

הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 2 מגרשים למלונאות
(סה"כ 396 יח' אכסון) בים המלח
מועצה אזורית תמר

היישוב: מועצה אזורית תמר
הצעות לרכישת זכויות: חכירה
ייעוד: מלונאות
לוח זמנים למכרז: מועד אחרון להגשת הצעות: 30/4/2018



מכרז מס' מספר בש/2017/242

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 2 מגרשים למלונאות
(סה"כ 396 יח' אכסון) בים המלח
מועצה אזורית תמר**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המגרש
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

נספחים:

טופס ההצעה	<u>נספח א'</u>
נוסח חוזה החכירה	<u>נספח ב'</u>
חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ג'</u>
נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)	<u>נספח ד'</u>
החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום, נוסח ערבות להבטחת	<u>נספח ד' 1</u>
רישום	
נוסח הסכם לביצוע תשתית שיחתם עם חל"י – החב' הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ.	<u>נספח ה'</u>
מכתב חל"י לרמ"י בדבר חתימה על הסכם תשתית.	<u>נספח ו' 1-</u>
מכתב רמ"י לחל"י בדבר חתימה על הסכם חכירה.	<u>נספח ו' 2 –</u>
מכתב אגרות והיטלים	<u>נספח ז'</u>
תקנון התכניות ותשריט המגרש	<u>נספח ח'</u>
נספחי משרד התיירות	<u>נספח ט'</u>

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ל- 49 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "החוזה"). בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "א" או "מגרש" או "מגרשים"):

1. פרטי המגרשים

מספר מגרש	מספר גוש	מספר חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מספר יחידות אכסון תיירות	מחיר מינימום בש"ח עבור הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ)	סכום התמורה עבור הקרקע בש"ח -מחיר קבוע (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח
61	100145 100422	2,5,12,16 47-49	24,301	198 (כולל 18 יח"ד תמריץ בניה (ירוקה)	1,289,490	2,379,660	644,000
62	100145 100422	2,5 49	20,621	198 (כולל 18 יח"ד תמריץ בניה (ירוקה)	1,289,490	2,379,660	644,000

לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

זכות ההשתתפות במכרז הינה למומלצי משרד התיירות (להלן: "המשרד") בלבד כדלהלן:

1. מציע המבקש להשתתף במכרז, נדרש לקבל אישור משרד התיירות להשתתפותו במכרז, וזאת בהתאם לאמור בנספח ח' -1 "הנחיות לקבלת המלצת משרד התיירות לצורך השתתפות במכרז" לנספח ט' לחוברת המכרז.
2. את הבקשה לקבלת המלצה ממשרד התיירות יש להגיש למר אבישי בר אושר, מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות, רח' בנק ישראל 5, ירושלים טל' 02-6664385/90, עד ליום 1/2/18, שעה 15:00 בצהריים.
3. אישור המשרד בנוסח נספח ח' - 3 לנספח ט לחוברת המכרז - "המלצת משרד התיירות להשתתפות יזם במכרז" יצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה שתוגש למכרז. המלצת משרד התיירות תינתן עד לתאריך 22/3/18, המלצה זו תצורף להצעה שתוגש למכרז, הצעה שתוגש ללא המלצת משרד התיירות תיפסל.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

- 2.1.1. על המגרשים נשוא המכרז חלה תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפה במועד פרסום המכרז, שהוראותיה הינה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

על המגרשים חלה תב"ע 656-0249755 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא: מלונאות.

תקנון התכנית ותשריט המגרש מצ"ב כנספת ח' לחוברת המכרז.

לתשומת לב המציע: תכנית מס' 656-0254458, שעניינה "הרחבתו ופיתוחו של מתחם התיירות הקיים" בים המלח, פורסמה להפקדה ביום 27.2.2017 וחלה בין היתר על המגרשים נשוא מכרז זה. **התוכנית טרם אושרה.**

ידוע למציע כי אם תאושר התכנית, יחולו הוראותיה על המגרשים נשוא מכרז זה. לא תהיה למציע כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת בקשר לעניין זה. המציע מתחייב בזאת ומצהיר כי ראה ובדק בין היתר את התכנית לעיל על כל מסמכיה.

ידוע למציע כי תכנון ובניית בית מלון במגרש נשוא מכרז זה יהיו על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות כאמור בנספח ט'.

מבלי לגרוע באמור לעיל, ידוע למציע כי עליו להגיש בקשה להיתר בנייה לאישור מוקדם של משרד התיירות, כמפורט בנספח ח'-4 לנספח ט'. אישור המשרד יוצג לרשות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. נוסח האישור מצורף כנספח ח'-5 לנספח ט'.

מובהר כי אישור משרד התיירות לא יחייב את הרשות, אשר תהא רשאית לאשר או לדחות את הבקשה להיתר בנייה, על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

ידוע למציע כי מתן אישור משרד התיירות לצורך חתימת הרשות על היתר בנייה, יותנה בין היתר, במילוי כלל התחייבויות הזוכה בכל תנאי המכרז, לרבות בתנאי חוזה החכירה ואישור על עמידתו בדרישות והתנאים שבחוזר מנכ"ל 05\2009 המצורף לנספח ט' לחוברת המכרז.

בין יתר התנאים לחתימה על חוזה החכירה עם הרשות, יידרש הזוכה במכרז להציג בפני הרשות אישור מטעם המשרד כי עמד בכל דרישות המשרד, וכי המשרד אינו מתנגד לחתימת הרשות על חוזה החכירה. נוסח האישור מצורף כנספח ח'-6 לנספח ט'.

ידוע למציע כי אם יגיש היתר בנייה הכולל בניית יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד", יוגדר כל המלון ללא יוצא מן הכלל כמלון מסוג זה, והמציע לא יהיה זכאי כלל למענקי השקעה ממשרד התיירות.

על בניית יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד" יחולו הוראות תמ"א 12, הוראות התב"ע והנחיות משרד התיירות המפורטות בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 05\2009, על תיקוניו המצורף לנספח ט' למסמכי המכרז.

ידוע למציע כי עליו למלא אחר כל תנאי משרד התיירות כמפורט בנספח ט'.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התוכניות על מסמכיהן וכי הוראות וקביעות התוכניות הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

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

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

2.1.3. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

2.1.4. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת המציע, לרבות אישור הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח לחל"י - החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.5 המכרז אינו כולל זכויות עתידיות. כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת על פי התכנית הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות ו/או שימוש חורג מהסכמי החכירה ו/או שינוי בגודל המגרש מסיבה כלשהי כפופים לאישור מראש ובכתב של רמ"י והמשרד.

ככל שיאושרו זכויות נוספות, יחויבו אלו בתשלום נוסף לרמ"י עפ"י שומה פרטנית ובשיעור שיהיה מקובל עפ"י החלטות מועצה שיהיו תקפות באותה עת, בין אם מדובר על תוספת ניצול, הקלות, שינוי תכנית מפורטת או כל שינוי אחר.

לא יותר שינוי יעוד ו/או שימוש אלא בהסכמה מראש ובכתב של משרד התיירות ובכפוף לתשלום נוסף לרמ"י על פי החלטותיה ונהליה.

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

2.2 מצב המקרקעין

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

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

2.2.3 פירוט ממצאים:

ידוע לזים כי במגרשים נשוא מכרז זה קיימים ממצאים כדלקמן:

- מגרש 61 – חלקו הצפוני משמש כאחסון לערמות חומר כחלק מעבודות הפיתוח של חל"י, קיימת דרך סלולה שאינה בשימוש ובחלקו הדרומי של המגרש מצויים 2 עצי בר (שיטים).
- מגרש 62 – קיימת דרך סלולה שאינה בשימוש החוצה את המגרש, קו חשמל וקו עירוב עוברים בתחומי המגרש.

מובהר כי חל"י תהיה אחראית לפינוי הממצאים וזאת עד לסיום ביצוע כלל עבודות הפיתוח באזור. יודגש כי הטיפול בקו החשמל כפוף למועדי הביצוע של חברת החשמל.

מובהר כי פירוט מצב המגרש לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה ואין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למגרש. על המציע לבדוק את

מצב המגרש בפועל והוא לא יבוא אל הרשות ו/או חל"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.4 אם הוכרז ו/או יוכרז המגרש כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

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

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

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

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

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.

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

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

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

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

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

2.2.7 המגרש מוקצה במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המגרש מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל

טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרש, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

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

3. מסלול המכרז

3.1. כללי התחרות במכרז

- 3.1.1 התחרות במכרז תהיה על **גובה הוצאות הפיתוח שישולמו לחל"מ** כולל מע"מ (להלן: **"המחיר המוצע"**). מובהר בזאת כי בנוסף לסכום ההצעה על הזוכה יהא לשלם את מחיר הקרקע, אשר הנו קבוע כאמור בטבלה שבסעיף 1.
- 3.1.2 המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום בש"ח כולל מע"מ) (להלן: **"מחיר מינימום"**), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה. המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.
- 3.1.3 כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר המוצע להוצאות הפיתוח הגבוה ביותר, כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו ובכלל זה את מחיר הקרקע הקבוע (להלן: **"הזוכה"**).
- 3.1.4 **ידוע למציע כי ניתן להגיש הצעה לאחד מהמגרשים או לשניהם. מובהר כי במקרה שהוגשה הצעה לשני המגרשים ניתן יהיה לזכות באחד מהמגרשים או שניהם.**

3.2. המציע

- 3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.
- 3.2.2 בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהתאם להקשר הסעיף.
- 3.2.3 בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.
- 3.2.4 ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ד-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ד-1960.
- חוק מקרקעי ישראל תש"ד-1960 מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.
- 3.2.5 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

4. תנאים נוספים

4.1. תנאים לסיום הבנייה

ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. בקשה למתן ארכת מועדים להשלמת הבניה, תידון בכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה) ולנוהלי רמ"י כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בתנאי המכרז.

4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצליה (חלוקה)

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

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

4.3. מגבלות על העברת זכויות

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה פיתוח ו/או חכירה כמתחייב מתנאי המכרז, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונוהלי רמ"י כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ובתנאי שמומשה מטרת ההקצאה.

בכל מקרה מקבל הזכויות ימלא אחר תנאי המכרז ובפרט יעמוד בתנאי הסף שנקבעו לצורך השתתפות במכרז לרבות קבלת אישור משרד התיירות. בכפוף לאמור לעיל, רמ"י תסכים להעברת זכויות במתחם המלונאי כחטיבה אחת בלבד או להעברת זכויות בחלק בלתי מסוים של מתחם האכסון המלונאי. לא תאושר העברת זכויות ביחידות האכסון המלונאי כל אחת בפני עצמה.

על יחידות "אכסון מלונאי מיוחד", מספרן, ואפשרות מכירתן, יחולו הוראות התוכניות החלות (לרבות תמ"א 12) והנחיות משרד התיירות.

4.4. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

4.5. תנאים מיוחדים

ידוע למציע כי חוברת המכרז על נספחיה (לרבות תנאי משרד התיירות) מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה.

התנאים המיוחדים המפורטים להלן לרבות ובמיוחד המועדים להגשת היתר בניה והשלמת הבניה וכן הבינוי המינימלי, מהווים תנאים יסודיים בחוזה שהפרתם מהווה הפרה יסודית כהגדרתה בסעיף 10 לחוזה החכירה.

המציע מתחייב לעמוד בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט כמפורט להלן:

בתוך 48 חודשים מהמועד הקובע (יום אישור ועדת המכרזים), קבלת היתר בניה לפרויקט. הבינוי המינימלי בהיתר יהיה כפי הקבוע בתכנית. מודגש כי היתר בניה חלקי, לרבות היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון, לא ייחשב כהיתר בניה לצורך סעיף זה.

בתוך 72 חודשים מהמועד הקובע (יום אישור ועדת המכרזים) - השלמת בניית הפרויקט כולו בהתאם לחוזה החכירה ונהלי רמ"י.

מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה וחוזה התשתיות), בקשה לארכה להשלמת הבניה מעבר לתקופה האמורה כפופה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513 (או כל החלטה שתבוא במקומה) ובהתאם לנוהלי רמ"י כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

ידוע למציע כי לא יותר שינוי יעוד ו/או שינוי מטרת החכירה אלא לאחר 7 שנים מהמועד הקובע (יום אישור ועדת המכרזים). במשך תקופה זו לא יהיה רשאי החוכר לפעול לשינוי התב"ע המאושרת ו/או לשינוי היתר הבניה ו/או לשינוי הגדלת ניצול ו/או היקף הייעוד ו/או השימושים בפרויקט לרבות בדרך של הקלה, שימוש חורג וכיוצ"ב, בכל אופן שהוא, במישרין ו/או בעקיפין. לאחר תקופה זו יהיה רשאי החוכר להגיש בקשה לשינוי יעוד ו/או ניצול. בקשה כאמור תוגש לרמ"י ולמשרד התיירות ולאחר אישורה בועדה המשותפת, תובא לדיון במרחב רמ"י, אשר יהיה רשאי לאשר או לדחות את המלצת הועדה, עפ"י שיקול דעתו.

ידוע למציע כי עליו להגיש בקשה להיתר בנייה לאישור מוקדם של משרד התיירות, כמפורט בנספח ח'-4 לנספח ט'. אישור המשרד יוצג לרשות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. נוסח האישור מצורף לנספח ח'-5 לנספח ט'.

מובהר כי אישור משרד התיירות לא יחייב את הרשות, אשר תהא רשאית לאשר או לדחות את הבקשה להיתר בנייה, על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות.

ידוע למציע כי היתר בניה ינתן, בין השאר, בהתאם לסעיף 6 שבהוראות התכנית ובכלל זה סעיף 6.1 הקובע תנאים גיאוטכניים וסיסמיים (נספח סיכוני רעידת אדמה ובלענים) וכן סעיף 6.9, על פיו ינתן לבנות בכל מגרש 198 יח"ד מתוכן 18 יח"ד כתמריץ לבניה ירוקה.

המציע מצהיר כי בדק את לוחות הזמנים (אבני הדרך) לעיל לאחר שבחן, שקל והעריך את כל הנתונים הרלבנטיים, והוא מתחייב שלא יבוא בכל דרישה ו/או טענה כספית ו/או אחרת כלפי רמ"י ו/או חל"י ו/או המועצה האזורית תמר ו/או כול גורם רלבנטי אחר בגין תנאים אלה, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

ידוע למציע כי המכרז אינו כולל זכויות עתידיות. כל תוספת ניצול מכל סוג שהוא מעבר לקיבולת הבניה המותרת על פי התכנית הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות ו/או שימוש חורג מהסכמי החכירה ו/או שינוי בגודל המגרש מסיבה כלשהי כפופים לאישור מראש ובכתב של רמ"י והמשרד.

ככל שיאושרו זכויות נוספות, יחויבו אלו בתשלום נוסף לרמ"י עפ"י שומה פרטנית ובשיעור שיהיה מקובל עפ"י החלטות מועצה שיהיו תקפות באותה עת, בין אם מדובר על תוספת ניצול, הקלות, שינוי תכנית מפורטת או כל שינוי אחר.

ידוע למציע כי רמ"י תאפשר העברת זכויות בתקופת החכירה ובלבד שנשמרה מטרת החכירה ובתנאי שמקבל הזכויות ימלא אחר כל התנאים וההוראות שבחוזה החכירה לרבות ובפרט תנאי הסף שנקבעו במכרז, ובכלל זה קבלת המלצת משרד התיירות. העברת זכויות תתאפשר במתחם

המלונאי כחטיבה אחת בלבד או בחלק בלתי מסוים של מתחם האכסון המלונאי. לא תאושר העברת זכויות ביחידות האכסון המלונאי כל אחת בפני עצמה.

