההוצאה לפועל לא הופסקה ו/או הבקשה אושרה על ידי בית המשפט או שלא נדחתה בתוך 30 ימים מעת שהוגשה.

20.2.5. אם ניתן צו להקפאת הליכים כנגד החוכרת לפי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט - 1999 וצו כאמור לא בוטל בתוך 30 ימים מהמועד בו ניתן ו/או אם החוכרת הציעה הסדר לנושיה בהתאם לסעיף זה.

20.2.6. אם החוכרת הסבה או תנסה להסב או ינסה להמחות או תנסה לשעבד את זכויותיה על פי ההסכם שלא בהתאם להוראות הסכם זה, כולן או מקצתן לאחר, ללא הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

20.2.7. אסיפת בעלי המניות של החוכרת קיבלה החלטה על פירוק מרצון.

20.2.8. החוכרת לא רכשה כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציאה למחכיר העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה, ובלבד שהמחכיר נתן התראה בת 7 ימים לחוכרת על מנת לתקן את ההפרה והיא לא ביצעה את התיקון.

20.2.9. כשיש בידי המחכיר הוכחות להנחת דעתו כי החוכרת או אדם אחר בשמה של החוכרת, נתנה ו/או הציעה לאדם כלשהו שוחד, מענק או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

20.3. במקרה של ביטול הסכם זה על פי הוראותיו יחולו הוראות סעיף 21 להלן.

21. התחייבויות הצדדים עם סיום או ביטול ההסכם

21.1. עם סיום ההסכם בתום תקופת החכירה או ביטול ההסכם כמפורט בסעיף 20 מכל סיבה שהיא, לפי המוקדם (להלן: "מועד הפינוי"), תפעל החוכרת כדלהלן:

21.1.1. החוכרת תפנה מיד את המקרקעין (לרבות הבנוי על גביהם) ותמסור את החזקה בו לידי המחכיר או לידי מי שהמחכיר יורה, במצב תחזוקתי ותפעולי מצוין, נקי ומסודר.

21.1.2. למסור את המקרקעין כשהוא כולל כל שיפוץ, שיפור, תוספת, שינוי, תיקון או מתקן המחוברים אליו באופן קבע, וכן כשהוא כולל את כלל מתקני הפרויקט, ציודם, הריהוט והאבזור בהם (ואשר הינם חלק מהפרויקט) (להלן: "מחוברים"), כשכל אלו נקיים מכל שעבוד, עיקול, וזכות צד ג' כלשהי ומכל אדם, למעט הדיירים ו/או שוכרי שטחי המחסר (ככל שיחול).

מובהר כי השבת המקרקעין (על כל הבנוי עליו) למחכיר משמעותו מסירת כל המסמכים, הידע (know how), כל הבנוי, כל הציוד, הריהוט ואביזרים, בין שהם מחוברים חיבור של קבע ובין אם לאו, כשהם תקינים, נקיים וראויים לשימוש ובמצב טוב.

- 21.1.3. כל הפריטים המפורטים לעיל יהיו לרכוש המחכיר, אף אם הותקנו או הוספו על ידי החוכרת או על ידי מי מטעמה, אלא אם דרש המחכיר שהחוכרת או מי מטעמה יפנו מתקן או תוספת כאמור, שאז מתחייבת החוכרת לבצע, או להורות על ביצוע, דרישה זו ולהחזיר את הפרויקט לקדמותו באופן שלם או חלקי לפי הוראות המחכיר.
- 21.1.4. יועברו למחכיר כל המיטלטלין, המקרקעין והזכויות המהווים (או אמורים להוות) חלק בלתי נפרד מהפרויקט ולחוכרת לא תיוותר בהם כל זכות.
- 21.1.5. החוכרת תעביר למחכיר את כל בסיסי הנתונים שלו, וכן את כל המסמכים הקשורים לפרויקט (בהעתקים קשיחים ובמדיה מגנטית).
- 21.1.6. לפי דרישת המחכיר, החוכרת תמחה או תסב לטובת המחכיר את כל ההסכמים שנחתמו על ידה במסגרת הפרויקט, וכן פוליסות הביטוח שתבקש להמחות או להסב לטובת המחכיר, וכן את תעודות האחריות על הפעולות שבוצעו בפרויקט.
- 21.1.7. החוכרת תעביר למחכיר את כל זכויות הקניין הרוחני הקשורות לפרויקט.
- 21.1.8. החוכרת תעביר למחכיר כל נכס וכל זכות שיש לה, הקשור לפרויקט, ואשר איננה מהווה חלק מהפרויקט.
- 21.2. כל הנכסים והזכויות שהועברו למחכיר כאמור בסעיף 21.1 לעיל, יועברו כשהם נקיים וחופשיים מכל זכות של החוכרת או צד שלישי כלשהו, למעט זכויות הדיירים ו/או השוכרים של שטחי המסחר (ככל שיחול).
- 21.3. **החוכרת ו/או מי מטעמה לא יהיו זכאיים לכל תמורה ו/או פיצוי כספי ו/או תשלום כלשהוא מצד המחכיר ו/או מי מטעמו בקשר עם השבת הפרויקט, וכל הזכויות מכוחו, כאמור בסעיף 21.1, בכפוף לאמור בסעיף 21.4 להלן.**
- 21.4. במידה והחוכרת מסרה למחכיר הודעת מימוש כאמור בסעיף 4.6 לעיל, אולם המחכיר מסר לחוכרת הודעה שלילית, אזי בגין השבת הפרויקט בהתאם להוראות סעיף 21.1 תהיה החוכרת זכאית לקבל תמורה השווה לשווי הבנוי של הפרויקט במועד תום תקופת החכירה (ללא שווי המקרקעין), וזאת כפי שיקבע על ידי שמאי שזהותו תוסכם על ידי הצדדים. בהעדר הסכמה על זהות השמאי, יקבע שמאי על ידי ראש לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- 21.5. המחכיר יהא רשאי לבצע כל פעולה אחרת או נוספת לשם מימוש מלוא זכויותיו עקב סיום הסכם זה. החוכרת תידרש לבצע כל מה שיורה לו המחכיר באופן סביר, והוא ישתף פעולה עם המחכיר ומי מטעמו באופן מלא. בכלל זה תעביר החוכרת למחכיר או מי מטעמו כל מידע, יקנה גישה לשטחי הפרויקט ולסביבתם, יחתום על כל המסמכים הדרושים ויבצע את כל הפעולות הדרושות לשם כך, יקבל מידע מכל גורם מטעמו, וידריך את המחכיר או מי מטעמו בנוגע לכל דבר ועניין הקשור לפרויקט, וכן יימנע מנקיטת צעדים אשר יש בהם כדי לסכל את האמור.
- 21.6. ידוע לחוכרת כי במהלך תקופת החכירה, ייתכן ותצבור החוכרת מוניטין בעקבות הפעלתו וניהולו של המבנה, אולם, מובהר בזאת כי אין בהסכם זה ו/או בהתקשרות המחכיר עם החוכרת כל התחייבות ו/או אחריות בקשר עם המוניטין שייצבר (ככל שייצבר). החוכרת תהיה

מנועה מלהעלות כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם אלו, בין במהלך תקופת החכירה ובין לאחר סיומה, לרבות בקשר עם הפסד הכנסה ו/או אובדן רווחים.

21.7. החוכרת מוותרת באופן מפורש על כל זכות עיכבון בקשר עם הפרויקט, וכל המצוי בו, אם קיימת לה על פי דין וכן על כל זכות קיזוז על פי הסכם זה או על פי דין. וויתור זה הינו בלתי חוזר.

21.8. אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המחכיר ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי הסכם זה ומכוח כל דין.

22. חוק הגנת הדייר

22.1. הזכויות המוענקות לחוכרת על פי ומכח הוראות הסכם זה ביחס לפרויקט לא יהיו מוגנות על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב - 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר") ולא על פי כל דין אחר, קיים או שיתקיים בעתיד המגן על שוכר או דייר בכל דרך שהיא ולא יחולו לגביהם הוראות חוקים אלו.

22.2. החוכרת מצהירה כי לא משתלמים כל דמי מפתח שהם ואף לא כל תמורה אחרת שהיא בבחינת דמי מפתח.

22.3. הצדדים מאשרים כי כל השקעה שנעשתה במסגרת הסכם זה ועל פי הוראותיו לא יחשבו כדמי מפתח או תשלום על חשבון דמי המפתח ולא יקנו לחוכרת כל זכות במקרקעין ו/או בפרויקט, למעט הזכויות הניתנות לחוכרת באופן מפורש על פי הסכם זה.

22.4. החוכרת מתחייבת לא לטעון לזכויות כלשהן בפרויקט, למעט הזכויות הניתנות לחוכרת באופן מפורש על פי הסכם זה.

23. הדיו החל וסמכות שיפוט

על כל סכסוך מכל מין וסוג שהוא שיתקיים בין הצדדים להסכם זה יחול הדין הישראלי בלבד, כאשר לבתי המשפט בישראל, ולהם בלבד, תהיה סמכות עניינית ומקומית לדון בכל סכסוך מכל מין וסוג שהוא שיהיה בין הצדדים, אם וככל שיהיה.

24. הודעות

24.1. הודעות על פי הסכם זה יעשו בכתב וישלחו בדואר רשום, מסירה אישית או פקסימיליה.

24.2. כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא להסכם תחשב כאילו נמסרה לנמען 72 שעות לאחר שנשלחה. אם נשלחה ההודעה באמצעות פקסימיליה יראו אותה כאילו נתקבלה בחלוף 24 שעות מעת השליחה ואם נמסרה ביד יראו אותה כאילו נתקבלה במועד מסירתה.

25. תוקף ההסכם

להסכם זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על ידי שני הצדדים.

26. שונות

- 26.1. הסכם זה ממצה את המוסכם בין הצדדים בכל העניינים הנדונים בהסכם זה, ואין ולא יהיה כל תוקף לכל מצג, הבטחה, התחייבות, הסכמה, מסמך ו/או זכרון דברים שהוחלפו, הועברו, נעשו, או נחתמו בין הצדדים, עובר לחתימת הסכם זה, בין בכתב ובין בעל-פה, בין במפורש ובין במרומז.
- 26.2. כל שינוי בתנאי הסכם זה לרבות כל ארכה, ויתור, התנאה וכיו"ב לא יהיה להם כל תוקף בלתי אם נעשו בכתב ובחתימת הצדדים.
- 26.3. הסכם זה איננו ולא יפורש כהסכם לטובת צד שלישי כלשהו אשר אינו צד להסכם זה.
- 26.4. התנהגות של מי מהצדדים לא תחשב כויתור על איזו מזכויותיו על פי הסכם זה או על פי כל דין ו/או כויתור או הסכמה מצידו לאיזו הפרה או אי קיום תנאי כלשהו, אלא אם כן הויתור או ההסכמה נעשו במפורש ובכתב, ולא ניתן יהיה להסיק ולהקיש מויתור או הסכמה של מי מהצדדים לאיזו הפרה או אי-קיום תנאי כלשהו לגבי ויתור או הסכמה של אותו צד לאיזו הפרה אחרת או לאי-קיום תנאים אחרים.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

החוכרת

המחכיר

נספח א

תשריט מגרש 63 והמקרקעין

נספח 3.3

נוסח שטר חכירה

מדינת ישראל
משרד המשפטים / אגף המירשם והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין בתל אביב

מס' השטר

שטר חכירה

השטר הזה מעיד שבתמורה שקיבלה:

עיריית בת-ים

שם תאגיד

להלן: "המחכיר"

מאת ה"ה:

[להשלמה לאחר הזכייה במכרז]

ח.פ.

שם תאגיד

להלן: "החוכרת"

משכיר בזה המחכיר לחוכרת

את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של 49 שנה (להלן: "תקופת החכירה").

מועד ראשית תקופת החכירה, אופן מימושן וזכויות החוכרת במהלכן הינו בהתאם להסכם חכירה, שנחתם על ידי החוכרת ביום _____ ואושר ונחתם על ידי המחכיר ביום _____ (להלן: "הסכם החכירה").

המחכיר מצהיר בזה שהוא זכאי להירשם כבעלים של המקרקעין הנזכרים ברשימה. **[יותאם בהתאם למצב**

הזכויות במקרקעין במועד החתימה על השטר]

הצדדים מצהירים שהתמורה הנזכרת בהסכם החכירה היא התמורה המלאה והנכונה ששולמה.

הרשימה

תאור המקרקעין או גבולותיהם והשעבודים	החלק	השטח		מס' הדף או החלקה	מס' הספר או הגוש
		דונם	מ"ר		
<p>מגרש A בחלקה ב"עית 63 [יותאם בהתאם למצב הזכויות במקרקעין במועד החתימה על השטר]</p>					

חתימת נציגי החוכרת

חתימה	השם

חתימת נציגי המחכיר

חתימה	השם

אימות חתימת השטר

חתימת השטר בפני עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפני המחכיר והחוכרת של המקרקעין, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנות 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצב לפני המחכיר של המקרקעין, ולאחר שזיהיתי אותו והסברתי לו את מהות העיסקה שהוא עומד לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו כראוי, חתם לפני מרצונו.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

חתימת השטר בפני עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבה לפני החוכרת של המקרקעין, ולאחר שזיהיתי אותה והסברתי לה את מהות העיסקה שהיא עומדת לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לה כראוי, חתמה לפני מרצונה.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011.

חתימה

חותמת (שם וכתובת)

תאריך

אישור עו"ד לפי סעיף 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011

אני מאשר כי בתאריך _____ בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב - 2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

ח ת י מ ה

חותמת (שם וכתובת)

ת א ר י ד

לשימוש רשם המקרקעין

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

נספח 11.1.3

פרוטוקול החוכרת

[יצורף במועד החתימה]

נספח 16.1

אישור קיום ביטוחים [לבדיקת יועץ ביטוח]

לכבוד

עיריית בת-ים (להלן: "העירייה")

אנו הח"מ, _____ חברה לביטוח בע"מ, מאשרים בזאת כי הפקנו עבור _____ (להלן: "החוכרת") ביטוח רכוש וציוד אלקטרוני, ביטוח כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים אשר כוללים את הסעיפים והתנאים המפורטים להלן במלואם ואנו מתחייבים בזאת להמציא לכם, מיד עם הפקתם ולא יאוחר מאשר תוך 15 יום מתאריך חידושם, את עותקי הפוליסות הנאמנים למקור וכן עותקים נאמנים למקור של כל פוליסה אחרת המוצאת על ידינו לחוכרת והמתייחסת להסכם זה. הכיסוי לא יפחת מתנאי ביט הרלוונטיים ליום תחילת תקופת החכירה.

הביטוח כולל פרקי ביטוח כדלקמן:

1. ביטוח אש מורחב וציוד אלקטרוני (כולל שחזור נתונים ותוכנה)

- 1.1. ביטוח רכוש וציוד אלקטרוני – ביטוח המבטח את רכוש וציוד החוכרת בפרויקט, לרבות כל רכוש וציוד אחר אשר ברשות ובשליטת החוכרת המשמש במסגרת השירותים ו/או הפרויקט, במלוא ערכו, מפני אובדן, או נזק המכוסים בביטוח אש מורחב.
- 1.2. גבולות האחריות יהיו בגובה שווי הרכוש והציוד הכולל.

2. ביטוח צד שלישי

- 2.1. ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור. גבול האחריות לתובע הוא לא פחות מסכום של - 4,000,000 ₪ לאירוע ולתקופה (12 חודשים).
- 2.2. על פרק זה חלות ההוראות הבאות:
 - 2.2.1. בפוליסה מצויין במפורש שכל מי שאינו מופיע ברשימת מקבלי השכר אצל החוכרת ייחשב כצד שלישי.
 - 2.2.2. מצוין במפורש בפוליסה כי המחכיר, כל הבאים מכוחו, נבחרו ועובדו ייחשבו לצורך פוליסה זו כצד שלישי.
 - 2.2.3. הפוליסה מכסה, בין היתר, נזקי פגיעה באיכות הסביבה ו/או זיהום סביבתי ו/או הרעלה.
 - 2.2.4. הפוליסה מכסה, בין היתר, נזקים שיגרמו לרכוש עקב פעילותה של החוכרת.
 - 2.2.5. הפוליסה תכלול כיסוי לתביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי כנגד המחכיר.

- 2.2.6 הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המחכיר, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.
- 2.2.7 הפוליסה תכלול סעיף האומר כי פוליסה זו תהווה פוליסה ראשונית לכל פוליסה אחרת המבטחת את המחכיר כנגד אותה חבות.
- 2.2.8 סייג אחריות מקצועית בפוליסה לא יחול בגין נזקי גוף.

3. ביטוח חבות מעבידים

- 3.1 ביטוח חבות מעבידים עבור כל העובדים של החוכרת המועסקים בביצוע השירותים ו/או בפרויקט, בגבולות אחריות של 6,000,000 ₪ לתובע, ו - 20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח של 12 חודשים.
- 3.2 על פרק זה חלות ההוראות הבאות:
- 3.2.1 לא תחול כל מגבלה בקשר עם העסקת נוער כחוק.
- 3.2.2 הביטוח חל על כל עובד של החוכרת, קבלן משנה שלה ועובדיו של קבלן משנה כאמור, בין אם קיבל שכר מהחוכרת ובין אם לאו.
- 3.2.3 כל נזק שלא ישופה בפועל על ידי פוליסת ביטוח חבות מעבידים ייחשב כנזק לצד ג'.
- 3.2.4 הפוליסה תכלול סעיף חבות צולבת וכן סעיף ויתור על זכות השיבוב כנגד המחכיר, ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

4. הוראות כלליות החלות על כל פוליסות הביטוח

- 4.1 כל הכיסויים הביטוחיים נרכשו על ידי החוכרת אצל מבטח אחד בלבד (הח"מ).
- 4.2 המבוטח בכל הביטוחים שערכה החוכרת בהתאם להוראות ההסכם, הורחב כך שהוא כולל גם את המחכיר.
- 4.3 המוטב לתגמולי הביטוח בסעיף 1 הוא המחכיר.
- 4.4 במקרה של הארכת תקופת החוזה תוארך תקופת הביטוחים בהתאם ובאופן אוטומטי, על פי הודעת החוכרת ו/או המחכיר, אלא אם כן נודיע למחכיר על כוונתנו שלא לחדש את הביטוחים במכתב רשום, לפחות 60 יום לפני כניסת הביטוח או אי החידוש לתוקף.
- 4.5 הביטוחים שערכה החוכרת כוללים תנאי מפורש לפיו אין המבטח רשאי לבטלם ו/או לצמצם היקפם ו/או שלא לחדשם, אלא אם כן מסר המבטח למחכיר הודעה, במכתב בדואר רשום, על כוונתו לעשות כן, לפחות 60 יום מראש.
- 4.6 בכל הביטוחים שערכה החוכרת בהתאם להסכם זה בטלים ומבוטלים:
- 4.7 כל חריג או הוראה בפוליסה - למעט תביעות המוגשות נגד החוכרת לבדה - המפקיעים או המגבילים את הכיסוי, כאשר התביעה מעוגנת בנוק ליסודות, בניינים, דרכים.