ידוע למציע כי אם יגיש היתר בנייה הכולל בניית יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד", יוגדר כל המלון ללא יוצא מן הכלל כמלון מסוג זה, והמציע לא יהיה זכאי כלל למענקי השקעה ממשרד התיירות.

על בניית יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד" יחולו הוראות תמ"א 12, הוראות התב"ע והנחיות משרד התיירות המפורטות בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 05\2009, על תיקוניו המצורף לנספח ט' למסמכי המכרז.

ידוע למציע כי עליו למלא אחר כל תנאי משרד התיירות כמפורט בנספח ט'.

על יחידות "אכסון מלונאי מיוחד", מספרן, ואפשרות מכירתן, יחולו הוראות התוכניות החלות (לרבות תמ"א 12) והנחיות משרד התיירות.

תשלומים

4.6. כללי

4.6.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

4.6.2 חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע ותשלום מלוא הוצאות הפיתוח, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בסעיף 6 לחוברת המכרז.

4.6.3 הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות לצורך קבלת שוברי תשלום.

4.6.4 יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

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

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

4.7. תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

4.7.1. מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

4.7.1.1 עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 6, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

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

עד ולא יאוחר מ – 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, ניתן יהיה לשלם את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, ללא תוספת ריבית פיגורים. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 9 להלן.

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

4.8. תשלום הוצאות פיתוח :

ידוע לזוכה כי עבודות הפיתוח והתשתית מבוצעות על ידי חל"י – החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, רח' כנפי נשרים 7, ירושלים. המבצעת את הפיתוח בשם ובמקום המועצה האזורית תמר.

לפרטים בדבר תכנית פיתוח התיירות בים המלח ניתן לפנות למר ניר קדמי, סמנכ"ל כספים וכלכלה 02-6558220 nirk@haganot.co.il.

המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ואו טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים שמבוצעות על-ידי החברה, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי רמ"י.

4.8.1 בנוסף לסכום עבור הקרקע ועבור הוצאות הפיתוח ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים לרשות המקומית עפ"י מכתב הרשות המקומית המצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

4.8.2 עבודות התשתית והפיתוח (לרבות עבודות מים וביוב) בוצעו/יבוצעו ע"י חל"י, כנגד ביצוע העבודות התחייבה המועצה האזורית תמר לקזז את מלוא היטלי הפיתוח (לרבות בגין מים וביוב) כמפורט בנספח ז' לחוברת המכרז, אי לכך יחול הקיזוז האמור, וזאת עד לתקרת זכויות הבנייה המותרות לניצול עפ"י התב"ע.

4.8.3 תנאי תשלום הוצאות הפיתוח :

הזוכה מתחייב לשלם לחל"י את הוצאות הפיתוח במלואן בתשלום אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

תוך 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים בדבר קביעת הזוכה במכרז (להלן: "המועד הקובע") יהיה על הזוכה במכרז לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח לחל"י בהתאם להצעתו.

4.8.4 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה הזוכה לחברה לקבלת חוזה תשתית בנוסח המצורף לחוברת המכרז כנספח ה' לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי חל"י.

4.8.5 תנאים לאישור חוזה התשתית :

הזוכה יחזיר לחל"י חוזה חתום, לרבות ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז, וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע ויקבל על כך אישור בכתב.

חוזה התשתית ייחתם על ידי חל"י רק לאחר שהזוכה שילם את סה"כ הוצאות הפיתוח לחברה על פי התנאים האמורים לעיל, שילם עבור הזכויות בקרקע, חתם על חוזה חכירה וקיבל אישור בכתב מאת רמ"י על כך.

מובהר בזאת כי תנאי מוקדם לחתימת רמ"י על חוזה החכירה עם הזוכה בגין רכישת הזכויות בקרקע הינו אישור בכתב כי הזוכה הפקיד בידי חל"י חוזה תשתית חתום עם כל המסמכים הנלווים לרבות ערבות בנקאית. מודגש בזאת כי מועד הפקדת חוזה התשתית חתום על כל התחייבותו ונספחיו בידי החברה (תוך 90 יום) ומועד התשלום בגין הפיתוח עמודות תוך 90 הינם תנאים יסודיים במכרז זה.

הזוכה לא יבוא בכל דרישה ואו טענה ואו תביעה כלפי הרשות בכל הכרוך בביצוע עבודות הפיתוח, לרבות טיב העבודות, לוחות הזמנים או כל טענה אחרת הכרוכה או נובעת מעבודות התשתית והפיתוח.

4.8.6. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

4.8.6.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייטו תבוטל על ידי הרשות, אזי תשיב חל"י לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישוקו/ו מחדש וחל"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

4.8.6.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לחל"י בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

4.9. מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

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

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

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

▪ מכתב קיזוז אגרות והיטלים מצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

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

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

5. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה

5.1. ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב עסקי דרום. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

5.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

5.2.1. טופס ההצעה המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

5.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

5.2.3. ערבות בנקאית בהתאם להוראות סעיף 6 להלן.

5.2.4. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 5.10 להלן.

5.2.5. המלצת משרד התיירות (אישור המשרד בנוסח נספח ט).

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

5.4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.

5.5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר המוצע** עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום עבור הקרקע בתוספת מע"מ, מיסים, אגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 4.9 לחוברת המכרז.

5.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר המוצע בספרות לבין המחיר המוצע במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

5.7. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).

5.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 6.3 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).

תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

5.9. הגשת הצעה משותפת:

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

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

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

5.10. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

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

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

5.10.3. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס

באופן כלשהו לחלק מסוים של המגרשים. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

- 5.11. המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו תאריך 30/4/18 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, בנין קרית הממשלה, התקווה 4, קומה 1 באר שבע בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.
- 5.12. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
- 5.13. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 30/9/18 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 5.14. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית.
- 5.15. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת הצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

6. הפקדת ערבויות

6.1. ערבות לקיום הצעה

- 6.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או הערבות"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.
- הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 30/9/18.
- נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.
- 6.1.2. בהגשת הצעה למספר מגרשים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מגרש ומגרש. לדוגמא, בהגשת הצעה לשני מגרשים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מגרש ומגרש הוא 100,000 ₪, יש להגיש שתי ערבויות נפרדות בסך 100,000 ₪ כל אחת.
- 6.1.3. על הערבות יצוין מספר המגרש, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המגרש תיפסל.
- 6.1.4. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.
- 6.1.5. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

6.1.6 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז. מובהר בזאת למציע כי עם זכייתו במכרז, ימומש כל סכום הערבות לקיום הצעה וזאת כמקדמה על חשבון התשלום בגין הקרקע.

6.1.7 הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

6.1.8 **לתשומת לב המציע :**

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07 :
חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע") "סרבנית רישום" כהגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל, אלא אם כן במועד הגשת ההצעה תפקיד ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב כנספח ד'1.
הערבות תהא בסך 100,000 ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע, של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.
בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות, הערבות תחולט.

לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות www.Land.gov.il מפורסם מידע בנוגע ל"חברות קבלניות סרבניות רישום", ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.
תשומת לב המציע, כי שם "החייב" בערבות מכרז (נספח ד') וערבות סרבן רישום (נספח ד'1) צריך להיות זהה לשם המציע.

במידה ויש מספר מציעים, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד המציעים. מובהר, כי במידה ותצורף ערבות ששם ה"חייב" לא יהיה זהה לשם המציע, ההצעה תיפסל. (הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג).

7. בחירת זוכה במכרז

- 7.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.
- 7.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע להוצאות הפיתוח כולל מע"מ הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "הזוכה"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.
- 7.3. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח.
- יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.
- במידה והמציעים בעלי ההצעה הזוהה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה ביניהם.
- מובהר כי במקרה שהוגשה הצעה לשני המגרשים ניתן יהיה לזכות באחד מהמגרשים או שניהם.**
- על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 10 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע, הוא הגבוה ביותר.
- 7.4. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או החברה המפתחת ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

8. תנאים להתקשרות עם הזוכה

- 8.1. עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:
- 8.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה עבור הקרקע.
- 8.1.2. הזוכה שילם לחל"י במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח בהתאם להצעתו.
- 8.1.3. הזוכה המציא (מסר) לרשות חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.
- 8.1.4. הזוכה הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי חל"י במועד, לרבות המצאת חוזה תשתיות חתום והמצאת ערבויות. על הזוכה להמציא לרשות אישור מהחברה על הסדרת התחייבויותיו כאמור (ככול ונידרש על פי תנאי מכרז זה חתימה על הסכם לביצוע תשתיות).
- 8.1.5. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז.
- 8.1.6. במקרה בו הזוכה לא יקיים את אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייטו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 9 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 8.1.7. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה שילם את מלוא התמורה עבור הקרקע, ולא עמד בסעיף 8.1.3 ו/או סעיף 8.1.4 תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.
- 8.1.8. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב כנספח ב' לחוברת המכרז.

8.1.9. יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה).

המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) יציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

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

9. הפרות וסעדים

9.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

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

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

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

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

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

9.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשיה ורשאית לעשות במגרשים או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצא לנכון.

10. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

10.1. שינוי תנאי המכרז

10.1.1. הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

10.1.2. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות באתר האינטרנט.

10.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

10.2. הארכת מועדים

10.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

10.2.2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

10.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

11. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

11.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכיייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

11.1.1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכיייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

11.1.2. מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה לעניין גובה הוצאות הפיתוח.

11.2. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה

במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

11.3. תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע והוצאות הפיתוח לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

11.4. לתשלום התמורה עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה. מובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.

11.5. על הסכום שיתקבל מהאמור לעיל, תחושב תוספת ריבית צמודה, על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת חישוב.

נספח א'

טופס ההצעה

רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי דרום

טופס הצעה למכרז מס' בש/2017/242

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראייה להתחייבות מצדי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז, ולרבות מודעות אשר פורסמו \ יפורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות" או "רמ"י").
2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במגרש, ראיתי ובדקתי אותו, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המגרש בהתאם להצעתי כמפורט להלן.
3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על המחיר עבור הוצאות הפיתוח בלבד (כולל מע"מ), והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.
4. ידוע לי כי ניתן להגיש הצעות ל-2 המגרשים נשוא המכרז או למגרש אחד, לפי בחירת המציע. **ההצעה תינתן לכל מגרש בנפרד, כפי שמופיע להלן.**

5. המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במגרש מס' 61:

בספרות _____ ₪

במילים _____ ₪

המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במגרש מס' 62:

בספרות _____ ₪

במילים _____

ש"ח _____

ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר הרשות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

למען הסר ספק, המחיר המוצע על ידי הינו עבור הפיתוח בלבד (כולל מע"מ), ואינו כולל: את התמורה עבור הקרקע, מיסים, אגרות, היטלים, דמי הקמה וכיו"ב, וכל תשלום אחר החל על הקרקע, ככול והינו חל.

6. הערות:

- 6.1 במידה ויש יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים (או לחילופין לצרף טבלה המכילה את הפרטים הנדרשים).
- 6.2 במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 8.1.9 לחוברת המכרז.
- 6.3 במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציע במגרש (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד**). במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במגרש כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 6.4 הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

7. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

- 7.1. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 7.2. ערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.
- 7.3. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 5.8 לחוברת המכרז (במקרה שההצעה מוגשת על ידי יותר מתאגיד אחד, יש להגיש אישור מורשי חתימה של כל אחד מהתאגידים).
- 7.4. מיופה כוח – ייפוי כוח בהתאם להוראות 5.10 לחוברת המכרז.
- 7.5. אישור משרד התיירות (נספח ט').

טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז.
יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).

מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
הצעה המוגשת על ידי פרטיים				
				שם משפחה:
				שם פרטי:
				מס' ת.ז. מלא: כולל ספרת ביקורת
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה:
				חלקו היחסי של המציע במגרש
הצעה המוגשת על ידי תאגיד				
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה וחתימת:
				חלקו היחסי של המציע במגרש

מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.

אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת.ז. _____

מר _____ ת.ז. _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח) _____ חתימה וחותמת _____

אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת.ז. _____

מר _____ ת.ז. _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח) _____ חתימה וחותמת _____

נספח ב'

נוסח חוזה חכירה

מס' תיק : _____

מס' חשבון : _____

חוזה חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

מצד אחד ;

לבין

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

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

מצד שני ;

מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן -"תנאי החכירה").

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

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

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

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

המקום : _____ השטח : _____ ממ"ר בערך

גוש : _____ חלקות: _____ לפי תכנית מפורטת מס 'מגרש(ים) מס' _____

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

חוזה : 251/8 תנאים : 206/11 ת.הפקה : 9: 42: 12 18/11/2014 בתוקף

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

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- _____ /_____/____ - ועד _____ /_____/____ .

"תקופת חכירה נוספת": _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": _____ .

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

"התמורה": _____

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

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

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

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

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

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

"**חייבים נוספים**": _____

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

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

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

"היעוד": _____ .

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9: 42: 12 18/11/2014 בתוקף

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.
- עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

חוזה 251/8: תנאים 206/11: ת.הפקה: 9: 42: 12: 18/11/2014 בתוקף

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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.
16. תנאים מיוחדים :

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח ג'

חוק מקרקעי ישראל
תש"ך-1960

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

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

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

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

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

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

"זר" – כל אחד מאלה:

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:
 - (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
 - (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
 - (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
 - (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
 - (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
 - (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור וערת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
 - (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
 - (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
 - (4) כבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:
 - (א) טובת הציבור וכיטחונו;
 - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
 - (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
 - (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
 - (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;
 - (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
 - (ב) זר שמנהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

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

- "חוק לעירור השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעירור השקעות הון ;
(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך גיהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בירי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד. שמירת מצוות שמיטה
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו. ביצוע ותקנות (תיקון מס' 3) תשע"א-2011
- (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעור הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה. (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

רוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקיה ועוד באתר נבו - הקש כאן

נספח ד'

נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי דרום

אדוניים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (----- ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם **מכרז מס' בש/2017/242 מגרש מס' _____**.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 30/9/18 ועד בכלל. וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת הביטוח באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק/חברת ביטוח
_____ סניף

נספח 14

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116

בדבר סרבני רישום, נוסח ערבות

להבטחת רישום

מס' החלטה: 1116

תאריך: 5/9/07

הנדון: מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כב' באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
 - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
 - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
 2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחרים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
 3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
 4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתי משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחייבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
 6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בוים

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו בש/2017/242 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והרשות הגישה בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.
הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 30/4/18 עד תאריך 30/11/18 ועד בכלל .

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק/חברת

וחתימות מורשי החתימה

הביטוח

נספח ה'

**הסכם לביצוע תשתית שיחתם עם
חל"י – החברה הממשלתית להגנות
יס המלח בע"מ**

האתר: ים המלח
מגרש: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

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

בין:

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

ח.פ. 514129097

שכתובתה לצורך הסכם זה: רח' כנפי נשרים 7 ירושלים

ת.ד. 34553 מיקוד 91344

טל': 02-6528000 פקס': 02-6529000

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד

- לבין -

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

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

מצד שני

- | | |
|--|--------|
| ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין החברה, נחתם חוזה הרשאה כהגדרתו להלן בחוזה זה; | הואיל |
| והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז"); | הואיל |
| וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה ובמסמכי המכרז; | והואיל |
| והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה; | והואיל |
| ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם החברה; | והואיל |
| והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות, כמפורט בחוזה זה, שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והחברה קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות הציבוריות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן ולכל דין; | והואיל |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, הנספחים וכתרות:

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

האתר: ים המלח
מגרש: _____

1.3. כותרות חוזה זה נועדו לנחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות:

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" - מועצה אזורית תמר.
- ג. "חוזה הרשאה" - חוזה הרשאה שנחתם בין רמ"י לבין החברה, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ד. "החברה" - החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ.
- ה. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ז. "המגרש" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היוזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היוזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ט. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היוזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- י. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- יא. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי החברה באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היוזם לשלמו בהתאם לתנאי המכרז וחוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.
- יד. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טו. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים במכרז.
- טז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היוזם בהתאם לחוזה זה.

האתר: ים המלח

מג"ש: _____

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

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

יט. "יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במג"ש.

3. התקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לחברה בעת השיווק את הוצאות הפיתוח בהתאם להצעה שהגיש ולכללי המכרז ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה, מצידה, בכפוף לקיום כל האמור ללא יוצא מן הכלל, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

3.2. ידוע ליזם כי עליו להגיש לחברה חוזה זה חתום על ידו ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי החברה לרבות ערבות בנקאית הנוכרת בסעיף 11 להלן, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, בנוסח נספח ו' 1 לחוזה.

3.3. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת החברה על חוזה זה ומסירתו ליזם הינו כי היזם שילם את הוצאות הפיתוח המלאות לחברה ואת התשלום עבור הקרקע וחתם חוזה חכירה עם רמ"י על פי תנאי המכרז ועל היזם להציג לחברה אישור בכתב לכך, בנוסח האישור שבנספח ו' 2 לחוזה.

3.4. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת החברה יכנס החוזה לתקפו.

יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת החברה כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

האתר: ים המלח

מגרש: _____

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1 החברה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה הרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין החברה מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי החברה, מפורטות בנספח א'.
- 4.2 באישור מוקדם של רמ"י, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.
- 4.3 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה, תהא החברה ו/או כל גורם מטעמה רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם לרבות, קווי מים וביוב לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה בעניין זה.
- 4.4 ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי החברה או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי החברה או הרשות המקומית או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.5 לזים לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בנספח א' לחוזה זה.
- 4.6 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.5 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו. כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.
- 4.7 היזם מתחייב לאפשר לחברה, לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ ולכל רשות מוסמכת אחרת להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש, לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהחברה ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.
- 4.8 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדימיות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או החברה ויהיו כפופים לקיום התחייבויות היזם כלפי רמ"י והחברה.

האתר: ים המלח

מגרש: _____

- 4.9. החברה מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'). בכפוף להוראות חוזה זה וכל דין.
- 4.10. בכפוף למילוי כל התחייבויות הזום על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר לזום גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').
- 4.11. החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי הזום, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.12. על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש לזום, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי הזום אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י, וליזום לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או החברה במקרה כזה.
- 4.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש לזום, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את הזום בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או החברה.
- 4.14. החברה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהזום ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.
- 4.15. הזום מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ו/או לכל גורם אחר עליו תורה רמ"י ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של הזום:

- 5.1. הזום מצהיר כי ראה ובדק את המגרש, סביבתו והאתר ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות ו/או הנדרשות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת, לרבות בכל הנוגע לאתר, ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעם מי מהן בעניין זה.
- 5.2. הזום מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי לצורך בניה. בהתאם לאמור בסעיף 6 מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל הזום את יתדות הסימון של המגרש מידי החברה. הזום לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות מאת רמ"י והחברה.
- 5.3. בכפוף לאמור לעיל, הזום יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק. תפיסת החוקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה

האתר: ים המלח

מגרש: _____

אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היוזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.4. היוזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התביע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התביע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תביע עתידית, יהיה עליו לשלם לחברה ו/או לרמ"י ו/או לרשות המקומית תשלומים או תוספת להוצאות הפיתוח ששולמו על ידו ו/או אגרות והיטלים ו/או דמי הקמה בהתאם להוראות חוזה זה וזאת על פי קביעת רמ"י.

5.5. אין באמור לעיל בכדי להקנות ליוזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היוזם, בכדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבו בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבו לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת ו/או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

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

5.7. היוזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה והרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית והחברה לא יהיו אחראיות בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היוזם במגרש.

5.8. במקרה שבו, על מנת להתאים את המגרש לצרכי היוזם, יבקש היוזם לערוך שינויים בתכנון המפורט והמאושר על ידי החברה וכל רשות מוסמכת אחרת של התשתיות הציבוריות או בתשתיות שהוקמו על פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, יבוצעו שינויים כאמור אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהחברה ובתיאום עמה, ולקבלת כל אישור/היתר הנדרש לפי דין. עלות הביצוע של השינויים כאמור, תיקבע על ידי החברה ותשולם במלואה על ידי היוזם.

בנסיבות אלה מצהיר היוזם כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בגין עלות השינויים המבוקשים ו/או בגין איחור במועד ביצוע התשתיות הציבוריות על ידי החברה כתוצאה מביצוע השינויים.

5.9. היוזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, למקומות כפי שתורה לו החברה.

5.10. היוזם מתחייב לפנות את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר שפיכה מורשה לפינוי פסולת כפי שתורה לו החברה. היוזם יספק לחברה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת למקום שפיכה מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.

5.11. פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היוזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של החברה, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היוזם או מי מטעמו, תדרוש החברה בכתב מהיוזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת

האתר: ים המלח

מגרש: _____

ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיום לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע החברה את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיום בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.

5.12. היום מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת החברה והרשות המקומית למתן טופס 4 ותעודת גמר.

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

5.14. היה והרשות המקומית ו/או החברה תיתבענה על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היום במגרש ו/או כל פעולה אחרת בקשר עם המגרש והזכיה, מתחייב היום לשפות את הרשות המקומית והחברה מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שנדרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או החברה בטיפול בנושא זה.

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

5.16. הוראות החברה לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היום, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היום באופן מוחלט וללא זכות ערעור.

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

5.18. כן מתחייב היום כי במידת הצורך ועפ"י דרישת החברה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

5.19. היום מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה בגין כל האמור לעיל.

5.20. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיום כבר השלים את עבודות הפיתוח במגרש, מתחייבת החברה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היום ולהחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.21. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היום לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היום ו/או שיבצעו יזמים אחרים ו/או החברה. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היום, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

האתר: ים המלה

מגרש: _____

- 5.22. היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה ו/או הרשות המקומית במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- 5.23. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שתאושר.
- 5.24. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית, רמ"י והחברה לא יהיו צדדים לכלל סכסוך בין יזמים ו/או גורמים אחרים באתר ולא ישאו באחריות כלשהי לנוקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם ולכלל צד שלישי שהוא. לזים לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או החברה ו/או רמ"י, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים. אם למרות האמור היזם יגיש תביעה, הוא יפצה וישפה את הרשות המקומית, רמ"י והחברה בגין כל נזק עקב הגשת התביעה.
- 5.25. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו לו נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 5.26. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.
- 5.27. היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.
- 5.28. חשבוניתיה של החברה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.29. החברה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 5.30. החברה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 5.31. לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, לרבות כמפורט לעיל ובכל מקום אחר בחוזה זה, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט בנספח אי' לחוזה.
- 5.32. לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.
- 5.33. החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

האתר: ים המלה

מגרש: _____

5.34. היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

5.35. היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי כוח בלתי-חוזר לחברה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת החברה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

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

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

5.38. להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של החברה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות החברה לפרק הזמן המתחייב מההפרעה, לפי קביעת החברה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

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

5.40. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי החברה במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח ולכל צד שלישי שהוא.

5.41. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית, החברה ורמ"י כמבוטחים נוספים.

5.42. לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן. באחריות היזם למנות לחברה לאחר קבלת הודעה בדבר זכייתו במכרז ולהתאים את הפוליסה בהתאם לדרישות החברה וזאת כתנאי לחתימת החברה על החוזה ומסירתו ליזם.

5.43. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי כלשהו.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליוזם:

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י החברה, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היום יקבל מהחברה הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היוזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 6.3 נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- 6.4 במידה ולא יופיע היוזם לקבל מאת החברה את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היוזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהן.
- 6.6 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י החברה, אך ורק לאחר שהיוזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה. חידוש הסימון יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החברה.
- 6.7 היוזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במועד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.8 מוסכם בזה, כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נושא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או החברה בכל הקשור לשינויים האמור.
- 6.9 למרות האגור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד +/- 10% משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד +/- 5% מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.
- 6.10 החל מיום אישור העסקה, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות המלאה לגבי כך תחול על היוזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי למנוע בהתחייבויות היוזם כלפי החברה עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על חוזה תשתית

- 7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היוזם ישירות לחברה כהתאם לכללי המכרז.
 - 7.2 מועדי התשלום ותנאיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
- ידוע ליוזם כי בגין הוצאות הפיתוח יקבל היוזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

האתר: ים הטלה

מגרש: _____

8. החזר הוצאות הפיתוח ליוזם בעקבות ביטול עסקה:

- 8.1 ידוע ליוזם כי אם מכל סיבה שהיא היוזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב החברה ליוזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י ו/או החברה תגבה את הוצאות הפיתוח מהיוזם החדש, בניכוי כל סכום המגיע לרמ"י ו/או לחברה מהיוזם.
- 8.2 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליוזם.
- 8.3 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 11 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היוזם את תנאיו של חוזה זה, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לרמ"י ו/או לחברה על פי מסמכי המכרז וכל דין.
- 8.4 היוזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבנו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין ובכפוף למכתב הרשות המקומית בענין גביית עלויות פיתוח המצורף כנספח למסמכי המכרז.

9. היוזם ורמ"י:

- 9.1 הפר היוזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה לרמ"י על הפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היוזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עמו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה שכבר נחתם, מבלי לגרוע מיתר הסעדים המוקנים לחברה בגין הפרה.
- 9.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליוזם ו/או תבוטל זכייתו של היוזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לחברה, כי אין עוד ליוזם זכויות במגרש.
- 9.3 מבלי למנוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היוזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היוזם על פי חוזה זה.
- 9.4 היוזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היוזם ו/או בגין מיצוי יתר זכויותיה על פי חוזה זה.
- 9.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, תהא החברה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 להלן, לרבות עקב הוראה שתקבל החברה מאת רמ"י למימוש הערבות, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם לחברה ו/או לרמ"י בגין הפרת היוזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וטענה נוספיים העומדים לחברה ולרמ"י כלפי היוזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

האתר: ים המלה
מגרש: _____

- 9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליוזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היוזם לרמ"י.
- 9.7. אם שילם היוזם לחברה חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בניין חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היוזם לרמ"י.
- 9.8. היוזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בנין הקרקע בין רמ"י ליוזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוע, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.
- 9.9. ידוע ליוזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על החברה וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

10. תשלום בנין עבודות חשמל ותקשורת:

- 10.1. היוזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היוזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת כמועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היוזם.
- 10.2. היוזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היוזם לשלם לחברת בזק ו/או חבי הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- 10.3. היוזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל, הטלפון והטל"כ כמועדן, וכן כי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

11. ערבות בנקאית:

- 11.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היוזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היוזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י, הרשות המקומית והחברה בנין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרס כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היוזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היוזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היוזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היוזם בידי החברה, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת החברה, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 10% (עשרה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בנין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היוזם לחברה אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. עם חתימת חוזה זה יגיש היוזם לחברה הערבות שתוקפה יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. ערבות זו תחודש מפעם לפעם על ידי היוזם עד לקבלת אישור אכלוס למבנה. היוזם יאריך את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.
- 11.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

האתר: ים המלה

מגרש: _____

11.3. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היוזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליוזם בכל נקרה. כמו כן החברה תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה שהיוזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

11.4. כמו כן ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלמי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היוזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או הפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לחברה ו/או לרמ"י.

11.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או החברה לתבוע מהיוזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היוזם.

11.6. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היוזם.

11.7. מובהר כי מימוש הערבות כאמור לעיל על ידי החברה, לא יגרע מהוראות סעיף זה לעיל, והיוזם יהא מחויב למסור לחברה ערבות חדשה, העומדת בכל הוראות חוזה זה, ללא קשר למימוש הערבות על ידי החברה.

12. רישום המגרש:

12.1. פעולות הרישום של המקרקעין על שם היוזם יחולו על היוזם ויבוצעו על חשבונו.

13. שונות:

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

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

13.3. לא יהיה בכל ארכה שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של החברה ו/או רמ"י במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיהם של החברה המוקנות להם עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

13.4. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה חכירה ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת החברה ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור והיא תחייב את היוזם לכל דבר ועניין.

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

האתר: ים המלח
מגרש: _____

_____ **היזם**

_____ **החברה**

_____ **אישור חתימת היזם (יחיד)**

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

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

_____ **אישור חתימת היזם (תאגיד)**

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

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

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי החברה
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ו' 1 – אישור החברה לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
4. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש.
5. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
6. נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 11 לחוזה.

האתר: ים המלה
מגרש: _____

נספח א' – עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי החברה באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל. הזמנת חיבור חשמל למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר בתחומי התכנית (בשטחים ציבוריים) ועבודות חלקיות בתחומי מגרשי היזמים על פי הצורך.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות בשטח הציבורי.
5. עבודות הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות. מובהר כי חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחולו על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול בשטחים הציבוריים.
7. החברה תבצע לפי הצורך קירות תומכים או מסלעות לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב"י הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
9. במקרה של חדירת גומחות חברת חשמל או בזק לתחום המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בשטחים ציבוריים על פי תכניות שיאושרו. לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם החברה.
13. הכנת תכנית חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טומוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
14. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם ידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

_____ היזם

_____ החברה

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:	תכנית מסי על שינוייה:
----------	-----------------------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מסי מגרש / מתחם:	_____
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים
_____	מדד בסיס חודש/שנה:

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

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

התחייבות למועדי ביצוע

המועד הקובע – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.
מועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה

מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	2	חודשים מהמועד הקובע
1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	24	חודשים מהמועד הקובע עד מועד זה יבוצעו תשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבות אספלט ברוחב חלקי.
2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך	36	חודשים ממועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך		

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

היום

החברה

האתר: ים המלה
מגרש: _____

נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

תאריך: _____

(היום) _____
(כתובת היום) _____

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות
אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ במקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

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

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

בכבוד רב,

(החברה הממשלתית להגנות
ים המלח בע"מ)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
תיק היום

האתר: ים המלה
מגרש: _____

נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:
החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ
א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במועמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
(הערה: סמך V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים	
גומחות מגן מנטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.
אני מאשר בזאת כי ידוע לי שבהתאם לדיון, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.
אני מאשר בזאת כי התשתיות שמורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינתן על פי תנאי החוזה..

חתימת היוזם/משתכן

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

**העתק: תיק יזם/משתכן
מנהל הפרויקט**

נספח ו' 1 + נספח ו' 2

אישור חל"י בדבר חתימת הסכם תשתית.

אישור רמ"י בדבר חתימה על הסכם חכירה.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

לכבוד: _____
תאריך: _____

מ

מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז: _____

א.נ.

הנדון:

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט
----------	------------	-------------	------------

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. המשתכן / היוס:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

3. מסר לחברה חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חתום, שילם הוצאות הפיתוח וכן המציא ערבות בנקאית.

4. ככל הידוע לנו, אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היוס על הסכם בגין הקרקע.

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל
מנהל פרויקט
מונכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

החברה הממשלתית
להגנות ים המלח בע"מ

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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

תאריך:

לכבוד:

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ
רח' כנפי נשרים 7, קומה 1, ת.ד. 34553 ירושלים
מיקוד 91344

מס' מכרז:

א.ב.

מס' פרויקט ברמ"י	מס' הת.ב.ע.	שם הפרויקט	שם הישוב	הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכני/יזם הנדון חוזה תשתית חתום.