- 4.8. כל חריג המתייחס למנופים, מעליות, מכשירי הרמה, טעינה ופריקה מכלי רכב, חפירות, אש, התפוצצות, אדים, גז, שיטפון, בהלה, חומרים רעילים או מזיקים, מכשירים סניטריים פגומים, זיהום תאונתי מכל סוג ותאור, קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם, עבודות נוער, בעלי חיים, אופניים או רכוש של המחכיר, תושבי המחכיר, יישוביה או בעלי העסקים שבתחום שיפוטו שבו פועלת החוכרת.
- 4.9. כל הביטוחים שערכה החוכרת בהתאם להוראות הסכם זה כוללים סעיף מפורש בדבר ויתור של המבטח על זכותו לתחלוף (SUBROGATION) נגד כל יחיד מיחידי המבוטח וכל אדם או גוף שלמבוטח זיקה אליו או שהמבוטח התחייב בכתב לשפותו, או הקשור לעבודות ולמעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 4.10. כל הביטוחים שערכה החוכרת בהתאם להוראות החוזה כוללים הוראה לפיה לא ייפגעו זכויות המחכיר מחמת אי מסירת הודעה על נזק, איחור בהגשת תביעה, וכיוצ"ב, אלא אם המקרה היה ידוע למחכיר, שלעניין זה מוגדר כראש עיריית בת-ים או גזבר העירייה או הממונה על הביטוחים ברשות והודעה על כך נמסרה למבטחים תוך זמן סביר מעת שנודע לה על כך.
- 4.11. כל הוראה בביטוחים שערכה החוכרת בהתאם להוראות ההסכם, המפקיעה ו/או מקטינה ו/או מגבילה בדרך כלשהי את אחריותו של המבטח כאשר קיים ביטוח אחר לא תחול ולא תופעל כלפי המחכיר. כל הביטוחים האמורים כוללים הוראה לפיה הביטוח ביחס למחכיר הינו "ביטוח ראשוני", המזכה את המחכיר במלוא הפיצוי ו/או השיפוי המגיעים לפי תנאיו, מבלי שמבטחי המחכיר האחרים יחויבו להשתתף בכיסוי הנזק או החבות המכוסים בפוליסה הנערכת לפי ההסכם.
- 4.12. לא נכלל בפוליסות חריג לפרעות או מהומות אזרחיות, שביתות או השבתות.
- 4.13. החוכרת התחייבה לשלם במועד את כל הפרמיות לצורך שמירת הביטוחים בתוקפם וכן השתתפויות עצמיות במידה ותדרשנה. כ"כ חובות ה"מבוטח" ע"פ תנאי והתניות הפוליסות תחולנה על המפעיל בלבד.
- 4.14. המבטח מצהיר בזאת כי ידוע לו כי חתימתו ע"ג אישור קיום ביטוחים זה הינו תנאי מוקדם לקיום ההתקשרות בין החוכרת למחכיר, ובהיעדר חתימתו ע"ג אישור ביטוחים המחכיר לא היתה מתקשרת עם החוכרת, אף במחירים אחרים.
- 4.15. הפוליסות כפופות לתנאי אישור קיום ביטוחים זה.

ולראייה באנו על החתום :

עיריית בת-ים – מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט

לדיוור בהישג יד להשכרה

חוברת נספחי המכרז

לחוברת זו מצורפים הנספחים המפורטים להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מחוברת המכרז ומהסכם ההפעלה:

נספח א'	תקנון תב"ע בי/450/4
נספח ב'	נסח לשכת רישום המקרקעין
נספח ג'	התשריט
נספח ד'	פרוגרמת זכויות הבניה
נספח ה'	מכתב משרד הפנים
נספח ו'	ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח
נספח ז'(1)	ערבות הביצוע לתקופת החכירה
נספח ז'(2)	כתב התחייבות לקיזוז
נספח ח'(1)	הצהרת המציע
נספח ח'(2)	ניסיון המציע

נוסח אישור בנק בדבר יכולת פיננסית	נספח ח' (3) (א)
נוסח אישור רואה חשבון בדבר יכולת פיננסית	נספח ח' (3) (ב)
נוסח ערבות המכרז	נספח ח' (4)
טופס פרטי המציע	נספח ח' (5)
תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים וקיום חקיקה בתחום העסקת עובדים	נספח ח' (6)
תצהיר על היעדר הרשעה פלילית, אי הימצאות בהליכי כינוס ו/או חדלות פרעון	נספח ח' (7)
תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות	נספח ח' (8)
הצעת המציע	נספח ח' (9)

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח א' – תקנון תב"ע בי/450/4
(חלק מגוש 7121)

מאוסרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בי/450/4

שם תוכנית: בי/450/4

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: בת-ים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה בת-ים</p> <p>שם התכנית: 4/450/4</p> <p>הומלצה בישיבה מס': 2011703</p> <p>ביום: 29.6.11</p> <p>לדיון בועדה המחוזית: מת.מגן</p> <p>מוכר: <i>[Signature]</i> יו"ר: <i>[Signature]</i></p> </div>	
--	--

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' בי/450/4</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום: 28/7/14 לאשר את התכנית</p> <p>גילה ארנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	29/7/14 ג.ר
---	----------------

--	--

מאושרת

דברי הסבר לתוכנית

- התכנית מציעה תכנון מחדש לאזור דרום מערב בת ים, וזאת על ידי:
- פינוי שטחי בינוי מלונאי מהסביבה החופית לטובת שטחי שצ"פ רציפים במקביל לחוף הים כחלק מהפארק החופי של דרום בת ים.
 - שינוי מערך התנועה לשם: יצירת גישה לסביבה החופית מציר מרכזי קיים (רחוב קוממיות); הסדרת ציר תנועה מקביל לחוף (המשך רחוב בן גוריון) המקשר את הטיילת ברחוב בן גוריון לרובע המגורים מדרום ולכיוון ראשון לציון.
 - הגדלת מלאי הדירות בבת ים תוך גיוון גדלי הדירות, על ידי קביעת מתחם למגורים עפ"י מתווה רשת עירונית מקומית אופיינית, עם דופן לרחוב קוממיות הכוללת רצף של מסחר ותעסוקה בקומות הנמוכות.
 - חיזוק רשת השצ"פים העירונית הקיימת והמתוכננת, בדגש על המשכיות לכיוון הים הן מכיוון "גן העיר" מצפון-מזרח והן מכיוון רובע העסקים החדש מדרום-מזרח ורובע המגורים מדרום.
 - יצירת שטח ציבורי פתוח כמוקד למערך המגורים המתוכנן בחלקה הדרומי של התכנית.
 - יצירת רצף בינוי מלונאי, ציבורי ומסחרי במקביל לחוף הים המהווה המשך לרצף המסחרי הקיים בטיילת רחוב בן גוריון.
 - הסדרת העברת שטח מרכז תחבורתי מתחום התכנית המקורית אל שטח המיועד למרכז תחבורתי לרק"ל בסמוך לאצטדיון העירוני.
 - הסדרת העברת שטח מתקנים הנדסיים מקרבת החוף אל אזור האצטדיון, בסמוך למסוף הרק"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

4/ 450 בי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
4/ 450 בי	מספר התוכנית	
314,018 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
28.05.13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בת-ים

קואורדינטה X 125,375
קואורדינטה Y 657,375

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה:
מתחם א': מצפון: גוש 7139 חלקה 262.
ממזרח: רח' יוחנן הסנדלר, קוממיות ובן גוריון.
ממערב: אזור החוף.
מדרום: תכנית ב/410, ב/400.
מתחם ב': מצפון: רחוב הקוממיות.
ממזרח: בית קברות.
מדרום: גבול ראשון לציון.
ממערב: רחוב מנחם בגין.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בת-ים

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בת-ים

יישוב שכונה רחוב מספר בית קוממיות-בן גוריון

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7120	• מוסדר	• חלק מהגוש	162, 169, 171, 173, 177, 178	141, 150
7121	• מוסדר	• חלק מהגוש	12, 24, 30, 31, 32, 33	13, 22, 29
7122	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	128, 134
7138	• מוסדר	• חלק מהגוש	377, 378	351, 352, 354, 376, 379

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ב/מק/1/450	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ב/מק/1/450	6153	28.10.2010
ב/מק/3/450	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ב/מק/1/450	6238	19.5.2011
ב/מק/286 ב'	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/מק/286 ב' כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	5835	24.07.2008
ב/270	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/270 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	2802	16.4.1982
ב/450	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/450 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4776	30.6.1999
ב/2א	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/2א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	1738	15.7.1971
ב/328ב	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/328ב כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4197	3.3.1994
ב/403	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/403 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	4967	1.3.2001
ב/430	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/430.	4947	31.12.2000
ב/430א	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ב/430א בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית ב/430א.	5490	5.2.2006
ב/11/1	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות ב/11/1. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות ב/11/1.		
תת"ל 36	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תת"ל 36. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תת"ל 36.	6113	29.07.2010
תדמ"ת 2010	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תדמ"ת 2010. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תדמ"ת 2010.	5876	04.12.2008
תמ"מ 5	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 5.	6077	15.4.2010
תמ"מ 1/5	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 1/5. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 1/5.		25.12.2002
תמ"מ 4/2	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"מ 4/2. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 4/2.	4525	25.05.1997
תמ"מ 13	כפיפות	על תכנית זו תחולנה הוראות תמ"מ 13. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תמ"מ 13.		31.7.1983

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	23.01.13	-	37	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי' איתי הורביץ אדרי' משה מנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מנחה (1)	נספח בינוי
		דוד בזירנו	28.05.13	1	-	1: 1,250	מנחה (2)	נספח תנועה
		מוריה-סקלי אדריכלות נוף	19.05.14	2		נספח 1: 1,250 חתכים 1: 500	מנחה (3)	נספח נופי (2) גיליונות
		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	יולי 2012	-	44	-	רקע	מסמך סביבתי
		רוז מיכלוביץ'	דצמבר 2012	1	39	1: 1,250	מחייב	נספח סקר עצים
		יורס לבל	פברואר 2012	2	20	1: 2,500	רקע	נספח ניקוז
		יורס לבל	פברואר 2012	1	8	1: 2,500	רקע	נספח ביוב
		יורס ברק	09.07.14	-	22	-	מחייב	טבלת הקצאות ולוח איזון

הערות:

- (1) נספח הבינוי הינו מחייב לנושא קווי בנין וגובה מקסימלי למבנים.
- (2) נספח התנועה הינו מחייב לנושא מיקום כניסות ויציאות, חתכי רחובות, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, שדרות ירוקות ושטחי הצמתים והכיכרות.
- (3) הנספח הנופי הינו מחייב לנושא רוחב מדרכות בצירים הראשיים (בן גוריון והקוממיות), והנחיות לפיתוח פארק החוף.

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקת(*)
				עיריית בת-ים	500262001	סטרומה 1 בת-ים					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית בת-ים	500262001	סטרומה 1 בת-ים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				* עיריית בת-ים * מינהל מקרקעי ישראל	500262001	סטרומה 1 בת-ים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע נוספים

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל אדריכל	059263806 029373008	85328 119876	--	--	טור מלכא 11, תל אביב 67423	03-7322518	-	03-7322570	office@hor-ack.co.il
מודד	מודד	53186508	594	--	--	יצחק שדה 34, תל אביב 67212	03-5374395		03-5374396	adror2000@bezeqint.net
יועץ תנועה	מהנדס	055400758	66722	-	-	ת.ד. 1709, רעות	08-9701106		08-9750390	david_bez@bezeqint.net
יועץ תכנון נוף	אדריכלית נוף	67154542	31959	-	-	מונטיפיורי 42 תל אביב	03-5664003		03-5065587	office@moriassekely.co.il
יועץ אקלימי	יועץ סביבתי	050152685	-	-	-	הנטקה 34 ירושלים	02-6427684			
שימור עצים	הנדסאי נוף	29736758	-	-	-	ת.ד. 2310 רחובות 76343	077-5319503		153-77-5319503	info@mraz.co.il
ניקוז וכיוב	מהנדס					נחלת יצחק 32 א. תל-אביב 67448	03-6952418		03-6916647	lebel@lebel.co.il
בה"ת	מהנדס					בית הלל 20 תל אביב 67017	03-5625919		03-5625918	
שמאי	שמאי					לח"י 31 בני ברק	03-5701990		03-5701995	barak-valuer@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון מחדש לאזור מדרום-מערב לרחוב הקוממיות ושינוי לתכנית בי/450 על תיקוניה, וזאת על ידי:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. הגדלת מרחב הפארק החופי, הקטנת עומס הבינוי למלונאות בקו החוף תוך ניוד המלונאות מקו החוף לעורף הפארק החופי.
3. שינוי מיקום של שטחי ציבור ומלונאות, שצ"פ, מתקני ספורט ודרכים.
4. קביעת מתחמי מגורים לאורך רחוב הקוממיות ויוחנן הסנדלר.
5. שיפור מערך הדרכים והתאמתו לרשת העירונית.
6. שינוי זכויות בניה, הוראות בינוי, וקווי בניין.
7. העתקת מרכז תחבורתי מתוכנן מאזור החוף (מתחם א') לאזור האצטדיון העירוני שבמתחם ב'.
8. העתקת שטח למתקנים הנדסיים מאזור החוף (מתחם א') לאזור האצטדיון העירוני שבמתחם ב'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת ייעודי קרקע חדשים בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
2. קביעת תאי שטח חדשים ושטחי בניה מותרים, מגבלות, תנאים והוראות בינוי במגרשים השונים להוצאת היתר בניה.
3. במתחם ב' (תאי שטח 260, 360, 480, 481, 502, 601, 602, 603) תכנית זו היא מתארית, למעט בתא שטח 960. טרם הוצאת היתרי בניה במתחם ב' (למעט בתא שטח 960) תחויב אישור תכנית מפורטת, לרבות נספחי תנועה, בינוי ופיתוח. בתא שטח 960 תכנית זו הינה מפורטת ותתאפשר הוצאת היתרי בנייה בו מכוחה.
4. התווית מערך תנועה חדש וחיבורו לתכניות סמוכות.
5. ייעוד שטח לבניית 776 יח"ד ב-7 מגדלי מגורים חדשים לאורך רחוב הקוממיות, בגבהים שבין 21-41 קומות, כולל חזית מסחרית ושטחים לתעסוקה (תאי שטח 750-753, 760, 761, 763).
6. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות לתא שטח למגורים 112.
7. תוספת זכויות בנייה עיקריות ושרות לתא שטח למגורים 113 הכולל תוספת של 52 יח"ד.
8. תוספת זכויות שרות לתא שטח למגורים 114.
9. קביעת זכויות לשטחים עיקריים ושרות עבור 142 יח"ד בתא שטח 115.
10. קביעת תאי שטח למוסדות ומבני ציבור (תאי שטח 350, 351, 352, 360).
11. קביעת תאי שטח לשצ"פ (תאי שטח 502, 450, 453, 454, 455, 457, 458, 459, 460, 480, 481).
12. קביעת תאי שטח למלונאות (תאי שטח 157, 156, 155).
13. קביעת תאי שטח לספורט ונופש (תאי שטח 260, 253).
14. קביעת תאי שטח לחניה ציבורית לפי מיקומם בתכנית בי/450 (תאי שטח 251, 250).
15. קביעת תאי שטח למרכז תחבורתי במתחם ב' (תאי שטח 601, 602 בסמוך לאצטדיון העירוני), במקום המגרש המאושר במתחם א' (אזור חוף היס).
16. קביעת תא שטח (603) בסמוך לאצטדיון העירוני לתחנה משנית לרכבת הקלה.
17. קביעת תא שטח למתקני הנדסיים במתחם ב' (תא שטח 960), במקום המגרש המאושר במתחם א'.
18. קביעת הוראות והנחיות לבנייה ופיתוח כולל תשתיות לרבות דרכים וחניות, ביוב, ניקוז, סידורי תברואה, הנחיות סביבתיות, וכדומה.
19. קביעת קווי בנין וגובה מירבי לבניינים ולמרתפים.
20. קביעת הנחיות להסדרי חניה במגרשים פרטיים וציבוריים.
21. קביעת זיקות הנאה ומעבר לציבור.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	314.018 דונם
-------------------------	--------------

מתחם א' - 240.217 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוך הזכויות 20,748 מ"ר הם למרפסות בלבד.		161,772	+	30,030	מ"ר	מגורים
		1,482	+	372	מס' יחיד	
		5,000	+	0	מ"ר	מסחר
		14,000	+	0	מ"ר	תעסוקה
		47,462	+	26,700	מ"ר	מבני ציבור
		48,202	-	68,840	מ"ר	מלונאות
הערכה לפי 70 מ"ר בממוצע לפי קריטריון משרד התיירות		688	-	983	מס' חדרי מלון	חדרי מלון
		0	-	4,500	מ"ר	חניה לציבור, ספורט בידור ומסחר
		1,480	+	0	מ"ר	ספורט ונופש
		0	ללא שינוי	0	מ"ר	חניה ציבורית
		0	-	3,612	מ"ר	מרכז תחבורתי
		0	-	3,970	מ"ר	מתקנים הנדסיים
		866	-	3,217	מ"ר	שצ"פ

מתחם ב' - 73.801 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	61,724		+	11,421	מ"ר	מבני ציבור
	5,950		+	0	מ"ר	ספורט ונופש
	3,963		+	0	מ"ר	מרכז תחבורתי
	400		+	0	מ"ר	תחנה משנית לרק"ל
	4,063		+	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים
	70			ע"פ תכנית 2 א' - לפי אישור הועדה המקומית	מ"ר	שצ"פ

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 כפופים לזיקות הנאה.	763,761,760,753,752,751,750	מגורים ד' מסחר ותעסוקה
		תא שטח 112 כפוף להוראות רדיוס מגן מבאר.	112, 114	מגורים ד' 1
		תא שטח 113 כפוף להוראות רדיוס מגן מבאר.	113, 115	מגורים ד' 2
		תאי שטח 350, 351, כפופים לזיקת הנאה. תא שטח 350 כפוף לסימון שטח לטיפול נופי מיוחד (עצים לשימור). תא שטח 360 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	352,351,350,360	מוסדות ומבני ציבור
			450,453,454,455,457,458,459,460,502,480,481	שטח ציבורי פתוח
		תאי שטח 155, 156, 157 כפופים לזיקת הנאה.	157,156,155	מלונאות ומסחר
			260,253	ספורט ונופש
			251,250	חניה ציבורית
		תאי שטח 601, 602 כפופים להוראות בנושא הרק"ל. תא שטח 601 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	602, 601	מרכז תחבורתי
		תא שטח 603 כפוף להוראות בנושא הרק"ל.	603	תחנה משנית לרק"ל
		תא שטח 960 כפוף להוראות תת"ל 36 בתחום המסומן להנחת קו מים.	960	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים

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

מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מתחם א'			מתחם ב'		
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
9.18	22.056	מגורים מסחר ותעסוקה -	5.23	12.565	מגורים
5.26	12.641	מגורים -	13.65	32.781	מלונאות
8.36	20.084	מלונאות -	7.41	17.800	מגרש מיוחד למרכז תרבות
10.88	26.138	מוסדות ומבני ציבור -	26.31	63.194	שטח ציבורי פתוח
36.12	86.770	שטח ציבורי פתוח -	12.49	30.005	אזור משולב לחניה לציבור, מתקני ספורט, בידור ומסחר
2.06	4.932	ספורט ונופש -	2.85	6.855	חניה ציבורית
2.86	6.864	חניה ציבורית	5.01	12.039	מרכז תחבורתי
-	-	מרכז תחבורתי	3.38	8.125	מתקנים הנדסיים
-	-	מתקנים הנדסיים	23.67	56.853	דרכים
25.28	60.732	דרכים -	100	240.217	סה"כ
100	240.217	סה"כ			