נספח ז'

**מכתב המועצה האזורית
תמר בדבר קיזוז אגרות
והיטלים**

נספח 5



י"ג תשרי תשע"ח
03 אוקטובר 2017

לכבוד
מר ערן ראובני
מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.

הנו"ן: מגרשים לשיווק מכוח תכנון מס' 656-0254458 ותכנית 656-0249755 (להלן: "הפרויקט"), אישור קיזוז היטלי פיתוח

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (להלן: "החברה") ימנעו ויבצעו את עבודות התשתית והפיתוח בפרויקט;

והואיל ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרז/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם את הוצאות הפיתוח אותו מימנה או תממן רמ"י ע"פ האמור בתנאי המכרז (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

היטל - חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל תיעול	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ) אם יאושר חוק עזר	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל הנחת צנרת מים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל ביוב (לכל סוגיהם למעט מטי"ש)	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל

הקיזוז יחול על שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התכניות שבנדון.



הרשות המקומית / הוועדה המקומית לתכנון תנבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יתולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה כדין.



 גובר הרשות המקומית



 ראש הרשות המקומית

אישור חתימות

אני הח"מ יורם זמיר, עו"ד מ.ר. 15357
 בית רובינשטיין, לינקולן 20
 תל אביב יפו 6713412
 כי ח"ה המפורטים להלן, מוטמלים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר דב ארנון תפקיד ראש כבוד
 מר זאהרין שאגאזי תפקיד ראש כבוד

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

האריך 3.6.12 חתימת עו"ד יורם זמיר, עו"ד מ.ר. 15357
 בית רובינשטיין, לינקולן 20
 תל אביב יפו 6713412



נספח ח'

**תקנון התכנית ותשריט
המגרשים**

2/3/16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0249755

מרכז כנסים, מלונאות ומסחר בים המלח

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
19-06-2016
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מיוזם התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית נרחבת
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/5/16 לאשר את התכנית
[X] התכנית או תקיפת ביטול אישור שר
[X] התכנית מקבלת תוקף אישור שר
מנהל מחוז התכנון
ליד הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מתחם המלונות הקיים בדרום ים המלח, לחופה של בריכה מס. 5 המתופעלת על ידי מפעלי ים המלח, פותח לאורך השנים בשני מוקדים עיקריים, המנותקים אחד מהשני: עין בוקק בצפון ונווה זוהר בדרום. בהמשך לתכנית הגנות ים המלח, המבטיחה ודאות לגבי מפלס התמיסות בבריכה, מכינה החברה הממשלתית להגנות ים המלח תכנית כוללת לפיתוח מתחם התיירות. התכנית כוללת את שדרוג החלקים הקיימים במתחם ופיתוח אזור הביניים המצוי ביניהם. התוכנית הכוללת הינה רחבת היקף ומורכבת.

תכנית זו מציעה לקדם במהירות, במקביל לשלבי אישור התכנית הכוללת, תכנית נקודתית המתואמת תכנונית עמה ומקדמת אינטרסים ציבוריים מובהקים. התכנית כוללת מגרש למרכז כנסים מרכזי למתחם, שינוי צורה והוראות ביחס לשני מגרשי מלונאות קיימים ומרכז מסחרי ומרכז מבקרים הסמוכים אליהם. התכנית מתאימה את מגרשי המלונאות לתכנית הכוללת ולתפיסה החדשה ביחס לרמת המלונאות, היקפם, צפיפות הבנייה, גובהם וכדומה. במקום 240 חדרי מלון מאושרים (במגרש 3.4) וכ- 13,500 מ"ר נוספים מאושרים למלונאות (במגרש 3.4.15), כוללת תכנית זו 360 חדרים, עם אפשרות הגדלה עד 396 חדרים, ככל שימולאו הוראות המהוות תמריץ לבנייה ירוקה. לבנייה הירוקה משמעות רבה כמענה לדרישות קהלי היעד שאליהם היא מכוונת (תיירות אקו וספא) ובמיוחד להתאמת המבנים ושטחי החוץ בין המבנים ושטחי ציבור פתוחים לאקלים הקיצוני, לטופוגרפיה ולמאפייני הנוף היחודי בשטח התוכנית. מרבית ההוראות מחייבות כחלק בלתי נפרד מדרישות לרישוי ואכלוס המבנים והן נועדו להבטיח תנאים משופרים לשהיית תיירים ועובדים. חלק מהוראות התוכנית אופציונליות ועמידה בהן מזכה את היוזמים כאמור באופציה להוספת שטחי בניה והגדלת מספר חדרים (עד 10%).

התכנית הינה צמודת דופן למתחם התיירות הקיים בעין בוקק (מדרום) ומהווה גידול טבעי שלו. צורת המגרשים תואמת את התכנית העתידית הכוללת, אך מאפשרת בנייה ופיתוח שלהם עוד טרם אושרה, תוך התאמה למצב הקיים. דרך מס. 2, שהינו הכביש המרכזי של מתחם התיירות, אמורה להיות מוסטת מערבה כחלק מעבודות הגנות ים המלח. תכנית זו מאפשרת פיתוח ובניה הן במצב החדש שיווצר והן במצב הנוכחי, אף אם לא תוסט הדרך עד ליישום תכנית זו. בנוסף לכך כוללת התכנית רצועה של שטח ציבורי פתוח (ביעוד הנוכחי מלונאות), אשר הינה הכרחית להעברת מובל ניקוז מרכזי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז כנסים, מלונאות ומסחר בים המלח
		מספר התכנית	656-0249755
1.2	שטח התכנית		160.052 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תמר
	קואורדינאטה X	234606
	קואורדינאטה Y	566763

1.5.2 תיאור מקום צמוד דופן מצד דרום למתחם התיירות הקיים בעין בוקק, בגדת ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם התיירות עין בוקק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39178	מוסדר	חלק		1
100145	מוסדר	חלק	16	1-2, 5, 12, 15
100422	מוסדר	חלק	44-51	9, 39-43, 54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תמא/ 1 /12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /12
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית. הוראות תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 35. הוראות תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל/ 35. הוראות תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 4 /14. הוראות תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
21/07/1983	596	2946	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	100 /02 /10
03/12/1995	700	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	13 /100 /02 /10
12/06/1994	3794	4222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	11 /139 /03 /10
02/03/1995	2262	4287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	14 /139 /03 /10

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / 139 / 03 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	3535	1175	07/03/1988

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתת"ל/א/35 אשר הועברה לאישור הממשלה (מספר ילקוט פרסומים: 7174, מספר עמוד בילקוט פרסומים: 2253, תאריך: 28/12/2015).

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדוייס			
לא		מחייב	1:1250	1		עמוס ברנדוייס		תשריט מצב מוצע	תשריט מצב מוצע
לא		מחייב חלקית	1:1000	1	27/11/2015	משה ספדיה	30/11/2015	נספח בינוי - פירוט אדריכלי מלא. מחייב לעניין: אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. הכל כמפורט בהוראות התכנית.	נספח בינוי - פירוט אדריכלי מלא. מחייב לעניין: אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. הכל כמפורט בהוראות התכנית.
לא	שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1250	1	27/09/2015	עליזה ברוידא	06/10/2015	תשריט	תשריט
לא	סקר סייסימי	רקע		22	12/09/2015	גדי שמיר	21/09/2015	נספח סיכוני רעידות אדמה ובלענים	נספח סיכוני רעידות אדמה ובלענים
לא	סביבה ונוף	רקע		21	01/07/2015	עליזה ברוידא	21/10/2015	נספח היבטים נופיים וסביבתיים	נספח היבטים נופיים וסביבתיים
לא	בניה ירוקה	מחייב		7	14/05/2015	נועם אוסטרליץ	28/12/2015	נספח הוראות בניה ירוקה ופיתוח סביבתי	נספח הוראות בניה ירוקה ופיתוח סביבתי
לא	סביבה ונוף	מנחה		41	20/01/2015	דני אלמליח	08/06/2015	מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח	מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח
לא	תנועה	מנחה	1:1250	1	23/12/2015	מולי שגל	28/12/2015		
לא	ניהול מי נגר	מנחה	1:1250	1	18/11/2015	אלכסנדר קול	28/12/2015	תשריט	תשריט
לא	ניהול מי נגר	מנחה		9	30/06/2015	אלכסנדר קול	06/10/2015	הוראות	הוראות
לא	ביוב	מנחה	1:1250	1	28/12/2015	שמואל בדולח	28/12/2015	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - תשריט	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - תשריט

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - הוראות	07/10/2015		שמואל בדולח	29/06/2015	9		מנחה	ביוב
לא		30/11/2015		אחיקס ביתן	29/11/2015	8		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מחייב לעניין: אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. הכל כמפורט בהוראות התכנית.	12/01/2016		משה ספדיה	11/01/2016	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	הנחיות	31/08/2015		דני אלמליח	02/08/2015	5		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13/01/2016		עמוס ברנדויס	13/01/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
YuvalM@haganot.co.il	02-6529000	02-6528000	(1)	ירושלים	משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח	חברה/תאגיד ממשלתי, יובל מסילתי		חברה/תאגיד ממשלתי	סמכ"ל	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 34553.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
YuvalM@haganot.co.il	02-6529000	02-6528000	(1)	ירושלים	משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח	חברה ממשלתית, יובל מסילתי		חברה ממשלתית	חברה ממשלתית

(1) כתובת: ת.ד. 34553.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
hagais@land.gov.il	08-6264250	08-6264219	4	התקוה (1)	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	בעלות מדינה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
guy@ma-tamar.co.il	08-6548150	08-6688841	(2)		נוה זהר	מועצה אזורית תמר			בבעלות רשות מקומית

(1) כתובת: ת.ד. 233.
 (2) כתובת: ד.ג. ים המלח.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
amos-br@inter.net.il	09-7446017	09-7446015	36	אשכול	הוד השרון	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	084955	עמוס ברנדייס	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
Miron@ct-arch.co.il	02-6254679	02-6251471	7	שלמה המלך	ירושלים	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	00009289	מירון כהן משה ספדיה	אדריכל	אדריכל ומתכנן ערים
bm@bm-landscape.co.il	03-7515827	03-7528197	18	קארו יוסף	תל אביב-יפו	ברוידיא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ	00033824	עליזה ברוידיא	יועץ נופי	אדריכלית נוף
noam06@gmail.com	077-4701788	04-9831679	71	קרן קיימת	קרית טבעון	נועם אוסטרליץ	102925	נועם אוסטרליץ	יועץ סביבתי	אדריכל, די"ר
	08-6288070	08-6288060	4	יהודה הנחתום	באר שבע	מחוד - הנדסה בע"מ	6785	מולי שגל	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
shmulik@hg-m-eng.co.il	09-8649805	073-7903900	7	גבורי ישראל	נתניה	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	6533	שמואל בדולח	יועץ תשתיות	מהנדס ביוב ומים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
kol-a@tahal.com	03-6924422	03-6924645	5	יהדות קנדה	אור יהודה	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	92709	אלכסנדר קול	יועץ תשתיות	מהנדס כבישים
elmalich@zahav.net.il		04-6371195	27	ירושלים	פרדס חנה-כרכור	דני אלמליח		דני אלמליח	אגרונום	אגרונום
shamir.gadi@gmail.com	153-2-5666408	054-6223522	1 א	(1)	חיפה			גדי שמיר	גיאולוג	גיאולוג וסיסמולוג, ד"ר
achikam@ab-shamaim.com		03-6095091	30	(2)	תל אביב-יפו	אחיקס ביתן ושות' בע"מ	100	אחיקס ביתן	שמאי	שמאי מקרקעין
lia.ltd@gmail.com	04-9810094	04-9810111	27	נוי דוד	עכו	ליא שרוזני הנדסה ומדידות בע"מ.	1122	עימאד דאהר	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: שביב המערות.