מתחם א'			מתחם ב'		
מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
30.98	22.861	מוסדות ומבני ציבור -	30.82	22.682	מבני ציבור
9.60	7.083	שטח ציבורי פתוח -	63.94	47.051	שטח ציבורי פתוח
26.87	19.834	ספורט ונופש -	-	-	חניה לציבור ספורט בידור ומסחר
15.34	11.321	מרכז תחבורתי -	0.57	0.419	מרכז תחבורתי
11.01	8.125	מתקנים הנדסיים -	-	-	מתקנים הנדסיים
4.66	3.440	דרכים ותחנה משנית לרק"ל -	4.67	3.439	דרכים ורצועת מסילה
1.54	1,137	דרכים -			--
100	73.801	סה"כ	100	73.801	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה (תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763, 760)	
4.1.1	שימושים	
א.	<p><u>קומות מרתף</u></p> <p>1. חניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403 - מרתפים וקומות מפולשות.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו ככל שלא יידרשו מלוא שטחים אלה למטרות המסחר ולאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית רשות הרישוי לאפשר חניה ציבורית בשטח קומת המרתף העליונה.</p> <p>3. בתאי שטח 750, 752, 753 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.</p>	
ב.	<p><u>קומות כניסה</u></p> <p>1. מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים.</p> <p>2. יותר שימוש למסחר בחזיתות הפונות לרחובות. חזית מסחרית תחוייב ברחוב הקוממיות, ברחוב יוחנן הסנדלר בין הקוממיות לרחוב 4 (שם זמני), ובהמשך רחוב הנביאים (שם זמני רחוב 1). יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לדירות, להנחת דעת הועדה המקומית.</p>	
ג.	<p><u>קומות תעסוקה</u></p> <p>1. מעל קומת קרקע מסחרית בקומות א', ב', ג' יותרו שימושים לתעסוקה, לרבות משרדים, חדרי כושר, מלונאות ושימושים דומים. לא יותרו שימושים הגורמים מטרד למגורים (כגון אולמות אירועים). בקומות אלו יותרו דירות מגורים שחזיתן אינה פונה לחזית הקדמית ושהכניסה אליהן אינה משותפת לכניסה לשימושי התעסוקה.</p> <p>2. לפחות 15% מסך השטחים העיקריים לתעסוקה ישמשו למלונאות.</p>	
ד.	<p><u>קומות מגורים</u></p> <p>מגורים: דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.</p>	
ה.	<p><u>בניה על הגג</u></p> <p>1. מגורים עפ"י תכנית עירונית ב/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים).</p> <p>2. על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מפגע לסביבתם.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	מספר מבנים	בכל תא שטח תותר הקמת עד שני מבני מגורים. תתאפשר יותר מכניסה אחת למבנה.
ב.	מספר קומות	1. בתאי שטח 760, 750 - עד 21 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. 2. בתאי שטח 761, 751 - עד 28 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

<p>3. בתא שטח 752 - עד 35 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.</p> <p>4. בתאי שטח 753, 763 - עד 41 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.</p>		
<p>לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>1. בתאי שטח 750, 760 – יותרו עד 83 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>2. בתא שטח 751, 761 – יותרו עד 116 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>3. בתא שטח 752 – יותרו עד 148 יח"ד.</p> <p>4. בתא שטח 753, 763 – יותרו עד 176 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>5. גודל יחידת דיור 95 מ"ר שטח עיקרי בממוצע. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 14 מ"ר עבור מרפסות, בתנאי ששטח המרפסת לכל יח"ד לא יפחת מ-10 מ"ר. שטחים אלו הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.</p> <p>6. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע עד 50% מהשטח העיקרי (לא כולל השטח העיקרי למרפסות).</p> <p>7. שטחים מותרים למסחר ולתעסוקה – לפי טבלה 5 להלן.</p> <p>8. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים בין ייעוד מסחר לייעוד תעסוקה ללא שינוי בסך השטחים המותרים.</p> <p>9. הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת שטחים ממגורים למסחר או תעסוקה, אך לא תותר המרה הפוכה.</p> <p>10. לא תותר בניה בקומת קרקע מעבר לשטחים המותרים למסחר לפי תכנית זו (ושטחי שירות נלווים), בתוספת שטחים המשרתים את המגורים.</p> <p>11. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות). ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית.</p>	<p>קווי בניין</p> <p>מספר יחידות וגודלן</p>	<p>ג.</p> <p>ד.</p>
<p>1. החנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>2. במרתפי החנייה תוקצה חנייה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיות מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.1 ס"ק א' 2. היקף החנייה לטובת הציבור יהיה לפחות 20% מכלל החניות. מסי החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי בנייה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. מתוכננת כניסה אחת לכלי רכב לכל אחד מזוגות תאי השטח 750 ו-760, 751 ו-761, 753 ו-763 (ובנפרד לתא שטח 752). במסגרת תכנית בינוי כחלק מתהליך קבלת היתר בניה יוצג לכל זוג תאי שטח פתרון תנועה משולב בהתאם. במידה ומבוקש היתר בניה רק לאחד מתאי השטח בזוגות המצויינים לעיל, יובטחו תנאים לאפשר שימוש עתידי ומיטבי לתא השטח השני, לרבות על ידי רישום זיקת הנאה ככל שתידרש והבטחת שיפוי בהוצאות הביצוע בין המגרשים ככל שרלבנטי – הכל להנחת דעת מהנדס העיר. במידה והיתר הבנייה במגרש שהגישה אליו הינה בזיקת הנאה במגרש הצמוד, יקדים את ההיתר של המגרש בו מסומנת זיקת ההנאה, תותר בניית הרמפה בתחום המגרש מבקש ההיתר וזאת באופן זמני עד להשלמת בניית הרמפה המשותפת.</p> <p>4. מהנדס העיר רשאי לדרוש כי חומרי הגמר של הרמפה וקירותיה, עד לעומק של 3.0 מ' מהכניסה לחלל המרתף, יותאמו לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.</p>	<p>תנועה וחנייה</p>	<p>ה.</p>
<p>1. יותר גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו 5.2 מ'.</p>	<p>מרתפים</p>	<p>ו.</p>

<p>2. סה"כ תכסית שטח המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.</p> <p>3. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמת גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ויאפשר גינון ונטיעות. שינוי ייעוד בחלק מקומת המרתף העליונה למסחר, בשטח שלא יעלה על תכסית המסחר בקומת הקרקע וללא שינוי בכלל השטחים המותרים - לא יהווה סטיה ניכרת לתכנית זו. שטחים אלו ישמשו אך ורק לעסקים שבקומת הקרקע, ותוך יצירת קשר ומעבר ישיר ביניהם בתחום הבינוי.</p>		
<p>1. למבני המגורים תובטח כניסה ראשית מרחוב הקוממיות, יוחנן הסנדלר, רחוב 1 או רחוב 4.</p> <p>2. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>3. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.</p> <p>4. ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</p> <p>5. ברחוב הקוממיות, בתאי שטח 761 ו- 763 בקרבת הצמתים במקום 5 מ' מדרכה פנוייה לחלוטין, ניתן לאפשר מדרכה ברוחב של 4 מ' לפחות הפנוייה לחלוטין וזאת עקב הסמיכות לצומת ולצורך הסדרת נתיבי פניה. יש להשלים את רוחב המדרכה עד ל-7 מ' לפחות בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף.</p> <p>6. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה</p> <p>7. בנוסף למדרכה הפנויה כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה, תבנה קולונדה ברוחב מינימלי של 5 מ' לכל אורך החזית המסחרית. גובה הקולונדה לא יפחת מ-6 מטר ברוטו, תוך התאמה לגובה קומת המבואה. הקולונדה תהיה מלווה במסחר לכל אורכה, למעט מעברים וכניסות למבנים. הוועדה המקומית רשאית להתיר קטיעה מקומית ברצף המסחרי ו/או ברצף הקולונדה מסיבות תכנוניות</p> <p>8. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה.</p> <p>9. תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב 2 מ' בחלקים מתאי שטח 750, 751, 753 לאורך רחובות 3 ו-4 כמסומן בתשריט ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.</p> <p>10. בתחום זיקת הנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>11. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 50% משטח הקומה למסחר. שטחי הגלריה ייחושבו מתוך סך השטחים העיקריים המותרים בתכנית עבור מסחר.</p> <p>12. תותר הקמת בריכת שחייה שתשרת את באי המלון, או את הדיירים, או את שניהם, בקומה שבין הקומות למלונאות לקומות המגורים.</p> <p>13. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.</p> <p>14.</p>	בינוי	ז

4.2	שם ייעוד: מגורים ד'1 (תא שטח 112, 114), ד'2 (תאי שטח 113, 115)	
4.2.1	שימושים	
א.	קומות מרתף תנועה וחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות וכל שימוש נוסף לפי תכנית ב/403- מרתפים וקומות מפולשות.	
ב.	קומות כניסה מבואת כניסה, שטחי שירות, שטחי רווחה לשירות הדיירים, מתקנים טכניים, מדרגות ומעברים, מעליות.	
ג.	קומות מגורים דירות מגורים, מחסנים לדיירים יותרו ללא קיר גובל לדירה ובצמוד לגרעין בלבד. ניתן להשתמש בחללים שנוצרים כתוצאה מהקונסטרוקציה כמחסנים קומתיים משותפים בבעלות משותפת.	
ד.	בניה על הגג מגורים עפ"י תכנית עירונית מאושרת ב/430 על תיקוניה, מתקנים טכניים (כגון חדר מכונות מעלית, מאגר מים). על גג קומה זו תותר הצבה באופן נסתר של מתקנים להפקת חשמל מהשמש בכפוף לתמ"א 10 על תיקוניה, קולטי שמש ומתקנים טכניים. על פי הצורך תידרש הוכחה שאינם מפגע לסביבתם.	
4.2.2	הוראות	
א.	מספר מבנים	בכל תא שטח תותר הקמת שני מבנים לכל היותר, או מבנה אחד בעל כניסה אחת או שתי כניסות.
ב.	בינוי	לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות, למעט בתא שטח 114 בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/450/1.
ג.	מספר קומות	עד 38 קומות.
ד.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ה.	מספר יחידות וגודלן.	1. בתאי שטח 112, 114 עד 128 יח"ד. 2. בתאי שטח 113, 115 עד 164 יח"ד. 3. גודל יחידת דיור הינו 95 מ"ר שטח עיקרי במוצע (וסה"כ שטח עיקרי מותר לפי טבלה 5). 4. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות), למעט בתא שטח 114. ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית. 5. יתווסף שטח עיקרי של עד 14 מ"ר לדירה עבור מרפסות, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחים אלו הינם למרפסות בלבד ולא יותר צירופם לשטחי הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מטר תהייה על חשבון השטחים העיקריים של המבנה בו הם ייבנו. 6. יותרו שטחי שירות מעל לפני הקרקע עד 45% מהשטח העיקרי (לא כולל שטח עיקרי למרפסות).
ו.	חניה	תת קרקעית בלבד. בתא שטח 114 תותר חנייה עילית בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/450/1. יוקצו 20% חניות לאורחים
ז.	מרתפים	1. יותר גובה מרתף עליון, כולו או חלקו, 5.2 מ' נטו. מרתפים הנמצאים מתחת לגינות על פי תכנית הפיתוח ייבנו באופן המאפשר מילוי אדמת גננית בעומק שלא יפחת מ-150 ס"מ ויאפשר גינון ונטיעות.

2. סה"כ תכסית שטח המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום, למעט בתא שטח 114 בו תותר תכסית של 90% משטח המגרש בהתאם לתכנית המאושרת ב/מק/1450. ככל שיתברר כי התכסית הפנויה של 10% אינה מאפשרת החדרה יעילה של מי נגר תהיה רשאית רשות הרישוי לדרוש תוספת מתקני החדרה.		
ניתן יהיה לנייד שטחי שירות תת-קרקעיים לשטחי שירות מעל הקרקע בתא שטח 112 לפי תכנית ב/מק/3450, בהיקף של עד 1,755 מ"ר. סך הכל שטחי שירות מעל לקרקע במגרש זה לא יעלו על 7,250 מ"ר.	זכויות בניה	ח.
1. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות וכן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה. 2. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה	בינוי	ט.

שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור (תאי שטח 350, 351, 352, 360)	4.3
שימושים	4.3.1
קומות מרתף 1. תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות, מיגון ומקלוט. 2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו. 3. בתאי שטח 350, 351 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.	א.
קומות קרקע ומעל לקרקע 1. השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. 2. יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע ובקומה א', עד ל-10% מסך השטחים המותרים בכל תא שטח וכשימוש נלווה לשימושים הציבוריים. לא יאושרו שימושים מטרדיים, וככלל יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הועדה המקומית. 3. באזורים בהם קיימים מקבצי עצים לשימור לא יתאפשר בקומת הקרקע (בחלקים הלא בנויים): פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתכנית זו. 4. עד למימוש הייעודים על פי תכנית זו באופן חלקי או מלא יותרו גינון ונטיעות זמניים. 5. בתא שטח 352 תותר חניה מגוננת זמנית לטובת הציבור על פני הקרקע עד לבניית השטחים הציבוריים. עם השלמת בניית השטחים הציבוריים בתא שטח 352 החניון יהיה תת קרקעי בלבד. תותר נקי' עצירת (תחנת קצה) ל-3 אוטובוסים לצורך הורדת נוסעים והמתנה להעלאת נוסעים.	ב.
הוראות	4.3.2
1. בתאי שטח 350, 351 - עד 12 קומות מעל קומת הקרקע. 230% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר. 2. בתא שטח 352 - עד ארבע קומות. 85% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר. 3. בתא שטח 360 - עד 6 קומות מעל קומת הקרקע. 270% שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות מעל לקרקע עד 45% מהשטח העיקרי המותר.	מספר קומות ושטחים

מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' ב/450/4

ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מספר מבנים. 2. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם מחייבים תפיסת קומה מלאה. 3. תובטח רציפות ונגישות בין השטח הפתוח במגרשים בייעוד זה לבין הרחובות הגובלים. 4. ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת ההנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף. 5. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה. 6. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה 7. בתא שטח 350, בנוסף למדרכה הפנויה כמפורט בסעיפים לעיל ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה, החזית לרחוב הקוממיות מחוייבת בקולונדה בגובה 6 מ' לפחות. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב הקוממיות בקומת הקרקע בתחום הקולונדה. מהנדס העיר רשאי משיקולי עיצוב להתיר הפסקה בקולונדה באורך שאינו עולה על 30 מטר ליצירת "שער" למתחם. 8. בתא שטח 351 לכיוון רחוב 1 מהנדס העיר רשאי להתיר או לחייב בניה המשכית למאפייני החזית לרחוב במגרשים 750 ו-760, דהיינו בין היתר קולונדה פתוחה לציבור צמודה לרחוב ונסיגת הבינוי בהתאם, ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה. 9. הפיתוח בתא שטח 352 ייעשה בתיאום עם התכנון לתא שטח 457. 10. יירשמו זיקות הנאה לציבור ברוחב 2 מ' לאורך רחוב 3 כמסומן בתשריט. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה. 11. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר. 12. יותרו חזיתות ראשיות ו/או מסחריות גם לכיוון רחוב 3, בהתאם לתכנון הכולל של הפיתוח לאורך רחוב 3. בהתאם לכך וככל שיימצא לנכון רשאי מהנדס העיר להורות על קו בנין של עד 4 מ' לכיוון רחוב 3. 13. לא יותרו בתחום השב"צ בחלקים הלא מבונים: פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתכנית זו. 14. בתא שטח 360, בתחום הרצועה המאושרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.
ד.	חניה	תת קרקעית, למעט האמור בסעיף 4.3.1 ב'.
ה.	בעלות	השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (שב"פ) (תאי שטח 450, 453, 454, 455, 457, 458, 459, 460, 480, 481)
4.4.1	שימושים
א.	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ויאפשרו מעבר חופשי ורצוף.

ב.	נופש, פנאי וספורט: יותר קרוי מתקני משחקים או פעילות ספורטיבית בשטח של 10% משטח השצ"פ או 500 מ"ר בתא שטח - הקטן מבין השניים.
ג.	1. מבנים לצורכי תפעול ותחזוקת השצ"פ, מתקנים הנדסיים לשירות השצ"פ בלבד, מעליות, שירותים. 2. שטח בניה כולל (עיקרי ושירות) - 1% משטח השצ"פ.
ד.	תנועה וחניה: 1. לא יותרו מסעות בתחום השצ"פ, למעט דרכים לצורכי חירום. 2. תותר חניה לחניון ציבורי בלבד בתת הקרקע בתחום תא שטח 458 עד 35 מטר מקו המערבי של קצה זכות הדרך של רחוב 2, בגובה 2 קומות חניה. תקרת החניון העליון של החניה התת קרקעית תהיה -2 מ'.
ה.	בתא שטח 458 יותרו שימושים לשירותי חוף בלבד.
ו.	1. בתא שטח 502 תותר הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים עבור הרכבת הקלה ע"פ תדמ"ת 2010 למתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני בקרה ומתקנים טכניים אחרים הנדרשים עבור הרכבת הקלה, ומעבר דרכים אם יידרש לפי תכנון המרכז התחבורתי, עד לקו בנין אפס. במפלס הקרקע יותרו פתחי איוורור וכניסות למתקנים הטכניים התת קרקעיים. לעת הוצאת היתרי בניה למתקנים הטכניים יוגש למשרד להגנת הסביבה דו"ח הערכת רמות חשיפה לשדה מגנטי מן המתקנים הטכניים התת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א.	עד קומה אחת. יותרו מתקנים טכניים ושטחי שירות גם מתחת לפני הקרקע.
ב.	יותרו מעברים עיליים או תת-קרקעיים להולכי רגל ולתנועה בלתי ממונעת.
ג.	כל התשתיות בשצ"פ יהיו תת-קרקעיות.
ד.	1. בתא שטח 458 יפותח פארק עירוני בדגש על מאפיינים אקסטנסיביים האופיינים לקרבת החוף, משולב שימושים אינטנסיביים לרווחת הציבור. 2. בניה בתחום הפארק תותר רק לאחר אישור או עדכון של מסמך עיצוב נופי ואדריכלי. במסגרת תכנית הפיתוח הכוללת לפארק תקבע שפה אדריכלית אחידה ותואמת את תנאי השטח, שתתבטא בבחירת הצמחייה, חומרי הגמר עיצוב הריהוט וכדומה. 3. תנועה וחניה בתחום הפארק: הפארק החופי יהיה פתוח לציבור בכל תחומו, ותתאפשר כניסה לרכבי חירום בלבד. הדרכים הקיימות תפורקנה והקרקע הטבעית תשוקם כמצע לשטחי גינון ופיתוח בפארק. תותר חניה לחניון ציבורי בלבד בתת הקרקע בתחום תא שטח 458 עד 35 מטר מקו המערבי של קצה זכות הדרך של רחוב 2, בגובה 2 קומות חניה. תכנון וביצוע החניה על פי הנחיות לבניית חניונים מתחת לשצ"פ מגוון מאושר על ידי מהנדס העיר. יותרו כניסות ויציאות לחניה זו. תקרת החניון העליון של החניה התת קרקעית תהיה -2 מ'. יתאפשר חיבור לחניון ציבורי מתחת לתחום זכות הדרך ובמגרשי המלונאות. 4. אין להקים תאורה לילית לכיוון קו החוף בלילה, כדי למנוע הפרעה לבעלי חיים ליליים. 5. לאורך הדופן המערבית של רחוב בן גוריון תוקם טיילת ברוחב מינימלי של 10 מ' שתהווה רצועת מעבר לאזורי הפארק והחוף. הטיילת תכלול מסלולי רכיבה, הליכה ואזורי שהות ויעשה בה שימוש בגינון אינטנסיבי. 6. עיקר שטח הפארק יפותח כאזור בטיפול נופי אקסטנסיבי, מאופיין בשבילי הליכה, נקודות ישיבה ותצפית, אזורי פיקניק ושהייה בחיק הטבע. באזור זה ככלל הגינון ללא השקיה (להוציא השקיית עזר) ויעשה שימוש בצמחיית בר האופיינית לקו ראשון לים, צמחיה מקומית המותאמת לתנאי האקלים וכמות המשקעים באזור. מומלץ לשלב בתוכניות צמחיה מקומית בהתאמה לצמחיה המתוכננת במסגרת פיתוח השטחים בתוכניות שגובלות עם התוכנית המוצעת. יבוצע ניטור למניעת חזרה והתפשטות של מיני צמחים פולשים וגרים בלתי רצויים.

מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' בי/450/4

<p>7. בשטח הפארק יוגדרו אזורי פנאי ונופש: שטחי פיקניק, שבילי הליכה, סככות צל, נקודות ישיבה ותצפית.</p> <p>8. בראש המדרונות החוליים תוקם טיילת עילית שתהיה מקושרת לשבילי הפארק ולטיילת החול. לאורך הטיילת מקומות שהייה ויתאפשרו מבטים פתוחים לים.</p> <p>9. מדרונות החול שבין 2 הטיילות ימשיכו ויהוו בית גידול לצמחיית בר מקומית העמידה בתנאי רסס. על המדרונות לא יותר כל בינוי מעבר לשבילים החוצים אותו לעבר הים.</p> <p>10. בעבודות הפיתוח של הפארק יש לפרק ולפנות את החומרים שיצרו את משטחי החניה ודרכי הגישה וחריש לטובת הבטחת חלחול מי נגר.</p> <p>11. יש לבצע ניקיון האתר מכל פסולת ולסלק לאתר פסולת מאושר.</p> <p>12. יש לנקות את הקרקע המכילה צמחייה פולשנית, ובמקומות הרלוונטיים לחפות בשכבת קרקע מקומית נקייה מפסולת וצמחייה פולשנית.</p> <p>13. במידה והבניה היא תת-קרקעית, התכנון וביצוע על פי הנחיות לבנייה מתחת לשצ"פ מגוון מאושר על ידי מהנדס העיר, אלא אם שוכנע מהנדס העיר כי נסיבות טכניות מיוחדות אינן מאפשרות זאת.</p>	
<p>1. פיתוח תאי שטח 450, 457 (ואחרים לפי הצורך) יקח בחשבון שילובם לפי הצורך בצירים הירוקים המסומנים בתכנית (ציר ראשי ברחוב קוממיות וציר משני ברחוב יצחק שדה) להתאמה להוראות תמ"א 13 ותמ"מ 5 על תיקוניהן.</p> <p>2. יושלמו לפחות 4 מטרים לציר הירוק ברחוב הקוממיות בתחום השצ"פ בתא שטח 457, החלק המשלים לציר הירוק יהיה רציף לציר הירוק בזכות הדרך לכל אורכו ותכנית העיצוב האדריכלי תבטיח כי הציר הירוק יפותח באותו מפלס ובראייה אחידה לשני חלקיו.</p> <p>3. רוחב הציר הראשי לא יפחת מ- 20 מ', רוחבו של ציר ירוק משני לא יפחת מ- 12 מ'.</p> <p>4. הצירים הירוקים העירוניים, הראשי והמשניים יהיו להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויכללו שטחי גינון, מדרכות, שבילי אופניים וכדומה.</p> <p>5. פיתוח המדרכות יהיה עם נטיעות ועצי צל, במיוחד בחזיתות פעילות הכוללות מסחר.</p>	<p>ה. צירים ירוקים</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח כולל של פארק החוף (מגרש 458) יהיה השלמת סקר צמחייה אשר ידגום את הצמחייה לפחות 4 פעמים ע"פ עונות השנה קיץ, סתיו, חורף ואביב. הסקר יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. מפרטי הביצוע יהיו בהתאם לממצאי הסקר וכן יכללו הנחיות מפורטות לסילוק השכבה העליונה של פני השטח, המכילה מינים גרים, פולשים זאת כדי להבטיח את התנאים הדרושים לשיקום צמחייה מקומית רצויה בעתיד.</p>	<p>ו. תנאי להיתר בנייה</p>

שם ייעוד: מלונאות (תאי שטח 157, 156, 155)	4.5
שימושים	4.5.1
קומות מרתף	א.
<p>1. תנועה וחניה, מעבר לחניה ציבורית בתא שטח 458, חניה ציבורית, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.</p> <p>2. קומת מרתף עליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו. ככל שלא יידרשו מלוא שטחים אלה למטרות המסחר ולאחר קבלת חו"ד מה"ע, רשאית רשות הרישוי לאפשר חניה ציבורית בשטח קומת המרתף העליונה.</p>	

מאוסרת

	3.	בתאי שטח 156,157 לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.	
ב.	קומת קרקע וקומה א'	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר פתוח לציבור בהיקף של עד 10% מהשטחים העיקריים המותרים. 2. התכליות המותרות בחזית המסחרית יוגדרו על ידי הוועדה המקומית בראיה כוללת לציר בן גוריון ולסמיכותו לחוף הים. תחוייב פתיחה של המסחר ישירות לרחוב, אלא אם שוכנע מהנדס העיר בצורך לביטול דרישה זו באופן חלקי. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לשימושי המלונאות, להנחת דעת הוועדה המקומית. בחזית לרחוב הקוממיות ולהמשך רחוב בן גוריון ("רחוב 2") תחוייב קולונדה בתאום עם הקולונדה שבהמשך הרחוב. 3. עד למימוש הייעודים על פי תכנית זו באופן חלקי או מלא תותר חניה מגוננת על פני הקרקע ו/או גינון ונטיעות זמניים. 	
ג.	קומות מעל הקרקע	בתי מלון, בתוספת הסעדה, בילוי, בידור, ומסחר בזיקה לתיירות ונופש הכל בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת ובכפוף לתמ"א 12 על תיקוניה.	
4.5.2	הוראות		
א.	מספר קומות ושטחים	<p>עד 10 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>240% בניה שטח עיקרי. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</p> <p>יותר ניוד בתחום התכנית של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע רק עבור ייעוד המלונאות וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>יותר מרתף בכל שטח המגרש בכפוף לתנאים אלו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המצאת חוות דעת הידרולוגית בדבר מפלס מי תהום מלוחים בגובה שאינו מאפשר חלחול מי נגר. 2. צמצום חניה עילית למינימום הדרוש לתפעול ולתפקוד המבנה. 3. אישור מהנדס העיר. 	
ב.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.	
ג.	בינוי	<ol style="list-style-type: none"> 1. ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, תשמר מדרכה ברוחב של 7 מטר לפחות, מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף. 2. ברחוב בן גוריון, בתחום הטיילת, תישמר מדרכה ברוחב של 10 מ' ללא קולונדה. 3. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה 4. לאורך רחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) ורחוב הקוממיות בנוסף למדרכה פנויה ברוחב 5 מטר כמפורט בסעיפים לעיל, ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה. תובטח קולונדה רציפה לשימושים מסחריים ברוחב 5 מ' לפחות, גובה הקולונדה לא יפחת מ-6 מטר ברוטו, תוך התאמה לגובה קומת המבואה. קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה לציבור. 5. שביל האופניים יהיה בנוסף ומוחץ לתחום המדרכה. 6. יירשמו זיקות הנאה לציבור ברוחב 2 מטר לאורך רחוב 3 בתאי שטח 156 ו-157 כמסומן בתשריט ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה. 	

	<p>7. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב הקוממיות בקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) בתא שטח 155 ובתנאי שיישמרו 5 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה</p> <p>8. תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ברוחב 5 מ' לאורך רחוב 2 בקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) בתאי שטח 155, 156, 157. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה</p> <p>9. בתחום זיקות ההנאה הפיתוח ייעשה באופן דומה והמשכי למדרכה לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>10. לא תותר הקמת גדרות בקווי מגרש קדמיים, אלא אם שוכנע מהנדס העיר בנחיצותן מטעמים שיירשמו.</p> <p>11. לא יותרו חזיתות שירות על קרקעיות.</p> <p>12. השימושים יהיו בחטיבה אחת ובקומות רציפות, אך אינם חייבים בתפיסת קומה מלאה.</p> <p>13. יותרו חזיתות ראשיות ו/או מסחריות גם לכיוון רחוב 3, בהתאם לתכנון הכולל של הפיתוח לאורך רחוב 3. בהתאם לכך וככל שיימצא לנכון רשאי מהנדס העיר להורות על קו בנין של עד 4 מ' לכיוון רחוב 3.</p> <p>14. יותר ניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.</p>
<p>ד.</p> <p>חניה</p>	<p>1. תת קרקעית.</p> <p>2. חלק מהחניונים ולפחות כל החניה בקומת המרתף העליונה יוקצו כחניות לציבור הרחב. בסמכות הועדה המקומית להוסיף חניות לטובת הציבור. תהיה הפרדה בין החניה הציבורית לבין החניה הפרטית.</p> <p>3. יותר חיבור החניונים ברציפות אל החניון שמתחת לזכות הדרך ברחוב 2, ומפלסי החניות, הכניסות והיציאות יאפשרו איחוד תפעולי בין החניונים (כולל החניון שמתחת לתא שטח 458).</p> <p>4. בסמכות מהנדס העיר לשנות ולהזיז כניסות למגרשים.</p>
<p>ה</p> <p>כפיפות לתמ"א 1/12</p>	<p>1. האכסון המלונאי יעמוד לרשות הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף קטן 2 לעיל, יותר אכסון מלונאי אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים (להלן: אכסון מלונאי מיוחד) בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>א. אכסון המלונאי המיוחד יותר רק בתכנית למלונאות במרקם החופי לחוף ים המלח או בתכנית למלונאות בשטח הישוב העירוני אילת.</p> <p>ב. למעלה ממחצית מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצובים.</p> <p>ג. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד או בשורת המבנים הראשונה.</p> <p>ד. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאוסר על ידו.</p> <p>ה. בתחום הסביבה החופית התקבל אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית, לאחר שהשתכנעה כי האכסון המלונאי המיוחד חיוני, ונימקה זאת בהחלטתה.</p>

4.6	שם ייעוד: ספורט ונופש (תא שטח 253, 260)	
4.6.1	שימושים	
א.	קומות מרתף: תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.	
ב.	קומות קרקע: 1. מתקני ספורט ונופש, שרותים מקלחות ומלתחות, מתקנים טכניים, שטח להתארגנות לאירועים וכן כל תכלית אנלוגית באישור הועדה המקומית. 2. תותר חניה עילית מגוננת לשירות הציבור. 3. יותרו שימושי מסחר לרבות מסעדות, בתי קפה, מזנונים בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים - כשימוש נלווה לשימוש הראשי. ככל שיהיו שימושים מסחריים במבנה הם ימוקמו בחזית מסחרית.	
4.6.2	הוראות	
א.	מספר קומות ושטחים	עד שתי קומות. 30% בניה שטח עיקרי. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.
ב.	קווי בניין	1. לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי. 2. יותרו ביתני שמירה או בקרת כניסה עד 6 מ"ר מחוץ לקוי בנין. 3. בתא שטח 253 לכיוון רחוב 1 מהנדס העיר רשאי להתיר או לחייב בניה המשכית למאפייני החזית לרחוב במגרשים 751 ו-761, דהיינו קולונדה פתוחה לציבור צמודה לרחוב ונסיגת הבינוי בהתאם. ובתנאי שיישמרו 3 מטר מדרכה פנוייה לחלוטין ללא קולונדה.
ד.	חניה	תת קרקעית. מהנדס העיר רשאי להתיר חניה עילית עד 10% משטח המגרש.

4.7	שם ייעוד: חניה ציבורית (תא שטח 250, 251)	
4.7.1	שימושים	
א.	קומות מרתף: תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות.	
ב.	קומות קרקע: תנועה וחניה, גינון ונטיעות.	
4.7.2	הוראות	
א.	מספר קומות ושטחים	שטח התכסית התת קרקעית לא יעלה על 85% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.
ב.	בעלות	שטחי החניה הציבורית בתאי שטח 250 ו-251 יירשמו על שם הרשות המקומית ויהיו בבעלותה.

4.8	שם ייעוד: דרכים	
4.8.1	שימושים	
	מיסעות, חניות עיליות ו/או תת-קרקעיות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים וכיוצא בזה לשירות התנועה, וכן גינון, תשתיות מוטמנות ועיליות.	

	בתחום המיועד לצירים ירוקים, השימושים הראשיים יהיו: שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה ומשחק, שילוט ותאורה.	
4.8.2	הוראות	
א.	צירים ירוקים	בתכנון הדרכים יילקח בחשבון תוואי והגדרות צירים ירוקים, ככל שרלבנטיים לפי הנספח הנופי ותכניות אחרות. הצירים הירוקים העירוניים, הראשי והמשניים יהיו להולכי רגל ורוכבי אופניים, ויכללו שטחי גינון, מדרכות, שבילי אופניים וכדומה. רוחב הציר הראשי לא יפחת מ- 20 מ', רוחבו של ציר ירוק משני לא יפחת מ- 12 מ'. פיתוח המדרכות יהיה עם נטיעות ועצי צל, במיוחד בחזיתות פעילות הכוללות מסחר.
ב.	מעברים	יותר מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל לחציית דרכים, ובכללם מעברים תת-קרקעיים או עיליים בין תאי שטח המלונאות (155, 156, 157) ושצ"פ 457 לבין שצ"פ 458 כדי לאפשר קישור טוב לחוף. הוועדה המקומית רשאית להתיר שימוש במעברים לרכבי שירות וחירום, תוך התניית תכנונם בהתאם.
ג.	חניה	תותר הרחבת החניונים שבתאי השטח למלונאות אל מתחת לזכות הדרך ברוחב 2 (המשך בן-גוריון) לחניונים ציבוריים בלבד. שטחים אלה יירשמו על שם העירייה ויהיו בבעלותה.
ד.	מדרכות	<ol style="list-style-type: none"> ברחוב בן גוריון (ללא קטע הטיילת) וברחוב הקוממיות, המדרכה כולה תהייה בזכות הדרך ולא תפחת מ 7 מ' מתוכם 5 מ' לפחות יהיו מדרכה פנוייה לחלוטין. ככל שהמדרכה בזכות הדרך תפחת מ 7 מ' ניתן להשלים רוחב המדרכה בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף. לאורך המדרכה ברחוב בן גוריון והטיילת ישולבו נטיעות. בצידו המערבי של רחוב בן גוריון, בתחום הטיילת, תישמר מדרכה ברוחב של 10 מ' ללא קולונדה. ברחוב הקוממיות, בתאי שטח 761 – 763 בקרבת הצמתים במקום 5 מ' מדרכה פנוייה לחלוטין, ניתן לאפשר מדרכה ברוחב של 4 מ' לפחות הפנוייה לחלוטין וזאת עקב הסמיכות לצומת ולצורך הסדרת נתיבי פניה. יש להשלים את רוחב המדרכה עד ל-7 מ' לפחות בזיקת הנאה מתחת לקולונדה. ככל שזיקת הנאה להשלמת 7 מ' תהיה תחת קולונדה לא ניתן יהיה ברוחב השלמה זו לאפשר סגירות חורף. ברחובות המשניים (כל הרחובות למעט הקוממיות ובן גוריון) תשמר מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות פנוייה וללא קולונדה. שביל האופניים יהיה בנוסף ומחוץ לתחום המדרכה. התכנית מתירה ומעודדת חזיתות ראשיות ו/או מסחריות לכיוון רחוב 3. תכנון רוחב המדרכות יקח זאת בחשבון, על פי הנחיות מהנדס העיר בראיה כוללת של הפיתוח והבינוי לאורך כל רחוב 3.

4.9	שם ייעוד: מרכז תחבורתי (תאי שטח 601, 602)
4.9.1	שימושים
א.	<ol style="list-style-type: none"> מסוף לתחבורה ציבורית וכן שירותים נלווים הדרושים לתפעול תקין של המסוף ולשירות קהל הנוסעים (או לשירות משתמשי המתקנים הציבוריים הסמוכים), כגון: מתקני קצה לקו רק"ל, שירותים ציבוריים, חדרי תפעול, משרדים, אולם נוסעים, מזנונים, מסעדה ושימושים מסחריים עבור המשתמשים במסוף, קירוי תחנות, מבואות, אולם נוסעים, חדרי צוות וחדרי מנוחה לנהגים וכיו"ב, אחסון, מתקנים טכניים לשירות הרק"ל ומפעיליה וכן תחנות להורדת נוסעים והעלאתם, חניות אוטובוסים, חניון חנה וסע, עמדת תדלוק פנימית, וכל המתקנים לצורך

<p>שירות שוטף ותחזוקה קלה הנדרשים להפעלת מערכות התחבורה והקו האדום (כגון: נקיון פנים וחוץ, אחסנת חלקי חילוף, מרכז בקרה, חדרי צוות ותפעול, וכדומה), גדרות לצורכי בטיחות ובטחון.</p> <p>2. יותר שימוש זמני במבנים יבילים, אך תוך הקפדה על אופן עיצובם והעמדתם (כגון באפשרות להצמדתם זה לזה ו/או השלמת לוחות או ו/או קרוי בין מבנים סמוכים) ליצירת מתחם ראוי מבחינה אסתטית לשביעות רצון מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. 400 מ"ר לכל הפחות מתוך כלל זכויות הבניה בתאי שטח אלו ייוודו לשימוש הרק"ל בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה. תותר הסרת תנאי זה אם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה יוותרו על שטח זה כולו או קצתו.</p> <p>4. בתא שטח 602 ימשיכו לחול גם השימושים ושאר ההנחיות על פי תדמ"ת 2010.</p> <p>5. תותר בניית עד 3,500 מ"ר קרוי ובניה קלה של אזור החניה והתפעול לתקופת ההפעלה המוקדמת של הקו האדום, אשר יפורקו עם סיום תקופת ההפעלה המוקדמת.</p> <p>6. בתחום הרצועה המאוסרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.</p>									
הוראות	4.9.2								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">מספר קומות ושטחים</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">שתי קומות מעל הקרקע. 35% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">קווי בניין</td> <td style="padding: 2px;">לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">חניה</td> <td style="padding: 2px;">מעל הקרקע וכמו-כן יותרו עד 4 קומות מרתף, עד 85% משטח המגרש בכל קומה, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">הוראת מעבר</td> <td style="padding: 2px;">עד להוצאת היתר בניה לא יפוגו מסופי תחבורה פעילים.</td> </tr> </table>	מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע. 35% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.	חניה	מעל הקרקע וכמו-כן יותרו עד 4 קומות מרתף, עד 85% משטח המגרש בכל קומה, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.	הוראת מעבר	עד להוצאת היתר בניה לא יפוגו מסופי תחבורה פעילים.	
מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע. 35% בניה שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.								
קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.								
חניה	מעל הקרקע וכמו-כן יותרו עד 4 קומות מרתף, עד 85% משטח המגרש בכל קומה, לצורך חלחול מי נגר עיליים למי תהום.								
הוראת מעבר	עד להוצאת היתר בניה לא יפוגו מסופי תחבורה פעילים.								

שם ייעוד: דרך ותחנה משנית של הרק"ל (תא שטח 603)	4.10								
שימושים	4.10.1								
<p>1. שימושי דרכים, וכן כתחנה משנית לרק"ל ולקו האדום בשימושים כדלהלן: חניית קרונות, מתקני קצה לקו הרק"ל, שירותים ציבוריים, חדרי מנוחה לנהגים, אחסון, מתקנים טכניים לשירות הרק"ל ומפעיליה. וכן, כל המתקנים לצורך שירות שוטף ותחזוקה קלה הנדרשים להפעלת הקו (כגון: ניקיון פנים וחוץ, אחסנת חלקי חילוף ומתקני תחזוקה), מבנים יבילים לצורך ניקיון, מרכז בקרה, חדרי צוות תפעול וכדומה בשטח כולל של 400 מ"ר שטח עיקרי ו-200 מ"ר שטחי שירות וגדרות ביטחון.</p> <p>2. יותר שימוש זמני במבנים יבילים, אך תוך הקפדה על אופן עיצובם והעמדתם (כגון באפשרות להצמדתם זה לזה ו/או השלמת לוחות או ו/או קרוי בין מבנים סמוכים) ליצירת מתחם ראוי מבחינה אסתטית לשביעות רצון מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. בנוסף תותר בניית עד 3,500 מ"ר קרוי ובניה קלה של אזור החניה והתפעול לתקופת ההפעלה המוקדמת של הקו האדום, אשר יפורקו עם סיום תקופת ההפעלה המוקדמת.</p> <p>4. ניתן לנייד מזכויות הבניה הנתונות בתא שטח 603 לתאי שטח 601 ו/או 602.</p>	א.								
הוראות	4.10.2								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">מספר קומות ושטחים</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">שתי קומות מעל הקרקע.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">קווי בניין</td> <td style="padding: 2px;">לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">חניה</td> <td style="padding: 2px;">על הקרקע או תת-קרקעית.</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">כפיפות לתמ"מ</td> <td style="padding: 2px;">על התחנה חלות הוראות תמ"מ 1/5.</td> </tr> </table>	מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע.	קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.	חניה	על הקרקע או תת-קרקעית.	כפיפות לתמ"מ	על התחנה חלות הוראות תמ"מ 1/5.	
מספר קומות ושטחים	שתי קומות מעל הקרקע.								
קווי בניין	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.								
חניה	על הקרקע או תת-קרקעית.								
כפיפות לתמ"מ	על התחנה חלות הוראות תמ"מ 1/5.								

4.11 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תא שטח 960)	
4.11.1	שימושים
א.	מתקנים הנדסיים, חניה לרכב כבד, מבנים לתחזוקה, תשתיות, מסוף אוטובוסים. יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות לציבור, להנחת דעת הועדה המקומית.
ב.	אתר תחנת משנה (תחמ"ש) משוקעת, עתירת השנאה בשטח של 4 דונם לפחות.
ג.	בתחום הרצועה המאושרת להנחת קו מים כמסומן בתשריט, לא יהיה כל בינוי, בהתאם לתת"ל 36.
4.11.2	הוראות
א.	מספר קומות ושטחים
	עד 4 קומות מעל קומת הקרקע. תותר הקמת מספר מבנים. 50% שטח עיקרי סה"כ. שטחי שירות עד 45% מהשטח העיקרי המותר.
ב.	קווי בניין
	לפי טבלה 5 וכמסומן בנספח הבינוי.
ג.	תנועה וחניה
	למתקנים הנדסיים תותר חניה מעל הקרקע לצרכים תפעוליים.
ד.	מרתפים
	יותר שימוש בחניה תת-קרקעית כחניה לכלל הציבור ו/או לצורכי תפעול המתקנים ההנדסיים ולשימוש עובדיהם.
ה.	תנאים להיתר בנייה
	1. תותר הוצאת היתר בנייה לתחמ"ש מכח תכנית זו. התנאים להיתר כמפורט בסעיף 6.1, ובנוסף: 2. תנאי להיתר בנייה עבור תחמ"ש: הכנת מסמך סביבתי לתחמ"ש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת (5)	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד', ומסחר תעסוקה	750	2,855	9,082 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (7) (5)	5,360 מ"ר	-	9,707 מ"ר	83	29	70	100	21	4	(ד. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (ד. מזרחי) 1: לרחוב 3 מ' למסחר. 2 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים.		
	751	2,682	12,624 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	6,750 מ"ר	-	9,119 מ"ר	116	43	60	124	28	4	(ד. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 2 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 5 מ' למגורים. (ד. מזרחי) 1: לרחוב 4 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים.		
	752	3,329	16,152 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	8,290 מ"ר	-	11,319 מ"ר	148	44	60	149	35	4	(ד. מזרחי) 1: לקוממות: 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לקוממות: 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים. (ד. מזרחי) 1: לקוממות: 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לקוממות: 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 13 מ' למגורים.		
	753	3,785	19,184 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 500 מ"ר (מסחר) (7) (5)	9,610 מ"ר	-	12,869 מ"ר	176	46	60	170	41	4	(ד. מזרחי) 1: לרחוב 5 מ' למסחר. 0 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (צ. מזרחי) 1: לרחוב 2 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (ד. מזרחי) 1: לרחוב 4 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים. (צ. מערב) 1: לרחוב 2 מ' לתעסוקה ולקולונדה. 10 מ' למגורים.		

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד', ומסחר תעסוקה ומסחר	760	2,814	9,082 מ"ר (מגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (5) (6) (7)	5,360 מ"ר (6)	-	9,568 מ"ר	26,810	952	83	29	75	100	21	4	(ד. מערב) לתא: 750 מ"ר (10 מגורים, 0 מ"ר לקולונדה למסחר ולתעסוקה.) (ד. מזרח) לרחוב: 1 מ"ר (5 מגורים, 0 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למסחר ולתעסוקה.) (צ. מערב) לתא: 350 מ"ר (0 מ"ר לקולונדה ולמסחר, 10 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למגורים.) (צ. מזרח) לקוממיות: 5 מ"ר (0 מ"ר למסחר, 0 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למגורים.)	
	761	2,777	12,624 מ"ר (למגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 800 מ"ר (מסחר) (5) (7)	6,900 מ"ר	-	9,442 מ"ר	31,766	1,143	116	42	70	124	28	4	(ד. מערב) לתא: 751 מ"ר (0 מ"ר לקולונדה למסחר ולתעסוקה, 10 מ"ר למגורים.) (ד. מזרח) לרחוב: 1 מ"ר (5 מגורים, 0 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למגורים.) (צ. מערב) לתא: 752 מ"ר (0 מ"ר למסחר, 0 מ"ר לקולונדה ולתעסוקה, 5 מ"ר למגורים.) (צ. מזרח) לקוממיות: 5 מ"ר (0 מ"ר למסחר, 0 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למגורים.)	
	763	3,814	19,184 מ"ר (למגורים) + 2,000 מ"ר (תעסוקה) + 1,100 מ"ר (מסחר) (5) (7)	9,910 מ"ר	-	12,968 מ"ר	45,162	1,184	176	46	75	170	41	4	(ד. מערב) לתא: 753 מ"ר (10 מ"ר למגורים, 0 מ"ר לקולונדה ולתעסוקה, 5 מ"ר למסחר.) (ד. מזרח) ליוחן הסנדלר: 0 מ"ר (0 מ"ר לקולונדה ולתעסוקה, 10 מ"ר למסחר למגורים.) (צ. מערב) לתא: 752 מ"ר (0 מ"ר לקולונדה ולתעסוקה, 25 מ"ר למגורים.) (צ. מזרח) לקוממיות: 5 מ"ר (0 מ"ר למסחר, 0 מ"ר לתעסוקה ולקולונדה למגורים.)	
	112	3,342	14,004 (5)	6,745	-	11,363	32,112	960	128	38	35	162	38	4	(ד. מערב) לתא: 460 (8) 10 (צ. מערב) לתא: 460 (8) 5 (ד. מזרח) לתא: 115 (10) (ד. מערב) לתא: 110	
מגורים ד'	114	3,221	14,004 (5)	6,745	-	10,951	31,700	984	128	39	35	162	38	4	(ד. מערב) לתא: 460 (10) (צ. מערב) לתא: 113 (10) (ד. מזרח) לרחוב: 4 (5) (צ. מזרח) ליוחן הסנדלר: 10	
	113	3,416	17,916 (5)	7,810	-	11,614	37,340	1,093	164	48	35	162	38	4	(ד. מערב) לתא: 460 (10) (צ. מערב) לתא: 115 (10) (ד. מזרח) לתא: 114 (8) (צ. מזרח) ליוחן הסנדלר: 10	
מגורים ד"2	115	2,662	17,916 (5)	7,810	-	9,051	34,777	1,306	164	62	35	162	38	4	(ד. מערב) לתא: 112 (5) (צ. מערב) לתא: 5 (ד. מזרח) לתא: 113 (10) (צ. מזרח) ליוחן הסנדלר: 10	

מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' ב/450/4

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת (*5)	מעל לכניסה הקובעת (*1)	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבני ציבור	350	10,615	24,415	10,986	-	36,091	71,493	673	-	60	4	4	3	2	3	(ד.מערב) לרחוב: 3	
	351	6,795	15,628	7,033	-	23,103	45,764	673	-	60	4	4	2	1	5	(ד.מזרח) לרחוב: 1	
	352	8,728	7,419	3,339	-	29,675	40,432	463	-	20	4	4	3	3	3	(ד.מזרח) לרחוב: 2	
	360	22,861	61,724	27,776	-	77,727	167,227	731	-	40	4	4	5	5	5	(ד.מזרח) לרחוב: 2	
מלונאות	155	6,532	15,677	7,054	-	22,209	44,940	688	-	50	4	10	5	0	10	(מזרח) לתא: 350 מ' 0 מ' 0 מ' לקולונדה ולמלונאות. 5 לקומות קרקע.	
	156	6,489	15,574	7,008	-	22,063	44,645	688	-	50	4	10	5	0	10	(מזרח) לתא: 350 מ' 0 מ' 0 מ' לקולונדה ולמלונאות. 12 לקומות קרקע.	
	157	7,063	16,951	7,628	-	24,014	48,593	688	-	50	4	10	5	2	10	(מזרח) לתא: 351 מ' 0 מ' 0 מ' לקולונדה ולמלונאות. 12 לקומות קרקע.	
	960	8,125	4,063	1,828	-	27,639	33,530	413	-	60	4	4	5	5	5	(מזרח) לתא: 460 מ' 0 מ' 0 מ' לקולונדה ולמלונאות. 1 לקומות קרקע.	
ספורט ונפש	253	4,932	1,480	666	-	8,384	10,530	213	-	15	4	2	4	0	5	(ד.מז') לרחוב: 4	
	260	19,834	5,950	2,677	-	33,718	42,346	213	-	25	4	5	4	0	5	(ד.מז') לרחוב: 4	
מרכז תחבורתי	601	10,902	3,816	1,717	-	37,067	42,600	391	-	40	4	2	5	0	5	(ד.מז') לרחוב: 4	
	602	419	147	66	-	1,425	1,638	391	-	40	4	2	5	0	5	(ד.מז') לרחוב: 4	
דרך ותחנה משנית לרק"ל	603	3,440	400	200	-	600	18	-	-	15	-	2	-	0	0	(ד.מז') לרחוב: 4	
	250	3,346	-	-	-	11,376	340	-	-	5	4	1	3	3	3	(ד.מז') לרחוב: 4	
תניה	251	3,518	-	-	-	11,961	340	-	-	5	4	1	3	3	3	(ד.מז') לרחוב: 4	
שצ"פ	450	2,103	21	-	-	21	1	-	-	6	-	1	-	0	0	(ד.מז') לרחוב: 4	

23.1.13

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 28 מתוך 39

יעוד (2)	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת (1)						מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת (5)	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות												
	453	335	3	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	454	1,136	11	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	455	626	6	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	457	12,663	127	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	458	61,155	611	-	-	41	-	-	41	6	1	2	0	0	0	0
	459	1,497	15	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	460	7,242	72	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	480	5,224	52	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	481	1,104	11	-	-	1	-	-	1	6	1	0	0	0	0	0
	502	755	7	-	-	101	-	-	101	6	1	2	0	0	0	0

הערות ממוספרות בטבלה:

1. מספר הקומות אינו כולל את קומת הכניסה ואינו כולל קומת גג, מתקנים טכניים וכדומה. גובה המבנים המצויין הוא מעל מפלס הכניסה.
2. בשצ"פים שטח הבניה כולל שטחים עיקריים ושירות. נוספים על השטחים שבטבלה שטחים לקרוי מתקני משחק וספורט כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.
3. במגרשים 156, 157 תותר בנייה בקומת הקרקע ובשלוש הקומות הראשונות בקו בנין 2 מטר לכיוון לרחוב 3.
4. ניתן להגדיל את מס' הקומות מתחת לקרקע באישור הוועדה המקומית.
5. כולל שטחים עיקריים עבור מרפסות למגורים בהיקף של 14 מ"ר לכל יח"ד, ובתנאי ששטח מרפסת לא יפחת מ- 10 מ"ר עבור כל יח"ד. שטחים אלו הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל 14 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.
6. במידה ושטחי התעסוקה ישמשו למלונאות, תותר תוספת 800 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות + 6 מ"ר למרפסת לכל חדר במלון. הקצאת שטחי המלונאות הם עבור יצירת בית מלון הכולל 100 חדרים, בשטח עיקרי של 28 מ"ר עיקרי לחדר במוצע. יתווספו 200 מ"ר שטחי שירות ליצירת תפקוד ראוי עבור השירותים המלונאיים: לובי ראשי, חדרי מדרגות ומעברים. יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע רק עבור השימוש למלונאות, וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
7. ניתן יהיה להוסיף 200 מ"ר עיקרי, אשר ישמשו שטחים משותפים של בעלי יחידות המגורים, עבור מועדון דיירים ולטובת רווחת הדיירים, בקומה שבין קומות התעסוקה והמגורים.
8. במידה ויוקמו בתא שטח 112 שני מבנים שגובהם אינו עולה על 20 קומות כ"א, יותר קו בנין אפס לשצ"פ.

הערות נוספות לטבלה:

9. מסך כל השטחים העיקריים לתעסוקה בתאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 יוקצו לפחות 15% לטובת מלונאות.
10. קווי בנין צידיים אפס (5-0 מ' בקו בנין צידי-ימני בתא שטח 763) נועדו לאפשר בינוי רציף בחזיתות תאי השטח, ואינם לכל עומק תאי השטח. רוחבו של תחום קו בנין אפס לשיקול דעת מהנדס העיר על פי הבינוי שיוצע.
11. בתא שטח 753 רשאית הוועדה המקומית לאשר בינוי בקו בנין 5 מטר לכיוון צפון-מערב ובקו בנין 7 מטר לכיוון צפון-מזרח, עד גובה 50 מ'. בתא שטח 763 רשאית הוועדה המקומית לאשר בינוי בקו בנין 8 מטר לכיוון צפון-מערב ובקו בנין 7 מטר לכיוון דרום-מערב, עד גובה 50 מ'.

12. הערות לגובה המבנים:
 על אף האמור בטבלה לעיל ובהמשך סעיף זה, כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבנייה, יידרשו לאישור משרד הביטחון בעת פניות לצורך קבלת היתרי בניה.
- במתחם א' הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה, וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבניה - הינו +91 מטר מעל פני הים, להוציא תאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763, 112, 114, 113, 115, אשר לגביהם מצויין בטבלה לעיל גובה רב יותר. אין לחרוג מגובה זה אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
- במתחם ב' הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מעקות, חדרי שירות, מתקנים ומערכות טכניות על גג המבנה וכן עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הינו + 180 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו אלא באישור רשות התעופה האזרחית. עבור עגורנים ומנופים בזמן הבנייה הגובה + 165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו אלא באישור רשות התעופה האזרחית.
13. בתא שטח 502 יותרו מבנים, מתקנים ושימושים עפ"י תדמ"ת 2010 בלבד.
14. ניתן יהיה לנייד מזכויות הבנייה בתא שטח 603 לתאי שטח 602/601.
15. יותר ניוד בתחום התכנית של שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע רק עבור ייעוד המלונאות וככל שהדבר נדרש לשם עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התעופה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. בתחום לאיחוד וחלוקה: הבטחת איחוד וחלוקה החלקות לפי התשריט.
- ב. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תכנית פיתוח סביבתי, תכנית תנועה וחניה:
נספח הבינוי הינו מנחה ומראה את כוונות התכנית. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, תוך עמידה בכל תנאי תכנית זו.
- תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי (לרבות הקולונדה), ולתכנית תנועה וחניה עבור כל אחד מתאי השטח הבאים אם מבוקש בהם היתר בניה:
1. תאי שטח 350, 351 (ביחד או לחוד לפי החלטת מהנדס העיר).
 2. תאי שטח 750-753, 760, 761, 763 כולם יחד כמכלול אחד. תשומת לב תינתן במיוחד להמשכיות הקולונדה וחזית המסחר והתעסוקה. אין הכרח כי אופי המבנים יהיה אחיד. מהנדס העיר רשאי להתיר תכנית בינוי נפרדת משני צידי רחוב 1.
 3. תאי שטח 112-115 כמכלול אחד. ככל שאושרו תכניות עיצוב אדריכלי או הוצאו היתרי בניה בתאי שטח אלה, בינוי מבוקש יתייחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת או להיתרים.
 4. תכנית הבינוי והפיתוח הסביבתי תפרט בין היתר מיקום סופי והעמדה של המבנים (לרבות מפלסי כניסה וגובה כולל לכל מבנה), חתכים וחזיתות עקרוניים, תכליות ושימושים, חומרי גמר, שימוש וטיפול בגגות המבנים, אפיון המדרכות והשטחים הפתוחים, הנחיות לגינון וצמחיה ולמיקום עצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאות חירום, קולטי שמש, וכו'), אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב, חומרי גמר למרכיבי פיתוח.
 5. הפיתוח הסביבתי יבטיח נגישות לשטחים הפתוחים להולכי רגל, רוכבי אופניים, עגלות ילדים ולמוגבלים בניידות.
 6. תכנית הבינוי והפיתוח תציג אופן הטיפול במי נגר עיליים להבטחת חלחול מירבי של מי נגר עילי בתחומי המגרש. לפחות 15% משטח כל מגרש יותר לא מרוצף ולא מבונה (לרבות מרתפים) כדי לאפשר חלחול מי נגר עיליים למי תהום לעומק האדמה, אלא אם הותר בתכנית זו אחרת.
 7. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח "בניה ירוקה" (בניה בת-קיימא).
 8. קביעת תנאי ביצוע ושלבי ביצוע של כל עבודות התשתית כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות ביוב, ניקוז, דרכים, פיתוח סביבתי, חשמל, תאורה, וכיוצא בזה.
- ג. הבטחת רישום זיקות ההנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. אישור משרד הבריאות:
לפני מתן היתר בניה בתאי שטח שבתחום מגן ב' או ג' של באר 6 תוגש לאישור משרד הבריאות תוכנית שתכלול סימון רדיוסי המגן ב' ו-ג' של באר 6, סימון המרחק בן הבאר לבין הבניה המבוקשת ותוכנית הנדסית של מיגון מערכת הביוב בתחום ההיתר המבוקש.
- ה. אישור רשות התעופה האזרחית:
לפי פירוט בסעיף 6.9 להלן.
- ו. אקוסטיקה
1. ביצוע בנייה אקוסטית על פי הנספח האקוסטי (נספח א-1) לתמ"א 2/4. נספח אקוסטי מתאים יהיה מצורף בצמוד להיתרי הבניה.
 2. לכל בקשה להיתר בניה יתלווה נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-1 לתמ"א 2/4 - תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, ולפי הנחיות מהנדס העיר. הנספח האקוסטי יביא בחשבון את כלל הרעשים בסביבה בפועל ולפי תכניות, לרבות כנישים, מתקנים טכניים, וכיוצא בזה. הנספח האקוסטי יצורף לבקשה להיתר הבניה ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
 - ז. תיאום בקרבת רכבת הקלה (רק"ל), ככל הנדרש לפי סעיף 6.12 להלן.
 - ח. תבוצע העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ההעתקה תהווה תנאי למתן היתר בניה. לחילופין יינתנו בטחונות לביצוע ההעתקה הנדרשת לפי דרישת מהנדס העיר ולא יינתן אישור אכלוס עד לביצוע ההעתקה.
 - ט. בניה ירוקה: למבנים ששטחם מעל 300 מ"ר - אישור יועץ מורשה או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך על עמידה בדרישות תקן ישראלי 5281.