(2) כתובת: ויצמן 30.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אכסון מלונאי מיוחד	בהתאם להגדרות תמ"א 12 / 1.
אתר התארגנות	שטח המשמש באופן ארעי לפעולות הנדרשות לצורך מימוש תכנית זו והכולל תשתיות, מכלי דלק, גידור, מבנים יבילים לצורך תפעול, משרדים, מחסנים, שירותים, משטחי חניה זמניים לטיפול בכלים ובציוד מכאני, חניה וכד'.
הגנות ים המלח / הגנות החופים	עבודות ושימושים הנדרשים לצורך הגנה על המלוונות, החופים, התשתיות והשימושים השונים ביבשה, מפני הצפתם ממי המאגר, או נזקים העלולים להיגרם להם ממים עיליים או תת קרקעיים. האמצעים כוללים בין היתר סוללות הגנה, מערכות, מתקנים, מבנים ותשתיות שמעל לקרקע ומתחת לקרקע לרבות מערכות להשפלת מים ומערכות ניקוז.
היעודים הציבוריים	כל יעודי הקרקע בתכנית, למעט תאי שטח ביעודי קרקע, אשר שווקו, או שניתן לשווקם, ליזמים פרטיים (מלונאות, מסחר וכדומה).
המאגר / מאגר (בריכה 5)	מאגר התמיסות בדרום ים המלח, המכונה גם "בריכת אידוי מס. 5 של מפעלי ים המלח", או "בריכה 5", או "ים", או "ים המלח".
השפלת מי תהום חל"י	הורדת מפלס מי התהום באמצעות שאיבה במערך משאבות יעודי בתת הקרקע. החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ
מי"ה	מפעלי ים המלח בע"מ
סוללת החוף	סוללת הגנות ים המלח / הגדה המערבית של המאגר. הסוללה יכול שתכלול חץ תת קרקעי של קיר שיגומים, או חומר אוטם.
רשת מי"ה / ציון גבהים בתכנית	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה על ידי מפעלי ים המלח. מפלס +0.00 מ' ברשת מי"ה, שווה למפלס -404.05 מ' מתחת לפני הים ברשת הארצית ולמפלס +595.95 מ' ברשת תמר. מסמכי תכנית זו מציינים גובה ברשת מי"ה (השיטה המקובלת ביותר באזור דרום ים המלח).
רשת תמר	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה על ידי מועצה אזורית תמר, המבוססת על הרשת הארצית. מפלס +1,000.00 מ' ברשת תמר, שווה למפלס +0.00 מ' (מפלס פני הים) ברשת הארצית.
שאטל	הסעה ציבורית במתחם התיירות, שמהירותה מוגבלת ל-30 קמ"ש.
תמריץ לבנייה ירוקה	תוספת זכויות בנייה וחדרי מלון, כמוגדר בפרק 5 ובנספח בניה ירוקה של תכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מגרשים למלונאות, מרכז כנסים, מרכז מבקרים ומסחר במתחם התיירות בים המלח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויי יעוד משטח שמור למלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, וכן דרך ו/או טיפול נופי; מיעוד אזור חוף שמור ליעוד מסחר ותיירות; ומיעוד אזור מלונאות למבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
- ב. דיוק תוואי דרך מס. 2 המסומנת בתת"ל/35, בהתאם לתכנון ההנדסי המפורט שלה.
- ג. צמצום קו בניין של דרך ארצית מספר 90 מ-100 מטר ל-60 מטר.
- ד. קביעת הוראות, זכויות בנייה ומגבלות לייעודי הקרקע בתכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות והוראות נוספות.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח הדרכים והתשתיות הנדרשות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות ליישום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		160.052		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1. מצב מאושר : תכנית 14/139/03/10 מאפשרת בניית 240 חדרי מלון במגרש 3.4 תכנית 13/100/02/10 מאפשרת בניית חדרי מלון במגרש 3.4.15, אך ללא ציון מספר החדרים. 2. מצב מוצע : 360 חדר ואפשרות לתוספת 36 חדרים בתנאי עמידה בהוראות תמריץ בניה ירוקה		396	+156	240	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
1. מצב מאושר : ע"פ תכנית 14/139/03/10 שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע - 12,194 מ"ר ע"פ תכנית 13/100/02/10 שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע - 13,500 מ"ר ע"פ תכנית 11/139/03/10 שטח עיקרי מעל הקרקע וללא חדרי אחסון - 2,742 מ"ר סה"כ 28,436 מ"ר 2. מצב מוצע : סך כל השטחים המותרים כולל תמריץ בניה ירוקה (10%-) 27,938 מ"ר		27,938	-498	28,436	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		12,150	+12,150		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		17,350	+17,350		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
40	דרך ו/או טיפול נופי
21 - 23, 25, 30	דרך מאושרת
24, 26 - 28	דרך מוצעת
31 - 33	חוף רחצה
41 - 43	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
61, 62	מלונאות (אכסון מלונאי)
44	מסחר ותיירות
1 - 7	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
22	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
62	מלונאות (אכסון מלונאי)	גבול מגבלות בניה
7	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
40	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
43	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	דרך /מסילה לביטול
61	מלונאות (אכסון מלונאי)	דרך /מסילה לביטול
44	מסחר ותיירות	דרך /מסילה לביטול
2, 3	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
41, 42	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.70	1,122	אזור בריכות אידוי ומתקנים
23.80	38,087	אזור חוף שמור
25.96	41,547	אזור מלונאות
20.83	33,345	דרך מאושרת
2.64	4,228	חוף רחצה
1.11	1,774	שטח ים מוגבל
1.54	2,464	שטח ציבורי פתוח
23.42	37,485	שטח שמור
100	160,052	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.76	6,019.35	דרך ו/או טיפול נופי
12.30	19,690.86	דרך מאושרת
6.20	9,923.19	דרך מוצעת
12.43	19,893.29	חוף רחצה
12.10	19,362	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
28.07	44,921.62	מלונאות (אכסון מלונאי)
16.49	26,399.21	מסחר ותיירות
8.65	13,843.18	שטח ציבורי פתוח
100	160,052.7	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>1. מלונאות, לרבות כל השימושים המוגדרים על ידי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר יהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. עד 30% מהיחידות יוכלו לשמש לאכסון מלונאי מיוחד, בהתאם להגדרה בתמ"א 1/12 ועל פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. שימושים נלווים למלונאות, כגון: שימושי פנאי, נופש, ספורט, תיירות, הסעדה, בריאות, אטרקציות, כנסים ואירועים הנלווים למלונאות.</p> <p>4. כל השימושים יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>2. האכסון המלונאי (בכל תא שטח) יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף 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>3.1. לפחות 70% מיחידות האירוח יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים.</p> <p>3.2. יתרת יחידות האירוח יעמדו לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית.</p> <p>3.3. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופריסת המבנים במגרש:</p> <p>תכנון המלונות החדשים יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי ופיתוח של תכנית זו, לרבות אופי הבינוי, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. לעניין זה נספח הבינוי ופיתוח הינו מחייב.</p> <p>1. הבניין הראשי יתוכנן כך שהחזית הארוכה שלו תהיה לכיוון מזרח. על אף המסומן בנספח הבינוי ופיתוח תותר גם בנייה נמוכה יותר של חדרי אירוח בחלקים נוספים של תא השטח.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, לאשר תשריט איחוד לשני תאי השטח, כך ששניהם יאוחדו לכדי תא שטח אחד. קווי הבניין בין תאי השטח יבוטלו וסך זכויות הבנייה, מספר חדרי האירוח הכולל וגבהי הבנייה לא ישתנו.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת (+0.00) ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח, שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה, תוך התייחסות לנספח הבינוי ופיתוח.</p>
ג	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. הוראות בנייה ירוקה, יהיו בהתאם ל"נספח בנייה ירוקה" מחייב של תכנית זו.</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>2. תוספת זכויות בנייה ומספר חדרי מלון, כתמריץ לבנייה ירוקה, יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה (פרק 5) ובנספח בנייה ירוקה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר - חומר הגמר העיקרי של כל החזיתות של המבנה הראשי של המלון יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון התואם את הנוף המדברי. בנוסף לאבן יותר גם שילוב של טיח בגוון התואם את הנוף המדברי, עץ ומשטחי מתכת צבועה בכל חזיתות הבניינים.</p> <p>2. שטח קירות מסך בחזיתות - שטח הזכוכית, כולל שטח העץ והמתכת (כמפורט בסעיף לעיל), לא יעלה על 25% משטח כל חזית של בניין כלשהו. על אף האמור לעיל, בקטעי חזית הפונים לנוף הים (המאגר) בהם חדרי אירוח, חדרי אוכל, בתי אוכל ומסחר, יותרו משטחי זכוכית גדולים יותר, אף עד לכל גודל הפתחים של כל חלל בין העמודים האנכיים בחזיתות. זאת בתנאי שהחזות הכללית של המבנה תשמר כאמור בסעיף 1 לעיל, לרבות חזות העמודים האנכיים בחזית, ושלא יווצרו קירות זכוכית רציפים (קירות מסך). סוג הזכוכית, הצללתה והתנאים האקלימיים במבנה יהיו חייבים לעמוד בהוראות פרק 6 ובהתאם ל"נספח בנייה ירוקה" מחייב של תכנית זו.</p> <p>3. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים ישתלבו בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בז', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. גוון הזכוכית יותאם לגוונים אלה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. גידור - הגידור לאורך דרך מס. 2 לא יעלה על גובה 50 ס"מ. תותר חומה בנויה בלבד בגובה זה, מחופה באבן טבעית, אשר תגדיר את גבולות המגרש. לא תותר על גבי החומה ובסמוך אליה גדר כלשהי אחרת, לרבות גדר צמחית. לאורך יתר גבולות מגרש המלון תותר גדר בגובה מרבי של 1.50 מ', מהחומרים הבאים: אבן, בטון ולבנים עם טיח. לא יותר שימוש בפלסטיק, פח איסכורית, גדרות רשת פשוטות או מוסדיות, או כל חומר מתכלה או בעל איכות ירודה. בכל מקרה גידור לכיוון החוף, או הכביש, חייב להיות בעל מאפיינים אחידים לכל אורך החזית ויאושר בתכנית הבינוי ובהיתר, רק אחרי שנבחנה התאמתו לאופי הפיתוח הכולל ולמגרשים השכנים. לא תותר תאורת גדר.</p> <p>5. קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המלון הפונה לרחוב, או במרחק הקטן מ-10 מ' ממנו. יותרו ביתר גבולות המגרש רק באישור מהנדס הועדה המקומית אם שוכנע שזה הפתרון המיטבי מבחינה נופית ותפקודית ומתחשב במגרש השכן. קירות תומכים ומסלעות יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 3 מ' וביניהם פיתוח נופי. מסלעות הגבולות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.</p> <p>6. ריצוף חוף - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</p> <p>7. תאורה - תאורת השטחים החיצוניים במלון תאיר ככל הניתן, רק לתוך שטחי המלון ולא מעבר לגבולות המגרש. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים הציבוריים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו, ככל האפשר, בין הולכי הרגל לבין הנוף).</p> <p>8. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - יוצנעו, ימוקמו תת קרקעית, ייקורו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח ובכל מקרה יתוכננו כך שלא יראו מכיוון הרחוב. הפתרונות חייבים בדיקה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. מרפסות - יותרו מרפסות פתוחות ו/או מקורות בהיקף שטחי בנייה כמפורט בטבלת זכויות</p>

4.1	<p>מלונאות (אכסון מלונאי)</p>
	<p>והוראות בנייה (פרק 5) 10. הוראות נוספות - מפורטות בפרק 6 ביחס לכל הבנייה החדשה בשטח התכנית.</p>
ה	<p>דרכים וחניות כניסה למלון וחניה: 1. נגישות ברכב לכל מלון תהיה כמסומן בתשריט. 2. החניה תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה באופן המשתלב במדרון, כך שלא תראה מכיוון הרחוב ומחדרי המלון. אין מגבלה על מספר קומות החניה התת קרקעית, למעט ביחס למגבלות מפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית. חניה עילית תותר אך ורק לרכב נכים כנדרש על פי התקן ולאוטובוסים.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>תא שטח 41: מרכז כנסים, בתי קולנוע ומופעים ושימושים נלווים. השימושים יכללו בכל מקרה אולם כנסים מרכזי וחדרים ואולמות נוספים הנדרשים לצורך קיום כנסים. עד 10% משטחי הבנייה יוכלו לשמש לבתי אוכל ושימושי מסחר נוספים, התומכים בשימוש העיקרי של המבנה. מובל ניקוז, מתקני ניקוז ותשתיות. פיתוח נופי.</p> <p>תא שטח 42: חנייה בקומת מרתף (מפלס +16.60 לפחות, במפלס מי"ה). מעליה שימושים המותרים בתא שטח 41. לא ניתן לבנות כשימוש עצמאי אלא כחלק ממרכז הכנסים בתא שטח 41. פיתוח שטח וטיילת ציבורית. מובל ניקוז, מתקני ניקוז ותשתיות. פיתוח נופי.</p> <p>תא שטח 43: מרכז מבקרים, אולם כינוסים, מרכז חינוכי לימודי, מרכז מידע ושימושים נלווים. עד 10% משטחי הבנייה יוכלו לשמש לבתי אוכל ושימושי מסחר נוספים, התומכים בשימוש העיקרי של המבנה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מפלס הכניסה הקובעת (+0.00) יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח, שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, תוך התייחסות לנספח הבינוי ופיתוח. הכשרת השטח לבנייה בשטח יבוצעו עבודות עפר למילוי והידוק והוא יוכשר לבנייה, לרבות ביחס למי המאגר, בהתאם להנחיות של חל"י ומהנדס הועדה המקומית.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לתאי שטח 41, 42</p> <p>1. המבנים בתאי שטח אלו ייבנו כמקשה אחת. לא ניתן יהיה לבנות בתא שטח 42 כשימוש עצמאי, אלא כחלק ממרכז הכנסים בתא שטח 41. הוראה זו אינה חלה על החניה אותה יהיה מותר לבנות בנפרד בכל אחד מתאי השטח.</p> <p>2. תא שטח 42 מיועד לאפשר במפלס +16.60 (במפלס מי"ה, או גבוה יותר) חנייה לרכב פרטי. בניין החניה ייבנה באופן המשתלב באופן מלא עם הטיילת והחוף ותוך השארת אפשרות מתאימה לחבר את הבניין למבנה העתידי (ככל שלא יוקמו יחד).</p> <p>3. במידה ויבנה תחילה המבנה בתא שטח 41, תחול חובת בנייה של מעטפת החלל המבונה כמפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. החלל יבנה באופן שיבטיח אפשרות השימוש העתידי בו, לרבות חלוקתו הפנימית והגישה אליו. עבודות פיתוח מסביב לבניין, הטיפול הנופי על הגג, המפלסים והחזיתות, יהיו בהתאם לנספח הבינוי. מהנדס הועדה המקומית יקבע אלו מרכיבים מעבודות אלה ניתן לסיים בשלב בניית הבניין, טרם בניית הבניינים האחרים. הקביעה תכלול את מירב העבודות שניתן לבצע כדי לשמור על אופי תיירותי לאזור, אך מבלי שיהיה צורך לבצע עבודות משמעותיות שוב בעתיד.</p> <p>4. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לאחר שקיבל חוות דעת של חל"י, לאפשר בניית החניה בתא שטח 42 לצורכי החניה של תא שטח 41 בלבד, לצורך חניה ציבורית, חנייה לטובת מגרשים אחרים, עירוב בין תכליות החנייה הללו, או לותר על בנייתה כולה או חלקה. בהתאם להחלטתו יינתנו על ידו הוראות לגבי גבהי הבניה, הבינוי, היחס לטיילת, הפיתוח הנופי וכדומה.</p> <p>5. יותר חיבור ופתיחת מעברים בין מבני החניה בשני תאי השטח.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לתאי שטח 41, 42, 43</p> <p>1. אופי הבינוי - התכנון יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי ופיתוח של תכנית זו, לרבות אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. לעניין זה נספח הבינוי ופיתוח הינו מחייב.</p> <p>2. קשר בין הבניין לסביבתו - התכנון ופיתוח השטח יבטיחו קשר חזק בין הבניין לטיילת, לשטחים הציבוריים הסמוכים ולרחובות הסמוכים. הבניין לא יתוכנן כמבנה סגור המנותק מסביבתו, אלא כהמשך ישיר מבחינה תפקודית וחזותית של החללים הציבוריים שמשביבם.</p> <p>3. כניסה ברכב - נגישות ברכב תהיה כמסומן בנספחי הבינוי ופיתוח והתנועה. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, בתנאי שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת חל"י.</p> <p>4. חניה - כל החניה הנדרשת בתא שטח 41 לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה במשולב בבניין. החניה לא תראה מכיוון הטיילת והרחוב. אין מגבלה על מספר קומות החניה, למעט ביחס למגבלות מפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית (פרק 6).</p> <p>5. הצללות - המעברים החיצוניים יוצללו ככל הניתן באמצעות עצים, פרגולות, או מצללות.</p> <p>6. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים יתוכננו כך שישתלבו בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן,</p>

4.2	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>
	<p>דרך צבעי בז', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר.</p> <p>7. חומרי גמר - שטח קירות מסך לא יעלה על 50% משטח כל חזית. סה"כ שטחי קירות מסך בכל החזיתות יחד לא יעלו על 25% משטחי חזיתות המבנה. גוון הזכוכית יותאם לגווני הבניין, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>חומר הגמר העיקרי בכל החזיתות של הבניין הראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון המשתלב בנוף המדברי. בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה, בשיעור שאינו עולה על 20% משטח כל חזית.</p> <p>8. גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. יהיה פתוח לציבור.</p> <p>9. קירות תמך ומסלעות - רק באישור מהנדס הועדה המקומית אם שוכנע שזה הפתרון המיטבי מבחינה נופית ותפקודית ומתחשב במגרש השכן. קירות תומכים ומסלעות יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. יובטח רצף תפקודי ותנועתי להולכי רגל בין המגרש לטיילת.</p> <p>10. ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</p> <p>11. תאורה - תאורת השטחים החיצוניים תאיר רק לתוך שטח המגרש. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לטיילת. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים הציבוריים, ו/או גופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).</p> <p>12. ניקוז - תאי שטח 41+42 יתוכננו, בהתאם לצורך, כפי שמופיע בנספח הניקוז המנחה, תוך שילוב של מובל ניקוז ראשי, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת חל"י.</p> <p>13. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ולאמנטיים הנדסיים - ימוקמו בתוך הבניין באופן שלא יראו מכיוון הטיילת והרחוב ולא יהוו מפגע ביחס אליהם.</p>
ד	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה בתא שטח 42, בחלקו המזרחי, תישמר זכות מעבר חופשית לכלל הציבור, כשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מצללות ופיתוח נופי. לא יותר גידור של שטח זה.</p> <p>2. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה בתאי שטח 41 ו-42, בחלקם הצפוני, תתאפשר העברת מובל ניקוז סגור או פתוח חלקית, מתקני ניקוז ותשתיות, בהתאם לתכנון מפורט של המובל. כמו כן תישמר זכות מעבר חופשית לכלל הציבור, כשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מצללות ופיתוח נופי. התכנון של אדריכל הנוף של המובל יקח בחשבון את ההיבטים הנופיים והחזותיים בזיקה לדרך ולשטח הציבורי הסמוך מצפון וביחס למבנה שאמור להיבנות (או שנבנה) במגרש מדרום. יותר גידור פתחים של המובל מטעמי בטיחות וגישה לרכבי תחזוקה בלבד.</p>
4.3	<p align="center">מסחר ותיירות</p>
4.3.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>תא שטח 44</p> <p>מסחר, מרפא, פנאי, נופש, אולמות אירועים, משרדים, תרבות, בריאות, ספורט, משטרה ושימושים נלווים.</p>