י. איכות הסביבה:

1. חו"ד היחידה הסביבתית בעיריית בת-ים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.
 2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות, ליחידה הסביבתית בעיריית בת-ים. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית בעיריית בת ים. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של המבנים ואינו מהווה מטריד סביבתי. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 4. אישור ע"י הוועדה המקומית של מסמך ו/או תכנון שיפרט את האמצעים שינקטו למניעת מפגעי רוח ויצירת מצבי רוח בדרגת "נח", כמוגדר וכמוצע בנספח האקלימי לתכנית זו ו/או דו"ח אקלימי אחר שיוגש ויאשר ע"י מהנדס העיר ו/או בדיקה מפורטת המתייחסת לבינוי המוצע, אם תתבקש בדיקה כזו. אמצעי מיתון הרוח יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר ויהוו חלק ממנו.
 5. תנאי להיתר בניה במגרשים 157 ו-351 תחילת ביצוע תכנית שיקום "הר הזבל" לרבות מערכת לטיפול בגזי מטמנות באישור המשרד להגנת הסביבה.
 6. תכנון חדרי אשפה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, ויוסדרו מתקנים להפרדת סוגי אשפה לצורכי מיחזור, על פי הנחיות מהנדס העיר, והצגת מתקנים נפרדים לאיסוף אשפה בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של עיריית בת-ים.
 7. גזי קרקע - תנאים להיתר בנייה במגרשים 350, 750, 752, 753 :
 - א. הגשת תכנית הנדסית לאיטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. במידה ובשלב הכנת התכניות להיתר תבוצע בדיקה נוספת ו/או סקר סיכונים, יישקל הצורך בביצוע איטום מרתפים, בכפוף לאישור מוקדם בכתב של המשרד להגנת הסביבה.
 8. גזי קרקע - תנאים להיתר בנייה במגרשים 156, 157, 351 :
 - א. הגשת תכנית הנדסית לאיטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון על פי מפרט המיגון של המשרד להגנת הסביבה, אלא אם יוכח בשתי בדיקות גז קרקע בהפרש של חודשיים שאין חריגות או תבוצע הערכת סיכונים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה שתצביע היעדר סיכון.
 9. גזי מטמנה - תנאים להיתר בנייה במגרשים 157, 351 :
 - א. תחילת ביצוע תכנית שיקום הר הזבל לרבות השלמת המערכת לטיפול בגזי מטמנות באישור המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. ביצוע קידוחים לגזי מטמנה בשני המגרשים הנ"ל (מיקום הקידוחים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה) ואישור המשרד להגנת הסביבה לפיו אין חריגה בממצאי הקידוחים באופן שעלול להשפיע על המבנים שיוקמו בתכנית.
- יא. פיתוח שצ"פים:**
1. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למלונאות: 155, 156 או 157 (הראשון מביניהם) הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לשצ"פים שבאזור חוף הים: 457, 458, 450, 453, 454, 455 בשלמותם, וכן הוצאת היתר לפיתוח חלק מהשצ"פ.
 2. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה: 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 (הראשון מביניהם) הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח כוללת לשצ"פים 459 ו-460 בשלמותם. ככל הניתן יפותחו שצ"פים אלו עם הבנייה בתאי שטח 112-114.
 3. במידה ויינתנו היתרי בנייה למימוש 70% מהשטחים המיועדים למגורים, מסחר ותעסוקה בתאי שטח 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 יהיה ביצוע בפועל של פיתוח שצ"פים 459 ו-460 בשלמותם תנאי למתן היתר בניה נוסף בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.
- יב. תנועה:** אישור תכניות הסדרי תנועה כולל נת"צ ברח' הקוממיות או פתרון תח"צ חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה.
- יג. עצים לשימור/העתקה:**
1. תנאים להנפקת רשיונות כריתה והעתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה על ידי פקיד היערות.
 2. תנאי לכל היתר בניה בתא שטח הכולל עצים המצויינים בנספח סקר העצים הוא מינוי חברת גינון בעלת נסיון מתאים לשם טיפול בעצים הנשמרים ו/או המועתקים כמוגדר בנספח לתכנית זו.

יד. השפלת מי תהום: במידה ותידרש השפלת מי תהום יש לקבל היתר מרשות המים.
 טו. בעת מתן היתרי בניה לחניונים התת קרקעיים יידרש תיאום מול משרד הביטחון או גוף רלוונטי אחר בנושא שילוב שימוש של מרחב מוגן בחניונים התת קרקעיים.
 טז. הטמעת הנחיות בדבר הצורך בהתחשבות בסיכונים סיסמיים.

6.2 – תנאים לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שהוכנה כאמור ואושרה ע"י הוועדה המקומית (או הבטחת ביצועה עד שנה מיום תחילת האכלוס), לרבות כל התנאים וההתאמות הסביבתיות והאחרות (אמצעים למיתון רוח, מתקנים לפינוי אשפה, וכו').
2. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקת בנייני המגורים לתקופה שלא תפחת מ-15 שנים. אין באמור כדי לפגוע באפשרות להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף יישמר. תרשם הערת אזהרה בנושא.
3. אישור יועץ מוסמך או מכון התקנים או מוסד אחר שיוסמך לכך כי הבניין נבנה ע"פ תקן מס' 5281- בניינים שפגיעתם פחותה (בנייה ירוקה) ות"י מס' 5282 דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה - דרגה 2.
4. תנאי לאכלוס בתאי שטח 112, 113, 253 יהיה ביצוע שדרוג מערכת הביוב בתחום רדיוס מגן ג' של באר 6.
5. פיתוח שצ"פים:
 - א. תנאי לאכלוס בתאי השטח למלונאות: 155, 156 או 157 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע פיתוח השצ"פים שבאזור חוף הים, או לכל הפחות ביצוע של פיתוח השצ"פ המרכזי בתא שטח 458, וכן השלמת עבודות הפיתוח ברצועת החוף שמול המלונאות.
 - ב. תנאי לאכלוס בתאי השטח למגורים, מסחר ותעסוקה: 750, 751, 752, 753, 760, 761, 763 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע שצ"פים 459 ו-460 בשלמותם.
 - ג. תנאי לאכלוס בתא שטח 350 או 351 (הראשון מביניהם) הינו ביצוע הפיתוח בתאי שטח 450, 453, 454 ו-455.

6.3. הוראות בינוי

1. יוקצו 20% יחידות דיור קטנות בכל תחומי המגורים, בשטח כולל שלא יהיה גדול מ-80 מ"ר לדירה (כולל ממ"ד, לא כולל מרפסות), למעט בתא שטח 114. ניתן בהסכמה להעביר יחידות דיור קטנות ממגרש למגרש, ובלבד שבאף מגרש לא יהיו יותר מ-30% יחידות דיור קטנות, וסך של 20% יחידות קטנות בתכנית.
2. שטח מרפסת לא יקטן מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. סגירת שטחי מרפסות אסורה ותהווה סטיה ניכרת.
3. מבנים יתוכננו ויבוצעו ע"פ ת"י מס' 5281- בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים), ות"י 5282 דרגה 2, ולפי אישור מהנדס העיר.
4. מבנים יתוכננו ויבוצעו כך שיעמדו בדרגה 2 של תקן ישראלי 5282-דירוג בנייני מגורים לפי צריכת אנרגיה.
5. לא תותר בניה בכל תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל, למעט קולונדה ו/או פרגולות.
6. גבהי פיתוח בכניסות לבניינים, בקולונדה מסחרית, וכל שטח שיש לו מגע עם שטחי חוף ו/או דרכים ו/או מגרשים שכנים יתואמו לפי גבהי המדרכה הקיימת ו/או המתוכננת.
7. מהנדס העיר רשאי לדרוש כדלקמן: מפלס הקרקע הסופית במגרש לא יחרוג מ-0.5 מ' מהקרקע הסופית במדרכה הגובלת; פיתוח ללא גדרות בקווי בנין קדמיים; פיתוח השטח הפתוח בקירבת הרחוב יפותח בזיקה תכנונית ו/או תפקודית לרחוב הגובל; התקנת מתקנים טכניים (מתקני אשפה, מים, חשמל, וכו') בקומות מרתף.
8. במגרשים הגובלים בשצ"פ תוכנית הפיתוח של הבניין תציג ככל הניתן את השצ"פ בקירבת המגרש, כולל אמצעי גישה וחיבורים להולכי רגל בין המגרש לשצ"פ.
9. לפחות 15% משטח המגרש יותר פנוי בתת הקרקע עבור חלחול מי נגר עיליים למי תהום, למעט בתא שטח 114 בו תותר תכסית בהתאם לתכנית מאושרת.
10. ייאסר כל שינוי בשיפועי המדרכות הציבוריות לצורך כניסה לרמפת חניה. הכניסה לרמפת החניה תחל לכל היותר מקו הבניין הקדמי פנימה לתוך המגרש. בסמכות מהנדס העיר להתיר תחילת שיפוע רמפה מגבול מגרש.

11. גובה קומה מינימלי 3.5 מ', כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות.

6.4 תנועה וחניה

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן המחייב לשימושים השונים בעת הוצאת היתרי בניה. הכניסות למגרשים, מספרן ומיקומן וכן סידור התנועה והחניה בתוך המגרשים - הינם מנחים בלבד. שינויים לנייל בעקבות תכנון מפורט - לא יהוו שינוי לתכנית זו.
2. חניה לבאי החוף תותר בתת הקרקע באזור הבינוי החדש, בשטח יישוב בתחום ייעוד המלונאות ושטחי הציבור, וכן מתחת לחלק משצ"פ 458 כמפורט בסעיף 4.4.1 ס"ק ג'.
3. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף חניות ציבוריות, בנוסף על המוצעות בתכנית, בייעודים הציבוריים.

6.5 מערכות תשתית, מים, ביוב וחשמל

1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות ותתוכננה בתיאום עם מהנדס העיר ועל פי הנחיותיו.
2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית (לרבות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, חדרי שנאים, מרכזיות תאורה ותקשורת) יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות התשתיות אינן יכולות להיות תת-קרקעיות, יהיה רשאי לאשר מיקום עילי.
3. מערכות מיזוג אוויר ישולבו באופן אינטגרלי בבניה, כגון במסתורי הכביסה. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת של מערכות מיזוג אוויר, מצננים, דוודים, קולטי שמש, מיכלי מים ודומיהם - אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים מראש.
4. מתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך שטחים מבונים כחלק בלתי נפרד מהבנין להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים, לשביעות רצון מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי לדרוש מתקנים בקומת המרתף.
5. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת פירי אשפה בבנין. ככל שיידרשו, ביצועם יהיה תנאי לאישור אכלוס.
6. בכל תאי השטח תותר על הגגות הקמת מתקנים לייצור חשמל או מיזוג אוויר ע"י קליטת קרינת שמש באופן נסתר (או בצמוד לגגות משופעים באישור מהנדס העיר), בכפוף לתמ"א 10 על עדכונה.
7. הוראות נספח הניקוז ייכללו בהיתרי הבניה שיוצאו בתחום התכנית, ככל שרלבנטיים.
8. תשתיות עירוניות ומתקנים הנדסיים יותרו בתת הקרקע בלבד (למעט במגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים ומסוף תחבורה). הוועדה המקומית רשאית לאשר מתקנים הנדסיים מעל הקרקע בנסיבות חריגות אשר ינומקו במפורש.

6.6 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום למתחם א' בתכנית ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת התכנית. התכנית לצרכי רישום תעמוד בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

6.7 – הנחיות סביבתיות

- א. טיפול בחומרי חפירה ומילוי ובפסולת בניין:
1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
 3. בהריסת מבנים או חציבה תבוצע גריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.

4. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
 5. עודפי הקרקע ופסולת בניין יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
- ב. בניה משמרת מים:**
- יינקטו אמצעים לבניה משמרת מים כגון:
1. בתחום המגרש תובטח בין השאר קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או התקנה בתחומי המגרש של מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע, ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז, לפי סעיף 5.1.3 בפרשה הטכנית של נספח הניקוז הנלווה לתכנית זו.
 3. שטחים מגוונים ומרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר למים.
 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים בחיפוי חומרים נקבוביים וחדירים.
 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 6. מי עיבוי מזגנים יופנו להשקיית גינון בתחום הפרויקט ו/או השטח הציבורי הפתוח.
 7. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
 8. שצ"פים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות להגברת חלחול בסעיף 5.1 בפרשה הטכנית של מסמך הניקוז הנלווה לתכנית זו, אלא אם תתיר הועדה המקומית חריגה מכך.
 9. יש לקרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום ככל שיהיו בתאי שטח 601, 602, 603. הנגר משטחי הגנות יטופל לשימור המים.
 10. נגר עילי המגיע מתוך שטח בעל פוטנציאל זיהום יופנה למערכת טיפול בשפכים לאחר טיפול מקדים ויעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.
- ג. בניה בקרבת הבאר:**
- לא תותר בניה בתחום רדיוס מגן ב' של באר 6. על פי תקנות בריאות העם – תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה – 1995 חל איסור בניה.
- ד. טיפול בעצים קיימים**
1. ככל שמסומנים עצים לשימור (במתחם א' מס': 1-15, 18, 22, 24, 26-30, 32-37, 39-40, 43-44, 46-47, 51, 53-61, 63, 65-69, 72-74, 76-82, 84-89, 101-102, 106, 122, 124, 126, 129-138, 152, ובמתחם ב' מס': 1-34, 36, 38, 42-46, 49, 52-61, 64-66, 68-76, 78-87, 89, 91-95, 100-113, 116-135) או העתקה (במתחם א' מס': 16, 19-21, 38, 41-42, 48-50, 52, 99-100, 104-105, 112, 127-128, 139-146, 148-150, 153-154, ובמתחם ב' מס': 39-41, 47-48) לפי הנספח לתכנית זו בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי שסומנו בנספח לתכנית זו או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.
 2. ככלל, עקרון מנחה בעת היתרי הבנייה יהיה שמירה על העצים הבוגרים. ככל הניתן יועתקו עצים בקירבה למקום הימצאם, בתוך תחום התכנית או בסמוך לה, ובהעדפה לתא שטח 458 ו/או 457.
- ה. הנחיות בנושא מיקור אקלים**
1. בשטח הפרטי הפתוח ובשטחי הגנות יש להשתמש במקסימום שטחי גינון אשר יסויעו בהורדת טמפרטורת הסביבה.
 2. מומלץ לטעת עצי צל נשירים על מקסימום השטח הפנוי בתוך המגרשים.
 3. יש לייצר רצף צל מקסימאלי ברחובות, מומלץ שימוש בעצי צל נשירים אשר מאפשרים כניסת שמש בחורף.
- ו. צירים ירוקים** כמסומן בתשריט (ציר ראשי ברחוב קוממיות וציר משני ברחוב יצחק שדה) הינם מחייבים, ויעמדו בהוראות תמ"א 13 ותמ"מ 5 על תיקוניהן. המוצג בנספחי התכנית הינו מנחה, ובלבד שתכנון מפורט עתידי יעמוד בתנאי שלעיל.
- ז. גזי מטמנה:** במהלך השנה הראשונה מאישור התכנית יבוצע ניטור גז מטמנות על פני הקרקע במגרשים 157, 351, 458 (מיקום ביצוע הקידוחים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה). בהתאם לתוצאות המדידות יוחלט ע"י המשרד להגנת הסביבה האם ניתן להפסיק את הניטור או להמשיכו לשנה נוספת.
- ח. בההיתרים ישולבו הוראות מחייבות בדבר מניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות הן**

לכיוון החוף והן לכיוון שכונות המגורים.
 ט. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים אל המרחב הציבורי.
 י. גזי קרקע: במבנים שייבנו במגרשים 156, 157, 350, 351, 750, 752, 753 יידרש איטום מרתפים כולל תקרת מרתף עליון נגד חדירת גזי קרקע, בכפוף למפורט בתנאים למתן היתרי בנייה בסעיף 6.1 ס"ק י' 7-8. במגרשים אלו חל איסור על שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא אם יינתן לכך אישור בכתב מהמשרד להג"ס. במידה ובשלב הכנת התכניות להיתר תבוצע בדיקה נוספת ו/או סקר סיכונים, יישקל הצורך בביצוע איטום מרתפים, בכפוף לאישור מוקדם בכתב של המשרד להגנת הסביבה.

6.8 – תנאים לחיבור לתשתיות

א. תנאי לאישור חיבור לתשתיות יהיה אישור יועץ אקוסטי מומחה כי הבנייה בוצעה בהתאם למפרט הנספח האקוסטי בהיתר הבניה.

6.9 – הגבלות בניה בגין תמא/2-4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א, 2/4 תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על עדכונה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
- ה. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1. היתרי בניה יינתנו בכפוף להוראות פרק ז' כולל חיוב בבניה אקוסטית לפי המפורט בנספח א'-1 לתמ"א ובתנאי צירופו של הנספח בחלק ממסמכי התכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבניה.

6.10 – הנחיות בנושא רק"ל

- א. סימון תוואי הרק"ל וייעודים בהתאם לו מהווה סימון התוואי המאושר ע"פ תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו.
- ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה ו/או מסוף התחבורה אלא בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.
- ג. שלבי אישור ויישום תכנית זו לא יהוו גורם מעכב לתכנון וביצוע הרק"ל על כל שלביה על פי תמ"מ 1/5 ותדמ"ת 2010 המאושרות. יישום התכנית במגרשים רלבנטיים יתואם בכל שלביו עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים לתחום הרק"ל על פי תמ"מ 1/5 ותדמ"ת 2010 ובחלקים הסמוכים לו (תאי שטח 960, 260, 480, 481, 502, 601, 602) יהיה תיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.
- ה. לא תותר הנחת תשתיות או ביסוס מסוג כלשהו, זמניים או קבועים, אלא לאחר תיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.
- ו. בחזית הגובלת עם תוואי הרכבת הקלה, במפלס הקרקע, יותר שימוש בעוגנים זמניים בלבד, ובעומק שלא יפחת מ-5 מטר מתחת למפלס פני הקרקע. בתום הביצוע וכתנאי לאישור אכלוס יש לשחרר את העוגנים הזמניים או לשולפם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע ו/או משרד התחבורה.

6.11 – הגבלות בניה לגובה - משרד הבטחון

- א. במידה והמבנים יידרשו לסימון בתאורת אזהרה לפי ת"י 5139, יש לאשר את הצורך בסימון באופן פרטני עבור כל מבנה מול משרד הבטחון.
- ב. במידה ונדרש עגרון או מנוף להקמת מבנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. כל עגרון או מנוף יסומן לפי ת"י 5139.
- ג. תוקפו של אישור משרד הבטחון שניתן לתכנית הוא למשך שנתיים מיום הוצאתו ב-28.6.12. עם תום מועד השנתיים יפוג תוקפו ויש לקבל חוות דעת חדשה לנושא זה.