4.3	מסחר ותיירות
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת (+0.00) יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא השטח, שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, תוך התייחסות לנספח הבינוי ופיתוח. תכנית זו איננה קובעת מפלס זה.</p> <p>2. אופי הבינוי - התכנון יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי של תכנית זו (תשריט וחתכים), לרבות אופי הבינוי, עקרונותיו, הפריסה העקרונית של המבנים במגרש וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה. לעניין זה נספח הבינוי הינו מחייב.</p> <p>3. קשר בין הבניין לסביבתו - התכנון יבטיח קשר חזק בין המבנים לטיילת והרחוב שבחזית. הבניינים לא יתוכננו כבניינים סגורים המנותקים מסביבתם, אלא כהמשך ישיר מבחינה תפקודית וחזותית של החללים הציבוריים שמסביבו. קומת הקרקע של החזית הפונה לטיילת, החזית הפונה לכיוון דרום והחזית הצפונית הפונה לשטח הציבורי, יתפקדו כחזית מסחרית רציפה של בתי אוכל, הכוללים אזורי ישיבה חיצונית מוצלת מתחת לקולונדה רציפה, המהווה כניסה ראשית לבתי האוכל (בנוסף לכניסה מתוך המבנה המסחרי). בחזיתות אלו אסור למקם בקומת הקרקע שימושים שאינם בעלי קשר ישיר לטיילת / לשטח הציבורי (כדוגמת שטחי שירות, משרדים וכדומה).</p> <p>4. כניסה ברכב - נגישות ברכב לכל בנין תהיה כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, בתנאי שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית והחברה הממשלתית להגנות ים המלח. פריקה וטעינה לחנויות בחזית המסחרית יבוצעו מתוך מבנה המרכז המסחרי בלבד.</p> <p>5. חניה - כל החניה הנדרשת לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה במשולב בבניין. החניה לא תראה מכיוון הטיילת והרחוב. על רום הבניה חלות מגבלות בניה ביחס למפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית (פרק 6). בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש שהחניה הנדרשת לרכב פרטי, לטובת מרכז המבקרים במגרש 43, כולה או חלקה כנדרש על פי תקן, תבוצע כחניה תת קרקעית במגרש זה ותהיה אליה נגישות חופשית וללא תשלום עבור המבקרים במרכז המבקרים.</p> <p>6. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים יהיו משתלבים בנוף המדברי. צבעים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בז', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר.</p> <p>7. חומרי גמר - שטח קירות מסך לא יעלה על 50% משטח כל חזית. סה"כ שטחי קירות המסך בכל החזיתות יחד לא יעלו על 25% משטחי חזיתות המבנה. שטח קירות המסך לא יעלה על 75% בקטעי חזית מסחרית מוצלת בקומת הקרקע. חומר הגמר העיקרי בכל החזיתות של בנין ראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון המשתלב בנוף המדברי. גוון הזכוכית יותאם לגוונים אלה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה, בשיעור שאינו עולה על 20% משטח כל חזית.</p> <p>8. גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. יהיה פתוח לציבור.</p> <p>9. קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המגרש הפונה לחוף, או במרחק הקטן מ- 10 מ' ממנו. יותרו ביתר גבולות המגרש רק באישור מהנדס הועדה המקומית אם שוכנע שזה הפתרון המיטבי מבחינה נופית ותפקודית ומתחשב במגרש השכן. קירות תומכים ומסלעות יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 5 מ' וביניהם פיתוח נופי.</p> <p>10. ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</p> <p>11. תאורה - תאורת השטחים התיצוניים תאיר רק לתוך שטח המגרש. הקפדה מיוחדת על כך</p>

<p>4.3</p>	<p>מסחר ותיירות</p> <p>באזורים הסמוכים לטיילת. תכנון התאורה ייקח בחשבון מניעת סנוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סנוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים הציבוריים, ו/או גופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).</p> <p>12. שילוט - עיצוב השילוט יעשה בשפה אחידה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים המוארים מבפנים. לא יותר שילוט הבולט מעל גובה הגג.</p> <p>13. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ימוקמו בתוך הבניין באופן שלא יראו מכיוון הטיילת והרחוב ולא יהוו מפגע ביחס אליהם.</p>
<p>4.4</p>	<p>חוף רחצה</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. חוף רחצה, כולל כל הבניינים והמתקנים הנדרשים לצורך כך, כגון: שירותים ומקלחות, סוכות מציל, סככות צל, ברזיות, מגרשי ספורט, מתקני כושר ומשחק, שירותי הצלה וחירום, אחסנה לשירות החוף, פיתוח נופי וכו'.</p> <p>2. פיתוח נופי, מצללות, סככות צל, ריהוט חוצות, גינון, טיילת, שבילי אופניים, מסלול נסיעה לשאטל במתחם, לרכב חירום ולרכב תחזוקה.</p> <p>3. סוללות חוף לשם הגנה על המלונות, תשתיות החוף והחופים, מערכות שאיבה, מתקני וקווי תשתית לסוגיהם, לרבות לשם השפלת מי תהום ולטובת השאטל.</p> <p>4. מי מאגר.</p> <p>5. תאי שטח 31-33</p> <p>יותר מזחים לסירות, מבנה לשומר, הצללות וכל הנדרש לצורך שיט.</p> <p>6. מוצאי מובלי ניקוז ומתקני ניקוז.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח הגנות החופים:</p> <p>גובה החוף והטיילת - יקבע בעת הוצאת היתר בנייה, בהתאם לשיקולי אדריכלות (התאמה לבניינים הסמוכים), הנדסה, בטיחות, נגישות ונוף.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח חוף הרחצה:</p> <p>1. הפיכת חוף זה לחוף רחצה מוכרז מותנית במתן פתרון לחניה הנדרשת, במסגרת אחד מהמגרשים האחרים בתכנית זו, או בכל פתרון אחר שיוחלט על ידי רשות הרישוי. חישוב כמות החניה הנדרשת תקבע, לאור התפיפה בין המבקרים במגרשים הסמוכים, למבקרים הצפויים בחוף הרחצה.</p> <p>2. ככל שיוחלט על פיתוח חוף רחצה מוכרז, יחולו ההוראות שלהלן:</p> <p>2.1. שיפוע- שיפוע החוף בחלק המשמש לאזור הרחצה והישיבה ובשבילי הגישה למים בחופים המוכרזים, לא יעלה על 5%.</p> <p>2.2. הנגשה - בחוף תהיה לפחות דרך גישה אחת מקורה ונגישה למים, לפי תקנות הנגישות. תהיה בחוף סככה אחת מקורה לפחות בתוך המים, עם מעקה אחיזה. בנוסף, בחוף יהיו מתקנים נגישים</p>

4.4	<p>חוף רחצה</p>
	<p>כגון מקלחות חוף, סככות צל, ברזיות וכו'. 2.3. תשתיות - יוצנעו ויוסדרו באופן שלא יבלטו בשטח. 3. תותר הקמה ותפעול מזח לסירות וכל הנדרש להפעלתו כגון: מבנה לשומר ומצללות לצורך שיט.</p>
ג	<p>סביבה ונוף עקרונות מרכזיים לתכנון החוף:</p> <p>1. היבטים תיירותיים - תשומת לב מיוחדת תינתן להיבטים תיירותיים, נופיים וחזותיים בכל תכנון חדש בשטח זה. 2. רציפות - תשמר רציפות אורכית בהיבטים התפקודיים והויזואליים בדגש על תנועה חופשית של הולכי רגל לכל אורך רצועת החוף של מתחם התיירות והשמירה על צירי מבט פתוחים. כמו כן ישמר רצף הליכה בין החופים לבין המלונות המצויים בעורפם. 3. טיילת - בשטח החוף לכל אורכו, תתוכנן בעתיד טיילת שתהווה את הציר המחבר בין כל מוקדי מתחם התיירות. 4. נגישות לציבור - החוף יהיה פתוח לציבור בכל עת, ללא גידור. 5. הצללה - בשטח החוף ישולבו מצללות, או הצללה באמצעות עצים, כדי להקל על השחות בתנאי האקלים הקשים. הכל כפי שיקבע בהיתרי הבנייה. המצללות יאפשרו מבטים למים ומעבר חופשי תחתיהן. 6. חומרי גמר ופרטים - החומרים והפרטים יהיו אחידים ככל האפשר עם החופים האחרים במתחם התיירות.</p>
ד	<p>סביבה ונוף פינוי מלח:</p> <p>1. תותר עבודה ומעבר של כלים הנדסיים ומשאיות לצורך פינוי מלח המצטבר בחופים / במאגר בסמוך לחופים. 2. תותר נגישות לצורך תחזוקה לסוללות מחלקות של מפעלי ים המלח במאגר, בנהלים שיקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם מי"ה.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>1. לא תותר בניית מבני תשתית חדשים עיליים בשטח המצוי בין חזית מבנה הממוקם בשורה הראשונה לאורך המאגר לבין קו המים שמולו. 2. למרות האמור לעיל, תותר הקמת, או הרחבת מערך שאיבת והשפלת מי התהום בכל שטח יעוד זה, לרבות כל המתקנים והתשתיות הנדרשות לשם כך. וכן יותרו מוצאי ניקוז.</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. פיתוח נוף וסביבה, לרבות שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינון, ריהוט חוצות ושילוט וכדומה. 2. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה וחדרי בוק (בתאי שטח 6+7). 3. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p>

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>4. מובל ניקוז ומתקני ניקוז. 5. בתא שטח 1 נגישות לרכב חירום ותחזוקה, שאטל וכניסה לחניה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף תא שטח 1 כל פיתוח חייב להתאים לאפשרות העברת השאטל התיירותי דרך שטח זה. תותר העברת מובל ניקוז תת קרקעי ו/או פתוח בחלקו. תאי שטח 2-5 מיועדים לפיתוח נופי, שבילי הליכה, שבילי אופניים וכדומה לאורך דרך מס. 2. תכנונם יעשה בתיאום עם תכניות הדרך. תאי שטח 6-7 תותר העברת מובל ניקוז תת קרקעי. תותר בניית מובל ניקוז פתוח שתחתיתו מבטון ודפנותיו מאבן, עפר וכדומה (ללא בטון חשוף בדפנות), הכל בהתאם לתכנון נופי וניקוזי בצוות הכולל אדריכל נוף. יותרו מתקני כניסה ויציאה מהמובל וכל יתר מרכיבי הניקוז, יעשו כחלק מהתכנון הנופי הכולל של השצי"פ. תא שטח 7 1. יבוצע פיתוח של השטח אשר איננו חלק ממערכת הניקוז באופי התואם לנוף המדברי. 2. יפותח טרם אכלוס המלונות בתאי שטח 61 ו-62.</p>
4.6	דרך ו/או סימול נופי
4.6.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך וביעוד שטח ציבורי פתוח.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בשטח יעוד זה תתוכנן כיכר, הכוללת מערך תחבורתי המאפשר כניסה לחניונים של מרכז הכנסים המתוכנן מצפון, המרכז המסחרי מדרום וחיבור עתידי אפשרי מזרחה. תכנון הכיכר ייתן עדיפות מבחינה תנועתית וחזותית לתנועת הולכי הרגל על פני תנועת הרכב.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. תשתיות. 3. גינון.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה 1. תוואי הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.</p>

4.7	דרך מאושרת
	<p>2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות : כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. תשתיות. 3. גינון.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה /או חניה 1. תוואי הדרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות. 2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות : כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית. 3. תא שטח 27 : תותר הקמת תחנת מוניות, עצירה זמנית ליד מרכז המידע, חניית ועצירת אוטובוסים וכניסות למרכז המסחרי. בשטח זה יבוצע גינון ופיתוח ברמה גבוהה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- העיקרי לשטח בנייה (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בנין	תא שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
2160	5400		(1) 11	48	180	40	21274	8575	12699	24301	61	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(2) 216	(2) 540				(2) 18		(2) 2128	(2) 858	(2) 1270		61				
2160	5400		(1) 11	48	180	40	21274	8575	12699	20621	62	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
(2) 216	(2) 540				(2) 18		(2) 2128	(2) 858	(2) 1270		62				
1000			(1) 4	23.4		90	10100	2500	7600	8579	41	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
						90	7000	7000			41	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
2500			(1) 2	8		100	1900	500	1400	3963	42	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
						100	3500	3500			42	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
			(1) 3	14		60	5000	500	4500	6821	43	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
			(3) 5	25.4		80	20000	4000	16000	26399	44	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	
							23700	15050			44	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת					
1	מגרת הבנייה הקובעת	100	100	שטח שטחי בניה	עיקרי שרות	100	חדרי טרנספורם ציח	7,6		שטח ציבורי פתוח
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות					
1	8	200	200	200	200			33,32,31		חוף רחצה
		50	50	50	50			27		דרך מוצעת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצג. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
 (1) שטחי בניה (מ"ר):

- א. תותר הגדלת שטחי השירות, על חשבון השטחים העיקריים, ללא חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.
 - ב. במגרשי מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ובמסחר ותיירות חדשים - בנוסף לשטחי השירות הרשומים בטבלה יותרו שטחי מצללות וסככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהינן פתוחות לפחות ב- 3 צדדים), באישר מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ התכנית הנוספת במגרש למצללות וסככות צל לא תעלה על 20% משטח המגרש.
 - ג. תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הכניסה הקובעת למפלסים שמתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש וממגבלות גובה הבנייה.
- (2) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת / מספר קומות / תכנית:
- א. גובה מרבי של המבנים במגרשים יהיה כרושם בטבלה ובנוסף יותרו 5 מטר למתקנים על הגגות וחדרי מעליות ויציאה לגג. הכל בכפוף למגבלות גובה מבנים ומגבלות טיטה כסעיף 6.20.
 - ב. תותר העברת קומות ממפלס שמעל הכניסה הקובעת אל למפלס שמתחת לכניסה הקובעת.
 - ג. בתנאי שטח 61,62 גובה המבנה הראשי יהיו 11 קומות, כמצוין בטבלה. יתר המבנים בתנאי שטח אלו יהיו גובה של עד 2 קומות.

- (3) מספר יח"ד (= מספר חדרי המלון המירבי המותר בכל מגרש בעוד מלונאות):
- א. מספר יח"ד (=חדרי המלון) יהיו כמפורט בטבלה.
- ב. תותר הגדלת שטחי הבניה (תמריץ בנייה ירוקה) ב - 5% או ב- 10% בכפוף לעמידה בהוראות נספח הבניה הירוקה (לכל מלון חדש, פרט בטבלה בשורה נוספת, תוספת הזכויות המרבית האפשרית = 10% תוספת).

(4) קוי בניין:

קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

(5) למגרשי המלונאות קיימות זכויות מוגבלות לשטחי מסחר ע"פ סוג המלון. זכויות אלו מפורטות בהגדרות ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון היירותי" של משרד התירות. זכויות אלה כלולות בזכויות הבנייה למלונאות.

(6) תאי שטח 41-42
זכויות הוראות הבניה לתאי שטח 41 ו-42 מעל פני הקרקע, הינן כירחדה תכנונית אחת, דהיינו מגרש אחד. מותר לנייד זכויות מתא שטח 42 ל- 41.

(7) מספר הקומות בכל תאי השטח הינו סופי וכולל קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שיתוכננו כאלה. מספר הקומות כולל מפלסי תניה.

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת קומה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(2) תמריץ בניה ירוקה.

(3) בחלקו המזרחי - 2 קומות. תותר העברת קומה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאים גיאוטכניים וסיסמיים
 - 2.1 תנאים להיתרי בנייה לבניינים חדשים

לכל בניין מוצע בתחום התכנית - חלה חובת ביצוע סקרי אתר, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413, ביצוע ניתוח תגובה סייסמית (באם נידרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסיסמיים המוגדרים בתקנים אלה) וביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע-התנולות על פי התקנים הנ"ל. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים.
 - 2.2 לכל בניין בתחום של עד 25 מטר ממערב לקו התיחום המערבי של שכבת המלח המסומנת בנספח סיכוני רעידות אדמה ובולענים.