ד. כל חריגה מגובה המבנים המאושר, לרבות גובה המנופים בעת הבניה, ידרשו לאישור מערכת הבטחון.

6.12 – היטל השבחה
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.13 – הוראות לנושא מתחם ב'
במתחם ב' (תאי שטח 260, 360, 480, 481, 502, 601, 602, 603) תכנית זו היא מתארית, למעט בתא שטח 960. טרם הוצאת היתרי בניה במתחם ב' (למעט בתא שטח 960) תחויב אישור תכנית מפורטת, לרבות נספחי תנועה, בינוי ופיתוח. בתא שטח 960 תכנית זו הינה מפורטת ותתאפשר הוצאת היתרי בנייה בו מכוחה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 368696083 אלהין סוחט 5275035	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית בת ים	
תאריך: 22.7.14	חתימה: מ.ר. 19876	שם: משה מנו איתי הורביץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 059263806 029373008		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 368696083 אלהין סוחט 5275035	יזם במועל
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם: יוסי כהר 368696083 אלהין סוחט 5275035	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 500262001		תאגיד: עיריית בת ים	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו 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 הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 22.07.14
 רשות מקרקעי ישראל
 גילי ססלר
 מתכנתת מרחב עסקי
 רשות מקרקעי ישראל

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ב' – נסח לשכת רישום המקרקעין

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ג' – תשריט

נתונים למכרז לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט
לדיור בהישג יד להשכרה בתא שטח 351, תכנית בי/4/450

א. תשריט מגרש מוצע (351B) בשטח של 3.7 דונם



עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ד' – פרוגרמת זכויות הבניה

נתונים למכרז לדיור בר השגה בתא שטח 351B, תכנית בי/4/450

א. נתונים והנחיות לבינוי על בסיס תב"ע בי/4/450*:

1. ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור

2. טבלת שטחי מגרשים:

מגרש	מס' מגרש	שטח בדונם	הערות
מגרש מקור	351	6.795	שטח ע"פ תב"ע
מגרש למעונות סטודנטים	351A	1.9	שטח מדוד גרפית
מגרש לדיור בר השגה	351B	3.7	שטח מדוד גרפית
מגרש נוסף	351C	1.2	שטח מדוד גרפית

3. שטח עיקרי למגרש דיור בר השגה:

א. סה"כ מותר בתא שטח 351 המקורי: $230\% = 15,628$ מ"ר

ב. שטח עיקרי למעונות סטודנטים במגרש 351A = $6,600$ מ"ר

ג. **שטח עיקרי למגרש 351B = $8,900$ מ"ר**

4. שטחי שירות על קרקעי למגרש דיור בר השגה:

א. סה"כ מותר בתא שטח 351 המקורי: 45% מהשטח העיקרי = $7,033$ מ"ר

ב. שטחי שירות למעונות סטודנטים במגרש 351A = עד $2,970$ מ"ר.

ג. **שטח שירות למגרש 351B = $4,000$ מ"ר**

5. **סה"כ שטחי בניה למכרז מגרש דב"ה: $12,900$ מ"ר ($8,900$ מ"ר עיקרי + $4,000$ מ"ר שירות עילי)**

6. מס' קומות מירבי מותר מעל הקרקע: ק"ק + 12

7. מס' קומות תת"ק מותר: 4

8. שימושים מסחריים מותרים: בק"ק ובק"א בלבד, ועד 10% מסך השטחים המותרים וכשימוש נלווה לשימושים הציבוריים.

9. **למגרש דב"ה עד $1,290$ מ"ר (עיקרי + שירות) לשטחים מסחריים בק"ק ובק"א בלבד, וכשימוש נלווה לשימושים הציבוריים.**

10. תקן חניה (בהנחה של גודל דירה מקסימלי 80 מ"ר): לא פחות מ 0.5 חניות ליח"ד לפי התקן התקף החדש, ולא יותר מ 1.5 חניות ליח"ד)

11. הוראות בינוי נוספות:

ד. לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.

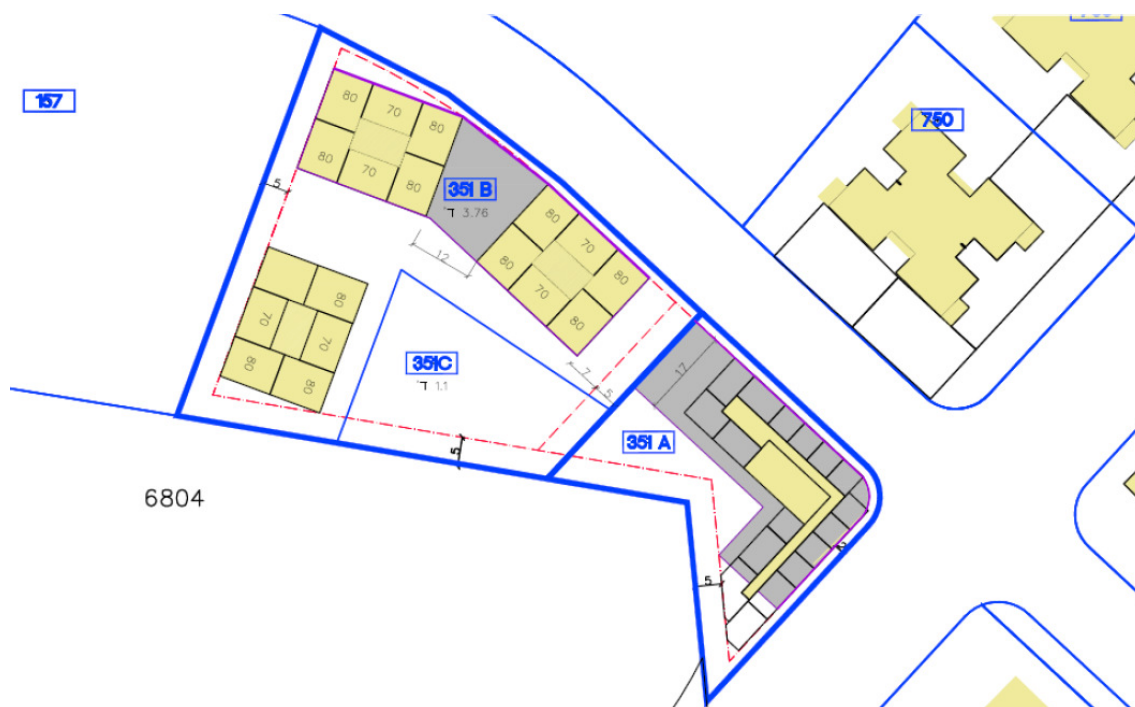
ה. לא יותרו בתחום השב"צ בחלקים הלא מבונים: פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתב"ע בי/4/450.

* הנתונים מבוססים על הוראות תב"ע בי/4/450 (מצ"ב), ובכל מקרה של סתירה הוראות התב"ע גוברות.

ב. פרוגרמה מוצעת לדיור בר השגה בהתאם לנתוני המגרש :

1. מס יח"ד : 126
2. גודל יח"ד : ממוצע 77 מ"ר, מקסימלי 80 מ"ר
3. שטחי מסחר : 740 מ"ר עיקרי + 320 שירות
4. סה"כ שטחים (עיקרי ושירות) : 1,060 מסחר + 11,815 למגורים = 12,865 מ"ר
5. גובה מבנים ק"ק מסחרית + 7 קומות לדיור בר השגה

ג. תשריט מגרש 351B בשטח של 3.7 דונם כולל פריסת בינוי מוצעת (לא מחייבת)



עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ה' – מכתב משרד הפנים



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז תל אביב
לשכת התכנון המחוזית



ט' בסיון התשע"ה
27 במאי 2015
תת 2015-4174

לכבוד
עו"ד חנה כהן - היועצת המשפטית, עיריית בת ים
שלום רב,

**הנדון: בקשתכם לאישור מקדמי לדיור מוגן/ דיור בר השגה/ מעונות סטודנטים, מגרש
351 בתכנית בי/ 4/450
סימוכין: מכתבך מיום 20.5.15**

1. על פי תכנית בי/ 4/450 (פורסמה לתוקף ב- 4.8.14) השימושים המותרים במגרש 351 הינם "השימושים המותרים לפי סעיף 188 בחוק התכנון והבניה" וכן שימוש למסחר בקומת הקרקע ובקומה א' עד ל- 10% מסך השטחים המותרים (סעיף 4.3.1). כמו כן קבעה התכנית שטח עיקרי והוראות בינוי למגרש זה, כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.
2. לאור האמור, מקובל עלינו כי בנסיבות תכנית זו, שימושים של מעונות דיור מוגן לקשישים, מעונות לסטודנטים, דיור בהישג יד להשכרה (כפי שאושרו בצווים ותקנות מכוח סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) – הם שימושים אפשריים במגרש הנדון.
3. יחד עם זאת, אנו סבורים כי יש להבטיח כי הבנייה אכן תשמש לשימושים האמורים, וזאת באמצעות קביעת הוראות מתאימות, כדוגמת התייחסות לאוכלוסייה שתתגורר במבנים, קביעת מאפיינים פיזיים מתאימים (גודל חדרים, הקצאת שטחים ציבוריים מתאימים וכיו"ב). בנוסף, בכל הנוגע לשימוש של דיור בהישג יד, יש לעמוד בהוראות הקבועות בתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה – 2014 (ק"ת 7435 בעמ' 56).
4. בצד זה, וכפי שכתבה מתכנתת המחוז במכתבה מיום 15.12.14, נציין את החשיבות בשמירת רזרבות של שטחים ציבוריים לטובת הקמת מבנים לצורכי ציבור בעתיד, ובמיוחד לאור ריבוי התכניות המיועדות להגדיל את הצפיפות בערים (התחדשות עירונית, תמ"א 38 וכדומה).

בכבוד רב,
גילה אורון
הממונה על מחוז תל אביב
יו"ר הועדה המחוזית

העתקים:
מר ארז פודמסקי – מנכ"ל, עיריית בת ים
מר גורי נדלר - סגן מהנדס העיר, עיריית בת-ים
עו"ד אורי קידר - יועץ משפטי וועדה מחוזית תל אביב, מחוז תל אביב
גב' דורית רגב - ממונה (סגן מנהל צוות אזורי), מחוז תל אביב
מר יואב להב - ראש ענף - (בודק תוכניות), מחוז תל אביב

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ו' – ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח

נוסח ערבות הביצוע לתקופת הפיתוח

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

[נתונים חסרים יושלמו טרם המועד הנפקת הערבות על פי הנחיית העירייה]

לכבוד
עיריית בת-ים (להלן: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____ (להלן: "הנערב") ובקשר לביצוע התחייבויות הנערב במהלך תקופת הפיתוח כמפורט בהסכם הפיתוח בין הנערב לעירייה, שנחתם ביום _____, הננו ערבים בזאת, בעד הנערב, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 1,000,000 ₪ (במילים: מיליון שקלים חדשים) בלבד.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד תשומות הבנייה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש יוני 2016 שפורסם ביום 15.7.2016.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מיום שבו הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, תתומה ע"י ראש עיריית בת-ים או מנכ"ל העירייה או גזבר העירייה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב, ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהנערב. בנוסף, מוסכם בין הצדדים כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ו/או עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום _____ (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך מעת לעת, על פי דרישת ראש עיריית בת-ים או מנכ"ל העירייה או גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי מי מאילו (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד ל- 5 ימים טרם פקיעת תוקף הערבות. הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ז'(1) – ערבות הביצוע לתקופת החכירה

נוסח ערבות הביצוע לתקופת החכירה

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

[נתונים חסרים יושלמו טרם המועד הנפקת הערבות על פי הנחיית העירייה]

לכבוד
עיריית בת-ים (להלן: "העירייה")
א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "הנערב") ובקשר לביצוע התחייבויות הנערב במהלך תקופת החכירה כמפורט בהסכם החכירה בין המבקש לעירייה, שנחתם ביום _____, הננו ערבים בזאת, בעד הנערב, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 150,000 ₪ (במילים: מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) בלבד, בצירוף מע"מ.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד תשומות הבנייה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש _____ שפורסם ביום _____.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מיום שבו הגיעה אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י ראש עיריית בת-ים או מנכ"ל העירייה או גזבר העירייה, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב, ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מנערב. בנוסף, מוסכם בין הצדדים כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ו/או עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זו יהיה עד ליום _____ (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בדואר רשום או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך מעת לעת, על פי דרישת ראש עיריית בת-ים או מנכ"ל העירייה או גזבר העירייה, או מי שהוסמך על ידי מי מאילו (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד ל- 5 ימים טרם פקיעת תוקף הערבות הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ז'(ד) – כתב התחייבות לקיזוז

תאריך: _____

לכבוד

עיריית בת-ים (להלן יחד: "העירייה")

הנדון: כתב הסכמה והתחייבות – לפיצוי מוסכם וקיזוז כספים בהתאם להסכם פיתוח

(להלן: "הסכם הפיתוח")

מכרז פומבי 22/16 לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצוקף הקמה והפעלה של מתחם מעונות לדיור בר השגה להזכרה (להלן: "המכרז")

הואיל והח"מ, _____ ח.פ. _____ (להלן: "_____"), הוכרזה ביום _____ כזוכה במכרז שבנדון;

והואיל ובעקבות זכייתנו חתמנו על הסכם הפיתוח עם העירייה, ושילמנו לכם במעמד חתימתו את התשלום הראשון שיש לשלמו בגין רכיב דמי השימוש בסך של 5,000,000 ₪ (חמישה מיליון שקלים חדשים), בתוספת מע"מ, והכל בהתאם להוראות המכרז והסכם הפיתוח;

והואיל וביום _____ מסרנו לכם הודעה בכתב, בהתאם להוראות המכרז, על פיה אנו מעוניינים חלף המצאת ערבות הביצוע (כהגדרתה במכרז) להמציא לכם, כתב התחייבות זה, לשביעות רצונכם, ועל פי להוראות סעיף 11.1.1 למכרז;

לפיכך הרינו להצהיר ולהתחייב בזאת כלפיכם כדלהלן:

1. אנו מתחייבים בזאת, באופן בלתי הדיר ובלתי מסויג, לשלם לעירייה בתוך 14 ימים ממועד קבלת דרישתכם בכתב, סכום קבוע ומוסכם בראש, ללא הוכחת נזק, בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים), וזאת בכל מקרה שבו הייתה העירייה הייתה מחלטת, על פי הוראות הסכם הפיתוח – את ערבות הביצוע (להלן: "הפיצוי המוסכם").
2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אנו מסכימים ומאשרים כי במקרה של ביטול כדין של הסכם הפיתוח, תהיו רשאים לקזז, ללא כל אישור נוסף, ומתוך כספי השבה שיהיה עליכם להשיב לנו (ככל שיהיו), את סכום הפיצוי המוסכם (להלן: "הקיזוז").
3. מומשה זכותכם לקבלת הפיצוי המוסכם, חלף חילוט ערבות הביצוע, בין אם בדרך של הקיזוז או לאו, לא תהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, מכל מין וסוג שהוא בקשר עם אלו.
4. אין באמור בכתב התחייבות זה על מנת לגרוע מהוראות המכרז ו/או הסכם הפיתוח. בכל מקרה של סתירה בין הוראות כתב זה לבין הוראות הסכם הפיתוח – תגברנה הוראות כתב זה.

ולראיה באנו על החתום:

_____ ח.פ. _____

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח' (1) – הצהרת המציע

הצהרת המציע

לכבוד
עיריית בת-ים

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 22/16 (להלן: "המכרז")

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה

(להלן: "הפרוייקט")

אני הח"מ, מצהיר כי קראתי בעיון את חוברת המכרז, תנאי ההשתתפות שבה ואת כל הנספחים לחוברת המכרז, לרבות הסכם הפיתוח והסכם החכירה (על נספחיהם וצרופותיהם) שייחתם בין העירייה לבין הזוכה במכרז (להלן: "מסמכי המכרז"), הבנתי את האמור בהם, תנאי המכרז וכל הוראותיו ידועים ומוכרים לי, אין לי כל הסתייגויות או אי הבנות ביחס לכל המופיע בהצעתי זו או במסמכי המכרז, וכי בהתאם לכך קבעתי את הצעתי. מבלי לגרוע מכלליות האמור, הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן:

1. כי אני זכאי לחתום בשם המציע על הצעה זו וכי אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם לחתימתי על הצעה זו.
2. כי הגשת הצעתי במכרז זה פירושה כי הבנתי את מהות מכרז זה, כי אני מסכים לכל תנאיו וכי, בטרם ההגשה קיבלתי את מלוא המידע ובדקתי את כל הנתונים, הפרטים והעובדות הרלוונטיות, ולפיכך אהיה מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידעתי ו/או לא הבנתי פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז, על כל חלקיו ופרטיו.
3. כי ביקרתי במגרש ובמקרקעין (כהגדרתם במסמכי המכרז) ובסביבתם, ומצאתי אותם ואת התב"עות הרלוונטיות, מתאימים לצרכי ולעניין השתתפותי במכרז.
4. כי הנני מסוגל, מכל בחינה שהיא, לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז, הסכם הפיתוח והסכם החכירה, והנני מתחייב כי אם הצעתי תזכה, אבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה במסגרת המכרז, הסכם הפיתוח והסכם החכירה.
5. כי קראתי את כל מסמכי המכרז לרבות תנאי המכרז, הסכם הפיתוח והסכם החכירה, ואני מסכים להם ללא כל שינוי ו/או תוספת.
6. כי ידוע לי כי במסגרת המענה למסמכי המכרז, אני נדרש לרמת פירוט ודיוק מירבית וכי כל דיווח שיתברר כלא נכון, יכול שיהווה הפרה של כללי המכרז, העלולה להוביל לפסילת הצעתי, ואם אוכרז כזוכה, לביטול ההתקשרות עמי, וכן לחילוט ערבות המכרז.

7. כי בדקתי היטב את התנאים הקשורים לביצוע ההתחייבויות נשוא מכרז זה, לרבות בנוגע לאספקת החומרים, הציוד, כוח האדם ויתר הנתונים הרלוונטים הדרושים לצורך עמידה בהתחייבויות לפי מכרז זה ובמועדים הנקובים בו.

8. כי יש לי את היכולת הפיננסית, המיומנות והכישורים המקצועיים והטכניים הנדרשים על מנת לבצע את התחייבויותי על פי מכרז זה.

9. כי בחנתי את כל היבטי המס הרלוונטים לביצוע העסקה ואלה ברורים וידועים לי.

10. כי הצעתי זו הנה הצעתי היחידה והנה מוגשת ללא קשר ו/או תיאום עם משתתפים אחרים במכרז זה.

11. כי ידוע לי שכלל ההוצאות הדרושות בקשר לבדיקת המכרז על נספחיו, צרופותיו ומסמכיו השונים, לרבות בדיקת המקרקעין והכנת הצעה זו, על כל המשתמע מכך, לרבות ההוצאות הקשורות בהוצאת הערבות הבנקאית, יחולו עלי בלבד במלואן, ולא תהיה לי טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא כלפי עיריית בת-ים.

12. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אני מאשר בזאת, כדלהלן:

12.1. כי אם הצעתי תתקבל, הריני מתחייב לשלם לעירייה ו/או לחברה (לפי העניין) את מלוא התמורה והתשלומים הנדרשים בהתאם לסעיף 14 לחוברת המכרז, ולהמציא את הערבויות והבטחויות כמפורט בהוראות המכרז ובמועד, להבטחת קיום תנאי הסכם הפיתוח והסכם החכירה, הכל מן המועד שבו אקבל הזמנתכם לחתום על הסכמים אלו.

12.2. כי ידוע לי, שאם לא אשלם את התמורה ואת כל התשלומים כאמור ו/או לא אמציא הערבות הבנקאית האמורה כנדרש ובמועד ו/או לא אחתום על הסכם הפיתוח ו/או לא אחתום על הסכם החכירה, תבוטל זכייתי במכרז, על כל המשתמע מכך, והעירייה תהא רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתי זו. כן ידוע לי, שבחילוט הערבות לא יהא כדי לפגוע בכל זכות ו/או סעד שיעמדו לעירייה עקב הפרת ההתחייבויות שאני נוטל על עצמי עם הגשת הצעתי למכרז.

13. ידוע לי כי התקשרותי עם העירייה מותנית בקיומם של תנאים מתלים הכוללים:

13.1. אישור ההתקשרות על ידי מועצת עיריית בת-ים;

13.2. אישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש);

14. ידוע לי ואני מאשר כי העירייה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לבטל את הצעתי ו/או זכייתי, ככל שאזכה, במסגרת המכרז וזאת במידה ולא ניתן יהיה לממש את הפרויקט על גבי המקרקעין, מכל סיבה שהיא. הנני מצהיר כי במקרה כאמור אני מוותר על כל תביעה ו/או טענה כנגד העירייה בגין ביטול הצעתי, הכל בהתאם לאמור בחוברת המכרז.

15. אני מצרף בזאת את חוברת המכרז בשלמותה, חתומה בחתימה מקורית ומלאה לשם זיהויה, ובכלל זה את המסמכים המפורטים במכרז, ערבות בנקאית כמפורט במכרז וכן את נוסח הסכם הפיתוח והסכם החכירה חתומים על ידי.

16. הנני מסכים כי עיריית בת-ים תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לראות בהצעתי זו כהצעה ללא חזרה כמשמעותה בסעיף 3 לחוק החוזים (כללים), התשל"ג-1973, ולכן עיריית בת-ים תהא רשאית (על פי שיקול דעתה הבלעדי) לראות בקבלתה על ידיה, ככריתת הסכם מחייב.

17. **פרטי המציע/ים:**

אני הח"מ/מכל אחד מן הח"מ, מצהיר ומאשר כי אלה הם פרטי:

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

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

עבור מציע שהוא תאגיד:

שם התאגיד: _____

מס' מזהה: _____

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח' (2) – ניסיון המציע

פירוט ניסיון המציע

לכבוד
עיריית בת-ים

להלן פירוט אודות ייזום ו/או הקמה של לפחות שני (2) פרויקטים בישראל בייעוד למגורים ו/או הקמת פרויקט לדיוור בהישג יד להשכרה שבוצעו על ידי המציע:

פרויקט	א'	ב'	ג' (רשות)
שם הפרויקט			
שם הלקוח/הבעלים			
תיאור כללי של הפרויקט			
מיקום הפרויקט			
מנהל הפרויקט			
תאריך תחילת העבודות בפרויקט			
זמן שהוקצב לביצוע הפרויקט ומשך ביצוע הפרויקט בפועל			
תאריך קבלת אישור אכלוס (טופס 4) לפרויקט			
היקף השטחים שנבנו בפרויקט (עיקרי/שירות)			

			האם המציע שימש כ"קבלן ראשי" בפרויקט (כן/לא)
			דירוג וסיווג קבלנים שנדרש בפרויקט
			קבלני משנה עיקריים בביצוע הפרויקט
			האם ניתנו שירותי תפעול/ניהול (במידה וכן – יש לפרטם)
			עלות כוללת של הפרויקט (בפועל או ע"פ אומדן שמאי)

המציע רשאי לצרף המלצה/ות (הכוללות גם פרטים ליצירת קשר), מממליצים שהינם לקוחות המציע באחד או יותר מהפרויקטים שפורטו לעיל ו/או שניתנו לו שירותים מסוג השירותים הנדרשים והמוצעים לצרכי הפרויקט נשוא המכרז.

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(3)(א) – נוסח אישור בנק בדבר יכולת פיננסית

נוסח אישור בנק בדבר יכולת פיננסית

לכבוד
עיריית בת-ים
א.ג.נ.,

הנדון: אישור בנק בדבר יכולת המציע לקיום התחייבויותיו במסגרת המכרז

לבקשתכם, הרינו לאשר כי _____ (להלן: "הלקוח") נמנה על לקוחות הבנק.

חשבונויותיו של הלקוח מתנהלים לשביעות רצוננו המלאה.

בהסתמך על מסגרת האשראי המוענקת ללקוח כיום ועל נכסיו הנזילים של הלקוח המוחזקים אצלנו כיום ו/או על מידע אחר המצוי ברשותנו, הננו מעריכים כי יש ביכולתו של הלקוח לגייס מקורות לצורך קיום התחייבויותיו בהיקף כספי של 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון שקלים חדשים) לפחות.

מידע זה נמסר על פי בקשתו של הלקוח ועל אחריותו ומבלי שהיה בכך כדי להטיל על הבנק ו/או על מי מעובדי הבנק חובה או אחריות כלשהי. כמו כן, אין באמור לעיל משום התחייבות מצד הבנק להעמיד ללקוח אשראי ו/או כל התחייבות אחרת שהיא.

בכבוד רב,

בנק

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(3)(ב) – נוסח אישור רואה חשבון בדבר יכולת
פיננסית

נוסח אישור רואה חשבון בדבר יכולת פיננסית

לכבוד
עיריית בת-ים
א.ג.נ.,

הנדון: אישור רואה חשבון בדבר יכולת המציע לקיום התחייבויותיו במסגרת המכרז

לבקשתכם, הרינו לאשר כי _____ (להלן: "הלקוח") נמנה על לקוחותינו. כרואה החשבון של הלקוח, ביקרנו את הצהרת הלקוח בדבר יכולת פיננסית כמדווח לעיל. ההצהרה הינה באחריות הנהלת הלקוח. אחריותנו היא לחוות דעה על הצהרה זו בהתבסס על ביקורתנו. ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים. הביקורת כללה בדיקה של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבהצהרה, וזאת במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בהצהרה הנ"ל הצגה מטעה מהותית. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הצהרה זו משקפת באופן נאות מכל הבחינות המהותיות את הצהרת הלקוח בדבר יכולתו של הלקוח לגייס מקורות לצורך קיום התחייבויותיו בהיקף כספי של 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון שקלים חדשים) לפחות.

תאריך: _____

בכבוד רב,

רואה חשבון

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(4) – נוסח ערבות המכרז

נוסח ערבות המכרז

נוסח ערבות בנקאית בלתי מותנית

לכבוד
עיריית בת-ים (להלן: "העירייה")

א.ג.נ.,

הנדון: כתב ערבות בנקאית מס'

1. על פי בקשת _____ (להלן: "הנערב") בקשר למכרז פומבי מס' 16/ לפרטות והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה והפעלה של פרויקט לדיור בהישג יד להשכרה, שפרסמה עיריית בת-ים (להלן: "העירייה"), הננו ערבים בזאת, בעד הנערב, כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 1,000,000 ₪ (במילים: מיליון שקלים חדשים) בלבד.
2. סכום הערבות יהיה צמוד לעלויות מדד תשומות הבנייה, כפי שמתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "המדד"), כשמדד הבסיס הינו מדד חודש יוני 2016 שפורסם ביום 15.7.2016.
3. סכום הערבות ישולם לכם על ידנו תוך שבעה (7) ימים מעת הגיע אלינו דרישתכם הראשונה בכתב, חתומה ע"י ראש עיריית או מנכ"ל עיריית או גזבר עיריית בת-ים, ללא כל תנאי ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת הנערב, ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהנערב. בנוסף, מוסכם בין הצדדים כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד הנערב ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידנו.
4. אתם זכאים לממש את הערבות מעת לעת על כל סכום שיקבע על ידכם מתוך כל סכום הערבות, ואינכם מחויבים לממש את כל הערבות במלואה בפעם אחת. במקרה שבו לא ימומש כל סכום הערבות במלואו בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לעניין יתרת סכום הערבות הבלתי ממומש.
5. ערבות זו הינה מוחלטת, בלתי מותנית ובלתי חוזרת. אנו לא נהיה לא נהיה זכאים לבטלה בכל דרך שהיא, וכן לא נהיה זכאים להימנע מתשלום בהתאם לנקבע בכתב ערבות זה מכל סיבה ו/או עילה שהיא.
6. תוקף ערבותנו זה יהיה עד ליום 31.12.2016 (להלן: "תוקף הערבות") וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו בדואר רשום או להימסר לנו במסירה אישית כנגד חתימתנו, לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
7. ערבות זו על כל תנאיה תוארך על פי דרישת ראש עיריית או מנכ"ל עיריית או גזבר, עיריית בת-ים, או מי שהוסמך על ידי מי מאלו (להלן: "תקופת ההארכה") אשר תישלח אלינו עד לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים ממועד פקיעת תוקף הערבות הנ"ל. הוארכה הערבות כאמור, תיכלל תקופת ההארכה בהגדרת תוקף הערבות.
8. לאחר פקיעת תוקף הערבות תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.
9. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

_____ בנק

_____ סניף

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 22/16

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(5) – טופס פרטי המציע

טופס פרטי המציע ואיש קשר

שם המציע:¹

מספר מזהה (מס' תאגיד/עוסק מורשה):

שם המנהל הכללי:

שם איש קשר למכרז זה:

כתובתו של המציע:²

טלפונים של איש הקשר:

מספר הפקס של איש הקשר:

כתובת הדואר האלקטרוני של איש הקשר:

שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם
המציע ומספר תעודות הזהות שלהם:

מנהל מיועד מטעם המציע לניהול ביצוע
העבודות:

¹ המסמכים הבאים יצורפו לטופס פרטי המציע:
כאשר מדובר ביחיד – צילום קריא של תעודת הזהות;
כאשר מדובר בתאגיד, כל הבאים: (1) תעודת רישום מקורית (או העתק נאמן למקור); (2) פלט רשם המתנהל על פי
דין ביחס לאותו תאגיד; (3) אישור עו"ד בדבר זכויות חתימה בתאגיד.
² ידוע לי כי הודעה שתישלח למי מהכתובות האמורות ו/או הטלפונים האמורים תחשב להודעה שנמסרה לי בהתאם
לתנאי המכרז.

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 16/

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(6) – תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים

וקיום חקיקה בתחום העסקת עובדים

תצהיר לעניין חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר

מינימום והעסקת עובדים זרים כדין), התשל"ו-1976

אני, הח"מ, מספר תעודת זהות _____, מורשה חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני נציג המציע ומוסמך להצהיר מטעמו.
2. המונחים והביטויים (על הטיותיהם) בתצהירי זה, הנם כמשמעותם בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "חוק עסקאות גופים ציבוריים"). אני מאשר/ת כי הוסברה לי משמעותם של כלל המונחים והביטויים וכי אני מבין/ה אותם.
3. הנני מצהיר כי מתקיים לגבי המציע אחד מאלה:
 - 3.1. המציע או בעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או חוק שכר המינימום.
 - 3.2. המציע או בעל זיקה אליו הורשע בעבירה לפי חוק עובדים זרים ו/או חוק שכר המינימום, אך במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה.
4. בהתאם לסעיף 2(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, הנני מצרף בזאת לתצהיר זה:
 - 4.1. אישור מפקיד מורשה או רו"ח או יועץ מס, על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל לפי החוק, או שהוא פטור מלנהלם.
 - 4.2. אישור מאגף מס ערך מוסף על היות המציע עוסק בהתאם לחוק מס ערך התשל"ו - 1976 וכי המציע דיווח למס ערך מוסף בשנת המס לפני הגשת הבקשה.

ולפיכך, באתי על החתום:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

תצהיר לעניין לקיום החקיקה בתחום העסקת עובדים

אני, הח"מ, מספר תעודת זהות _____, מורשה חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את כל האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. אני נציג המציע ומוסמך להצהיר מטעמו.
2. מצהיר בזה, בדבר קיומם של תנאי העבודה המפורטים בהמשך, כי הם חלים על כל עובדי המועסקים על ידי במועד זה.
3. מתחייב בזה, כי במידה שאזכה במכרז אקיים בכל תקופת ההסכם שייחתם בעקבות זכייתי, לגבי העובדים שיועסקו על ידי, את כל חוקי העבודה ובכללם החוקים המפורטים להלן. פירוט החוקים:

- פקודת תאונות ומחלות משלוח יד (הודעה) 1945
- פקודת הבטיחות בעבודה 1946
- חוק החיילים המשוחררים (החזרה לעבודה) 1949
- חוק שעות עבודה ומנוחה - תשי"א 1951
- חוק חופשה שנתית - תשי"א 1951
- חוק החניכות - תשי"ג 1953
- חוק עבודת הנוער - תשי"ג 1953
- חוק עבודת נשים - תשי"ד 1954
- חוק ארגון הפיקוח על העבודה 1954
- חוק הגנת השכר - תשי"ח 1958
- חוק שירות התעסוקה - תשי"ט 1959
- חוק שירות עבודה בשעת חירום 1967

- חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב) 1995
- חוק הסכמים קיבוציים 1957
- חוק שכר מינימום - תשמ"ז 1987
- חוק שוויון הזדמנויות בעבודה- תשמ"ח 1988
- חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין)- תשנ"א 1991
- חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם- תשנ"ו 1996
- פרק ד' לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- תשנ"ח 1998
- סעיף 8 לחוק למניעת הטרדה מינית- תשנ"ח 1998
- חוק הסכמים קיבוציים - תשי"ז 1957
- חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות - תשס"א 2001
- סעיף 29 לחוק מידע גנטי- תשס"א 2000
- חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה)- תשס"ב 2002
- חוק הגנה על עובדים בשעת חירום- תשס"ו 2006
- סעיף 5א לחוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין- תשנ"ז 1997

ולפיכך, באתי על החתום:

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרותיו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 16/

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח'(7) – תצהיר על היעדר הרשעה פלילית, אי

הימצאות בהליכי כינוס ו/או חדלות פרעון

תצהיר על היעדר הרשעה פלילית ואי הימצאות בהליכי כינוס ו/או חדלות פרעון

אני הח"מ _____, נושא ת"ז _____, מורשה חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כחוק כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן:

- המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו אינו לקוח מוגבל באמצעים, וכי לא עומדים כלפי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו כל תביעה משפטית ו/או הליכים משפטיים הנוגעים לפירוק, פשיטת רגל, כינוס נכסים, הקפאת הליכים, הסדר נושים, הגבלה על ידי בנק בישראל או כל פעולות חריגות של חוב, שיש בהם כדי להשפיע על המשך תפקוד המציע ו/או בעלי השליטה במציע.
- במהלך עשר (10) השנים האחרונות שקדמו לפרסום המכרז, המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו ו/או כל מי מטעמו, לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון ו/או בעבירה פלילית הכרוכה באלימות ו/או בעבירות מרמה.
- המציע מאשר ומסכים כי עיריית בת-ים ו/או חברת חוף בת-ים ו/או כל הפועלים מטעמם יהיו רשאים ומוסמכים לעיין במרשם הפלילי בקשר עם המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו ו/או כל מי מטעמו וכן לקבל כל מידע רלוונטי מהמשטרה ורשויות אכיפת חוק אחרות.
- במקרה ואישור נוסף יידרש על ידי מי מהרשויות הנ"ל על מנת לאפשר עיון ו/או קבלת מידע כאמור, מתחייב המציע מ ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו למסור, לבקשתן של הרשויות הרלוונטיות, אישור כנדרש, חתום על ידי המציע ו/או בעלי השליטה במציע ו/או מנהליו תוך פרק הזמן שנדרש על ידן.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי - אמת.

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 16/

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח' (8) – תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות

תצהיר היעדר קרבה לעובד רשות

לכבוד
עיריית בת-ים

הנדון: הצהרה בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או לחבר מועצה

הואיל והגשתי הצעה במסגרת מכרז שפורסם על ידי עיריית בת-ים ו/או הנני עומד להתקשר בחוזה עם עיריית בת-ים, הנני מצהיר כלהלן:

1. אינני נמנה על אחד מאלה:

- 1.1. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של חבר/ה מועצת העיר בת-ים.
 - 1.2. סוכנו או שותפו של חבר מועצת העיר בת-ים.
 - 1.3. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של עובד עיריית בת-ים.
 - 1.4. סוכנו או שותפו של עובד עיריית בת-ים.
 - 1.5. תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל חלק העולה על עשרה (10) אחוזים בהונו או ברווחיו, ואף אחד מהמנויים בסעיפי המשנה לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.
2. הנני מצהיר כי ידועות לי הוראות פקודת העיריות [נוסח חדש] האוסרות התקשרות בחוזה או בעסקה בין העירייה לבין חבר מועצה כאמור בסעיף 1 לעיל וכן ההוראות הקבועות בפקודה לגבי איסור על התקשרות בחוזה שבין העירייה לבין אחד המנויים בסעיף 1 לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות הפקודה, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות פקודת העירייה כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי העירייה על פי החלטתה או על פי החלטת שר הפנים ומשבוטל לא תהיה העירייה חייבת להחזיר את מה שקיבלה על פי החוזה ולא לשלם את שווי של מה שקיבלה.
3. כמו כן, הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף 1 לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך לעירייה מיד עם קרות השינוי.
4. ידוע לי כי העירייה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
5. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין.

עיריית בת-ים

מכרז פומבי מס' 16/

לפיתוח והחכרה של מקרקעין לצורך הקמה וניהול של פרויקט לדיור בהישג יד
להשכרה

נספח ח' (9) – הצעת המציע

הצעת המציע

יש להכניס מסמך זה למעטפה נפרדת וחותמה ("מעטפה מס' 2")

לכבוד
עיריית בת-ים

אני/אנו החתום/ים מטה, לאחר שקראתי/נו בעיון את חוברת המכרז, הסכם הפיתוח, הסכם החכירה ויתר מסמכי המכרז על נספחיהם, מסמכיהם וצרופותיהם, מתכבד/ים להציע, כדלקמן:

הצעה כספית לדמי החכירה

דמי החכירה (ללא דמי השימוש, ללא תשלום עבור מיסים והיטלים וללא מע"מ) המוצעים על ידי: _____ ש"ח ובמילים: _____.

פרוגרמה מוצעת לפרויקט לדיור בהישג יד להשכרה

א. מספר מוצע להקמה של יחידות למגורים בהישג יד להשכרה _____ (הערה: לא יפחת מ- 115 יחידות). תמהיל יחידות המגורים:

ב. מספר מ"ר מוצע להקמת שטחי המסחר: _____

ג. ייעוד/שימושים מוצעים לשטחי מסחר _____

(הערה: כל הייעודים לתמוך ולהתאים לצרכי דיור בהישג יד להשכרה)

ד. מצ"ב תכנון ראשוני/פרוגרמה תכנונית לפרויקט

תאריך	שמו המלא של המתחייב בשם המציע	חתימה וחותמת המציע

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עורך דין, הריני מאשר בחתימתי כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר המצהיר את נכונות הצהרתו לעיל, וחתם עליה בפני.

תאריך	שמו המלא של עורך הדין	חתימה וחותמת עורך הדין