חלה חובת ביצוע בדיקה לווידוא או שלילה של המצאות שכבת מלח אליה מתייחס הנספח. אם לא נמצא מלח בבדיקה, אזי אין מגבלות בהקשר לבולענים. אם נמצא מלח, אזי יש לבצע סקר הידרולוגי לבירור היתכנות הגעת מי-תהום בעלי כושר המסה למגע עם המלח. אם הוכחה היתכנות לכך, יש להציע פתרון תכנוני-הנדסי להתמודדות עם תנאים אלה בהתאמה לתקנים 940 ו-413 ולקבל אישור לפתרון על ידי מהנדס הועדה המקומית. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את הבדיקות שנעשו, תוצאותיהן, מסקנותיו ואת הפתרונות התכנוניים המיוחדים שנדרשו, ככל שנדרשו.
3. תנאי להוצאת היתר בניה למרכז המסחרי במגרש 44, מותנה בהסטת דרך מספר 2 לתוואי המערבי כמסומן בתשריט.
4. היתרי בנייה לשימושים המותרים בתא שטח 42 (מרכז כנסים), למעט בחניה התת קרקעית, יינתן במהלך אחד עם היתרי הבניה בתא שטח 41, לרבות בניה בקו בניין אפס ופתיחת פתחים משותפים.
5. תנאים להיתרי בנייה הכוללים בניית בניינים בשטח הגדול מ- 200 מ"ר:
 - 5.1. ההיתר יכלול לפחות 50% מזכויות הבניה במגרש, כמפורט בתכנית זו, והתחייבות, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, לביצוע הבנייה הנ"ל כמקשה אחת.
 - 5.2. אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש בשלמותו אשר תכלול:

תכנית פריסה מלאה של המבנים (על פי ההיקף המלא של זכויות הבניה המותרות במגרש) בקנה מידה 1:250 לפחות; ציון רוס בנייה מזערי (גובה רצפת הקומה הנמוכה ביותר); ציון גבהים עקרוניים של כל חלקי המגרש; חתכי אורך ורוחב דרך כל המגרש והמבנים המוצעים בקנה מידה 1:250 לפחות, לרבות ציון גבהים של חלקי המגרש והבניינים; חזיתות עקרוניות; פירוט חומרי גמר וצבעים; הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים; תכנית תנועה וחניה; תכנית נופית לכל שטח המגרש, לרבות סימון קירות תומכים ומפלסים ותכנית צמחיה עקרונית; תכנית ניקוז לכל שטח המגרש ומאזן עבודות עפר.
 - 5.3. במגרשים המיועדים למלונאות או מבני ציבור תכלול תכנית הבינוי והפיתוח גם הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים ותכנון מפורט של החניה / החניון

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו.</p> <p>5.4 הועדה המקומית תכלול בהחלטתה לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתה ופרשנותה היא תואמת לאופי הבינוי ועקרונות פריסת המבנים במגרש, כמוצג בנספח הבינוי (תשריט וחתכים) של תכנית זו. החלטתה של הועדה המקומית תינתן רק לאחר שניתנה לחברה הממשלתית להגנות ים המלח ההזדמנות להעביר חוות דעתה, כמפורט בסעיף "תיאומים".</p> <p>5.5 ככל שהיתר איננו תואם תכנית בינוי ופיתוח שכבר אושרה, יידרש אישור תכנית בינוי מתוקנת על ידי הועדה המקומית.</p> <p>6. היתר הכולל פיתוח נופי מסוג כלשהו:</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה הכוללת פיתוח נופי מסוג כלשהו תצורף במסגרת גיליון הבקשה להיתר תכנית נופית של אדריכל נוף, הכוללת בין היתר סימון כל העצים הקיימים והעצים המיועדים לנטיעה וטבלה המפרטת את סוגיהם. התכנית תתייחס לנספח מנחה של תכנית זו - מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>7. היתר במגרש בו מסומנים עצים ב"נספח שמירה על עצים בוגרים" של תכנית זו:</p> <p>7.1. במגרש בו מסומן "עץ לשימור" - אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע על ידו, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, והתנאים בהיתר אשר יבטיחו שמירה על העץ.</p> <p>7.2. במגרש בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, בתיאום עם פקיד היערות.</p> <p>7.3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו/העץ/ים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>7.4. ההעתקה תבוצע לפי תנאי הרישיון שנתן פקיד היערות. חובה על המפתח בשטח לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווה אותו בכל שלב החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחריה. הנחיות המומחה תהיינה מחייבות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה למרכז כנסים יהיה הגשת פרוגרמה למבנה אשר תפרט את השימושים העיקריים ובין היתר את השימושים לתועלת הציבור.</p> <p>9. תנאי להיתר לבניינים שרום הקומה הנמוכה ביותר בהם נמוך מ-20.00+ (על פי רשת מי"ה, למעט תשתיות ומבנים בחופי הרחצה) הגשת דו"ח הנדסי של מתכנן שלד הבניין, יחד עם בקשה להיתר בנייה לכל בניין חדש, או לתוספת שטחי בנייה לבניין קיים. הדו"ח הנדסי יפרט את סוג ועומק היסודות, הצורך במיגון שלהם מפני פגיעה אפשרית של מי תהום מלוחים וצורת המיגון שלהם (ככל שיידרש מיגון).</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש של בית מלון יהיה:</p> <p>10.1. אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>10.2. הכנת נספח אקוסטי שיבחן את כלל המערכות המכאניות המתוכננות בכל בניין, כולל מרכזי האנרגיה ומערכות מיזוג האוויר, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי המגרש וביחס למבנים קיימים במגרשים צמודים.</p> <p>במידת הצורך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכד') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>10.3. הכנת תכנית נופית לשיקום שטחים מופרים, אשר תכלול הוראות בנוגע לשיקום שטחים מופרים והרכב הצמחייה, על בסיס העקרונות שלהלן ובהתייחסות לנספח המנחה של תכנית זו - מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח:</p> <p>א. שתילה של צמחייה ארץ-ישראלית הגדלה באזור חוף ים המלח ובנאות המדבר שבשוליו, ככל האפשר.</p> <p>ב. איסור שתילת מיני צמחים הידועים כפולשים.</p> <p>ג. הסרת מיני צמחים פולשים הקיימים באזור.</p> <p>ד. הימנעות, משתילה של צמחי נוי גרים הידועים כמותאמים לתנאי מדבר קיצוניים, בשל החשש להתפשטותם הבלתי מבוקרת.</p> <p>ה. באזורים חשופים בין אזורי הצמחייה ישולבו סלעים משוקעים בקרקע.</p> <p>ו. הכנת תכנית לשיפועים וניקוז להשהיית מי נגר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פ, יהיה הכנת תכנית נופית לשיקום שטחים מופרים, אשר תכלול הוראות בנוגע לשיקום שטחים מופרים והרכב הצמחייה, על בסיס העקרונות שלהלן ובהתייחסות לנספח המנחה של תכנית זו - מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח:</p> <p>א. שתילה של צמחייה ארץ-ישראלית הגדלה באזור חוף ים המלח ובנאות המדבר שבשוליו, ככל האפשר.</p> <p>ב. איסור שתילת מיני צמחים הידועים כפולשים.</p> <p>ג. הסרת מיני צמחים פולשים הקיימים באזור.</p> <p>ד. הימנעות, משתילה של צמחי נוי גרים הידועים כמותאמים לתנאי מדבר קיצוניים, בשל החשש להתפשטותם הבלתי מבוקרת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>12. בבקשות להיתרי בניה יסומן רום רצפה מזערי 16.60+ (על פי רשת מי"ה).</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>14. היתרי בנייה למערכות מילוי וריקון מי תמלחת:</p> <p>תאום עם אגף ים וחופים או היחידה הסביבתית שהוסמכה לכך על ידי המשרד להגנת הסביבה. בהיתרים יפורטו הנושאים הבאים:</p> <p>14.1. הטיפול במי שטיפות מסננים טרם הזרמתם לים.</p> <p>14.2. הפרדת מערכות מלוחות ומתקנות והזרמת מי תמלחת בלבד לים.</p> <p>14.3. מערך הריקון יכלול שוחת דיגום ייעודית למי התמלחת טרם כניסתם לקו המאסף לתחנת השאיבה.</p> <p>14.4. ריקון מי תמלחת יבוצע במרחק של 100 מ' מקו המים.</p>	

<p>6.3</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>14.5. קבלת היתר הזרמה לים.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה מבנה/חדר שנאים ביעוד שצ"פ יהיה תשריט איחוד וחלוקה ואישורו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>16. קבלת חוות דעת - החברה הממשלתית להגנות ים המלח:</p> <p>טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח ובכל בקשה להיתר, יועברו המסמכים לחל"י והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 45 יום מקבלת כל החומר. חוות הדעת תתייחס בין היתר, ככל שרלוונטי לדעת חל"י, להתאמה למטרות ועקרונות תכנית זו, להיבטים של הגנות ים המלח, לרום הבנייה, להיבטים האדריכליים והנופיים של הבקשה והתאמתה לאופי מתחם התיירות, לזיקות לתכניות ולפרויקטים של פיתוח המתחם, להיבטי הנדסה ותשתית, לזיקה למערכות הציבוריות במתחם, להיבטים סביבתיים ולהתאמתה לנספח הבינוי ופיתוח וליתר נספחי תכנית זו.</p> <p>17. קבלת חוות דעת - מי"ה:</p> <p>טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח ובכל בקשה להיתר, יועברו המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 45 יום מקבלת כל החומר. על אף האמור לעיל, פטורים מכך היתרי בנייה לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תתייחס בין היתר להשלכות העשויות להיות על הפעילות של מי"ה במאגר.</p> <p>18. קבלת חוות דעת - משרד הבריאות והיחידה הסביבתית:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה לתחנת שאיבה חדשה ולתחנת ביוב, בנייה למלונאות ו/או מסחר, תתואם עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>19. תנאי להיתר בנייה למלונאות, מסחר או מרכז כנסים, הינו תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי ביחס לנושאים הבאים (ככל שרלוונטיים ביחס להיתר הבנייה המבוקש): תשתיות הפרדת פסולת במקור, תשתיות הזרמה לים של תמלחות, תחנות שאיבה ותחנות ביוב, תשתיות לטיפול בשמנים ובבוצות ספא, אמצעים למניעת רעש ממערכות, ותשתיות אחסון חומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במי בריכות שחיה.</p> <p>20. קבלת חוות דעת - חברות תשתית:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת מוסד התכנון. כל היתר בנייה ברצועה שרוחבה 5 מ' מכל צד של קו מקורות המסומן בנספח "מים, ביוב ומי תמלחת" של תכנית זו, חייב בתיאום עם חברת מקורות. ככל שיועתק הקו יתבטלו הוראות אלה ביחס לקו הקיים ויחולו על התוואי החדש.</p>
<p>6.4</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>הגנות ים המלח</p> <p>1. שימושים ועבודות לטובת הגנות ים המלח</p> <p>1.1 בכל שטח היעודים הציבוריים בתחום תכנית זו יותרו שימושים וביצוע עבודות לטובת הגנות</p>

6.4	פיתוח תשתית
<p>ים המלח.</p> <p>1.2 אלה יכולים לכלול בין היתר, אף אם לא צוינו במפורש בהוראות תכנית זו: עבודות עפר, קירות שיגומים בתת הקרקע, הקמת סוללות (במגבלות גובה החלות על סוללות החוף כמצויין בהוראות התכנית), מיגון, הגבהה ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית לסוגיהם, מתקנים ותחנות לשאיבת מים ו/או השפלת מי תהום, מתקני וקוי ניקוז, תחנות שאיבה לביוב, פיתוח שטח ונוף, פיתוח חופים וכן אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע העבודות הנ"ל.</p> <p>1.3 סוג העבודות ומאפייניהם, למעט קציר המלח אשר יבוצע על ידי מפעלי ים המלח, יקבעו על ידי חל"י.</p> <p>2. רום בנייה מזערי עקב מי תהום ומים עיליים</p> <p>רום המפלס התחתון ביותר של כל בניין יהיה $+16.60$ מטר לפחות (לפי רשת מי"ה). הוראה זו לא תחול על בניינים בתחום חוף רחצה ועל מבני תשתית.</p> <p>3. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים</p> <p>3.1 הבניינים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.</p> <p>3.2 ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות המבנים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.</p>	
6.5	סקר סייסמי
<p>בהתאם לסקרים סייסמיים אשר בוצעו על ידי חל"י בסיוע המכון הגיאופיסי, סומנו בתשרי התכנית אזורים התחומים על ידי קו "גבול מגבלות בניה" לאורך קווי העתקים סייסמיים החשודים כפעילים. בתוך אזורים אלה חלות הוראות תקן ישראלי מספר 413. התקן גובר על הוראות תכנית זו. בפרק "תנאים להיתרי בניה" של תכנית זו מפורטות הוראות ביחס לבנייה מוצעת ותנאים ביחס לסיכונים סייסמיים.</p>	
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
<p>1. שפכים</p> <p>חיבור בניין למערכת הטיפול בשפכים יהיה תנאי להפעלתו.</p> <p>מערכות הביוב יעמדו בתקנות ובדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>עסקים המייצרים שפכים שאינם עומדים באיכות השפכים המותרת על פי חוק, יחויבו בטיפול קדם, שיביא את השפכים לאיכות הנדרשת, טרם הזרמתם למערכת הביוב הראשית.</p> <p>תובטח הפרדה מלאה בין מערכת הביוב והניקוז.</p> <p>2. מכלי גז</p> <p>מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחות הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>3. אשפה</p> <p>הפסולת המפוזרת בשטח התכנית תפונה לאתר עליו יורה המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מכלי ומתקני אשפה יוצבו במקומות מוסתרים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע ריח, רעש או חזות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.6
ומפגעים חזותיים.	
4. ריחות ממטבחים במטבחים יותקנו מערכות ליניקה וסינון למניעת ריחות.	
5. אוורור חניונים תת קרקעיים תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה ואוורור טבעי אינו אפשרי, יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור, על פי התקן בעת הוצאת היתר בנייה ובאישור האחראי על איכות הסביבה במועצה אזורית תמר.	
6. איכות אוויר הפליטות לאוויר מהפעילויות שתוקמנה בתחום התכנית תעמודנה בתקני הפליטה של המשרד להגנת הסביבה.	
7. קווי תשתית עיליים לא תותר הקמת קווי תשתית עיליים בכל שטח התכנית.	
8. רעש 8.1 הבידוד האקוסטי של החלונות יהיה גבוה דיו, כדי להפחית את מפלסי הרעש בתוך חדרים עם חלונות סגורים ל-40 db(A) לפחות. 8.2 פעילויות המתוכננות בשטחים פתוחים, ובעיקר פעילויות הכוללות שימוש במערכות הגברה, יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990, ביחס למבנים מתוכננים בתחומי התכנית ובסמוך לה.	
בשלב התכנון המפורט לביצוע של פרויקט בשטח פתוח, העשוי לכלול שימוש באמצעי הגברה, יוכן נספח אקוסטי ובמידת הצורך יוצעו אמצעים אקוסטיים והנחיות ביחס לשעות הפעילויות המותרות.	
9. נגר מי גשם פיתוח שטח יתוכנן תוך התחשבות במצב של אירוע שיטפוני. יש להצביע על כיווני ניקוז מי גשם בתוך או מחוץ למגרש ולכלול אמצעי שימור קרקע. יש ליצור שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות. בהיתר הבנייה יסומנו אזורים בהם תבוצע ההאטה אך ללא התדרה של מים לתת הקרקע.	
10. פסולת בניין פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנות התקפות לעת מתן היתר בנייה.	
11. הוראות לתקופת הבנייה 11.1. תותר הקמת אתרי התארגנות, אך יש לתחום ולגדר אותם. 11.2. יש לנקוט באמצעים למזעור מטרדי אבק בתקופת הבנייה. 11.3. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.6
<p>המקומית לאתר שיקבע מראש.</p> <p>11.4. אחסון עודפי עפר בתקופת הביניים. יותר אחסון זמני של עודפי עפר בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית, במקומות אשר יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת של חל"י.</p> <p>12. מבנים יבילים וזמניים לא תותר הצבתם, למעט באופן זמני, לצורך ביצוע עבודות בנייה.</p> <p>13. שיקום השטח לאחר הבנייה לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה	6.7
<p>14. זיהום אור</p> <p>תאורה מלאכותית בשטחים הפתוחים הגובלים בשטח הבנוי משפיעה על הרכב חברת בעלי החיים שמתקיימת באותם שטחים ועל השעון הביולוגי של המינים השונים. לפיכך, יש לצמצם למינימום את זליגת האור לעבר השטחים הטבעיים.</p> <p>14.1. במסגרת התכנית ייעשה מאמץ למזער את עוצמות ההארה בשעות החשיכה.</p> <p>14.2. הארת שטחים ציבוריים תיעשה באמצעות נורות בהן ניתן להגביל את כמות האור לאזורים מדויקים ובעצמה מוגבלת.</p> <p>14.3. במסגרת התכנית ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תתבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ לשטח המיועד לפיתוח.</p> <p>14.4. נורות תותקנה ככל האפשר בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, ורצוי אף מתחת לזה (עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה).</p> <p>14.5. ביעודים למלונאות, מוסדות ציבור, מסחר ומוקדים תיירותיים תבוצע פעילות באופן שלא תיצר מטרדי תאורה ביחס למתחמים סמוכים וכלפי השטחים הפתוחים.</p> <p>14.6. מגרשי ספורט ומשחקים לא יוארו בשעות הלילה המאוחרות כאשר לא מתקיימת בהם פעילות.</p> <p>14.7. תאורת הכבישים והטיילת תכובה ככל האפשר בשעות הקטנות של הלילה.</p> <p>14.8. לא תתבצע הארת קירות ומשטחים אנכיים, באופן שיחזירו את האור כלפי השמיים.</p> <p>14.9. לא תותר התקנת גופי תאורה לצורך הארת שלטי פרסום ולא יותר שימוש בפרוזיקטורים. בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים יישתל צומח מתאים לצורך מיסוך והסתרה.</p> <p>14.10. מדרכות וכבישים יהיו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמיים.</p> <p>15. גידור</p> <p>יש להימנע מגידור של שטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פתוחים. במידה ויהיה צורך בגידור בטיחותי, הגידור יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר של בעלי-חיים מקומיים, באמצעות פתחים או רווחים בממדים המתאימים.</p> <p>16. צמצום הפגיעה בעופות</p> <p>16.1. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים.</p> <p>16.2. ייבחנו האמצעים האפשריים לצמצום ומניעה של התנגשויות ציפורים בחלונות ובחזיתות זכוכית על ידי שימוש בחלונות מסוג המקטין או מונע את אפקט המראה של החלונות.</p>	

6.8	עיצוב אדריכלי
	<p>1. גגות / חזית חמישית יושם דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אוויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו. כל הגגות השטוחים שאינם שימושיים ירוצפו או יכוסו בחצץ, או בשכבת גמר אחרת באישור מהנדס הועדה המקומית. מתחת לשכבת הריצוף או החצץ יונחו יריעות לבידוד תרמי.</p> <p>2. חזיתות הבניינים חומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים, תוך התאמה לתנאי מזג האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים גלויים לעין על חזיתות הבניינים.</p> <p>3. מערכות מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניינים ויכללו פתרונות להסתרתם. במיקום מערכות המיזוג יושם דגש על מניעת מטרדי רעש. לא יותקנו מדחסי מזגנים במיקום היוצר מטרד רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בניינים סמוכים.</p> <p>4. גידור המגרשים הגדרות או החומות בגבולות המגרשים הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים (במקומות בהם מותרים לפי הוראות תכנית זו) יהיו ברמת גימור גבוהה, מחומרים עמידים ובהתאמה למגרשים השכנים. גובה מרבי של כל הגדרות או החומות והקירות יקבע בהיתר הבנייה. יתוכננו נישות (מגרעות) מיוחדות להסתרת התשתיות הנחוצות בגדרות / בקירות (פילרים וכדומה).</p> <p>5. בחירת חומרי בנייה המתאימים לתנאי ים המלח חומרי הבנייה והפיתוח שיעשה בהם שימוש יהיו עמידים ומתאימים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח. יחד עם בקשה להיתר, או במסגרתה, יוגש מפרט מיוחד לחומרים.</p>

6.9	בניה ירוקה
	<p>על המגרשים ביעודים הבאים יחולו הוראות נספח בנייה ירוקה המהווה חלק ממסמכי התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מלונאות (אכסון מלונאי). 2. מסחר ותיירות. 3. מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח שמירה על עצים בוגרים המהווה חלק ממסמכי התכנית, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון, לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, אלא אם ניתן לכך היתר על ידי פקיד היערות.

שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו, יעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. הטיפול בעץ בוגר המסומן כעץ להעתקה יעשה על פי מפרט אגרונום ובליווי ופיקוח של אגרונום. הטיפול והשקיית העץ לאחר העתקתו יהיו למשך 3 שנים.</p> <p>6. שינוי בתכנית החל על נספח העצים הבוגרים של תכנית זו יחייב אישור של פקיד היערות.</p> <p>7. הוראות לשימור עצי שיטה סלילנית ושיטה סוככנית:</p> <p>7.1. פתוח השטח בקרבת העצים, יעשה תחת תנאים מחמירים באופן שיבטיח את קיום העצים ושגשוגם לדורות.</p> <p>7.2. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילוה את כל השלבים, החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחר סיום התהליך.</p> <p>7.3. יש לשמור את קציר הנגר לעצים ואו לספק חלופה של קציר נגר ואו לספק השקיה לעצים לכל ימי חייהם.</p> <p>7.4. יש לשמור על שלמות הנוף ומערכות השורשים, ברדיוס מינימלי של 10 מטר.</p> <p>7.5. היתרי בנייה לעניין זה כמפורט בסעיף תנאים למתן היתרי בניה של הוראות תכנית זו.</p> <p>נטיעת עצים ושתילת צמחייה תיעשה בהתאם לנספח המנחה של תכנית זו - מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח</p>	

דרכים תנועה ואו חניה	6.11
<p>1. התאמה לנספח התנועה</p> <p>כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה של תכנית זו. סטייה מנספח זה תותר באישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר שקיבל חוות דעת חליי.</p> <p>2. תא שטח 40 יתוכנן באופן שתינתן עדיפות להולכי רגל באופן רציף לטיילת ולחוף הים. בתכנון התנועה יעשה מאמץ לצמצם את מספר כלי הרכב אשר ישתמשו בדרך גישה זו אל תאי שטח 41 ו-44 באופן שכלל הניתן, מרבית כלי הרכב יכנסו וייצאו מכניסות אחרות.</p> <p>3. חניה</p> <p>3.1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3.2. על אף האמור לעיל, יחולו ההוראות המיוחדות שלהלן:</p> <p>א. במלונות יבנה מקום חניה אחד לרכב פרטי על כל חדר אירוח. כל החניות הנ"ל יהיו תת קרקעיות, או מבונות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. הקלות מתקן החנייה מותרות בסמכות הועדה המקומית, ככל שהוכח שיש חפיפה בחנייה בין שימושים שונים (כדוגמת חנייה לחוף הים במרכז המסחר).</p> <p>3.3. כל החניה הנדרשת בתקן תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3.4. אין מגבלה על מספר הקומות המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי עקב מי תהום והמוגדר בטבלה 5.</p> <p>3.5. החניה בתא שטח 42 - בהתאם למפורט בפרק 4.</p>	

6.11	דרכים תנועה /או חניה
<p>3.6. בטרם פותחו מגרשים המיועדים לבנייה, יותר השימוש בהם לחנייה ציבורית עילית.</p> <p>4. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>4.1. התכנון יבטיח בטיחות מעבר ומתן עדיפות להולכי הרגל באופן רציף אל חוף הים והטיילת.</p> <p>4.2. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים יופרדו, ככל הניתן, זה מזה.</p>	
6.12	תשתיות
<p>1. תשתיות מתחת לרום +16.10 (על פי רשת מ"ה) ימוגנו מפני מי התהום ע"פ מפרט מהנדס ובתיאום עם חל"י.</p> <p>2. מתקני תשתית ימוקמו במגרשים המותרים למתקני תשתית, או בתוך הבניינים המותרים לבנייה ביעודים השונים. תותר בנייתם אך ורק בתוך בניין או במרתף של בניין.</p> <p>3. קו מקורות במרחק 5 מטר מכל צד של קו מקורות, כמסומן בנספח "מים, ביוב ומי תמלחת" של התכנית, תתאפשר גישה לטיפול ואחזקה של הקו ולא תותר כל בנייה חדשה, למעט בתיאום עם מקורות. ככל שיועתק הקו יתבטלו הוראות אלה ביחס לקו הקיים ויחולו על התוואי החדש.</p>	
6.13	חשמל
<p>1. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>2. שנאים תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים וחדרי שנאים תת קרקעיים בלבד בשטחים הציבוריים הפתוחים, (מלבד תאי שטח 1,6), הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. מאפייני התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. מיקום ומגבלות סביבתיות משנאים יהיו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שצ"פ, חניה ושימושים הנוספים המותרים על פי היעוד. כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבניין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>3.1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>3.2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>3.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.</p>	

6.13	חשמל
	<p>בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו. 3.4 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו. 3.5 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>4. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.14	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים חציית קווי מים, המיועדים לשתייה, תהיה תמיד מעל קווי הביוב וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה ועל פי הוראות משרד הבריאות. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בהנחיית יועץ הבטיחות של המבנה. על קווי המים תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום. קווי המים הראשיים וקווי המים למתקנים השונים יעמדו בתקן ישראלי 5458 (אביזרים וחומרים הבאים במגע עם מי שתייה).</p> <p>2. ביוב רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למבנה. תנאי להיתר בניה הינו אישור מ.א. תמר ומשרד הבריאות. בתא שטח 44 תותר בניית תחנת שאיבה לקומות התחתונות של המבנה. היא תעמוד בכל התנאים והדרישות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. השקייה בקולחין ושימוש במים אפורים 3.1 שימוש בקולחין ובמים אפורים יהיו בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת. 3.2 תותר השקייה במי קולחין מושבים ובמי עיבוי מזגנים, בכל שטח התכנית, בתנאי של הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שפירים ומערכות מי קולחין ומילוי דרישות משרד הבריאות וקבלת אישורו בשלב תכנון המערכת וביצועה.</p>

6.14	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>3.3 תכנון מערכות השקיה ייקח בחשבון את תנאי הקרקע ומליחות, ככל שקיימות במגרש.</p> <p>3.4 יותר לעשות שימוש להדחת אסלות בימים אפורים' מושבים מהמלון עצמו במערכת צנרת סגורה ונפרדת לצורך זה, בתנאי של אישור משרד הבריאות בשלב תכנון המערכת וביצועה.</p> <p>4. מערכות מים כפולות במגרשים המיועדים לבנייה בעת מתן היתר בנייה יקבע מהנדס הועדה המקומית האם יש צורך לביצוע מערכת מים כפולה למי שתייה ולמים מטוהרים ולבניית מערכת לאיגום מי שתייה במגרשי המלונאות.</p> <p>5. מגבלות בנייה</p> <p>מגבלות הבניה המפורטות להלן חלות על קווי מים, ביוב ומי קולחין. הוראות אלה אינן חלות על מתקנים וקווים להשפלת מי תהום.</p> <p>לא תתאפשר בניה של מבנה במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי מים, ביוב ומי תמלחת ציבוריים ראשיים.</p> <p>רצועות ומגבלות בניה לקווי מים, ביוב, קולחין, מי השקיה, תמלחת ודלק על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>6. מילוי וריקון קוי מי מלח:</p> <p>6.1. חצית קווי מים תהייה תמיד מתחת לקווי המים ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>6.2. ריקון מי מלח לבריכה 5 יהיה לפחות במרחק 100 מטר מקו מים עתידי.</p> <p>6.3. מרחק מינימאלי בין קו מילוי וקצה קו ריקון יהיה 75 מטר במדידה אופקית.</p> <p>6.4. כל קווי המילוי והריקון יהיו עשויים צינורות פוליאאתילן.</p> <p>6.5. צנרות בתוך בריכה מס' 5 יוטבעו על ידי בלוקי בטון וחבקים ויהיו בגובה 1.0 מטר מקרקעית הים.</p>

6.15	ניקוז
	<p>1. כללי</p> <p>פעולות להסדרת ניקוז יעשו תוך התחשבות בשיקולים נופיים וחזותיים. כל עבודת ניקוז תעשה תוך שיקום אתר העבודה מיד עם סיומה.</p> <p>2. התאמה לתכניות סוללת החוף</p> <p>פרטי התכניות של מערכת הניקוז, כגון מיקום מדויק של תעלות הניקוז, מעבירי מים ותחום אזורי אגירה תת קרקעית, יתוכננו בהתאמה לתכנון המפורט של סוללת החוף, בתיאום עם חל"י, או על ידה.</p> <p>3. מובל ניקוז תת קרקעי / מקורה בחלקו</p> <p>3.1 מתוכנן לעבור מתחת לתאי שטח 1,21,23,6 וחוף הרחצה (תא שטח 31). יתכן וגם בתחום הקצה הצפוני של תאי שטח 41 ו-42, כפי שיקבע בתכנון המפורט.</p> <p>3.2 גובהו ורוחבו של מעביר מים במובל סגור שאורכו עד 50 מטר, יהיה לפחות 2 מטר לכל כיוון. מובל סגור שאורכו גדול מ 50 מטר יהיה לפחות 2.5 מטר לכל כיוון.</p>

6.16	סביבה ונוף
	<p>1. ערכי טבע וחיות בר</p>

<p>6.16</p>	<p>סביבה ונוף</p>
	<p>1.1. ככל ששיגיעו לתחום המפותח של התכנית חיות בר מוגנות, הממשק והטיפול בסוגיה זו יעשו בתאום עם רט"ג, ולפי הנחיותיה.</p> <p>1.2. ככל שיש ערכי טבע מוגנים בחוק בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח, הטיפול (שימור, העתקה או כריתה) בהם יעשה בתאום עם רט"ג ולפי הנחיותיה.</p> <p>2. תכנון צמחייה: הצמחייה תתוכנן ככל האפשר על פי הנחיות נספח הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים, וצמח. נושא זה ייבדק על ידי איש מקצוע טרם מתן היתר בנייה וככל שיהיו חריגות מהנספח, הנושא יובא להכרעת מהנדס הועדה, לאחר שבוצע תיאום עם חל"י ורט"ג.</p>
<p>6.17</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.18</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות:</p> <p>1. כל חריגה מהיקף האכסון המלונאי המיוחד המותר על פי תכנית זו.</p> <p>2. כל חריגה ממספר חדרי המלון המרבי המותר בכל מגרש המיועד למלונאות, לרבות ניווד חדרים בין מגרשים.</p> <p>3. כל חריגה ממספר הקומות.</p> <p>4. כל בניה בה רום המפלס התחתון ביותר הינו מתחת למפלס +16.50 מטר ברשת מי"ה, למעט מבנים בחוף הרחצה ומבנים לתשתיות.</p> <p>5. בניה מעל גובה +75.00 מטר ברשת מי"ה.</p>
<p>6.19</p>	<p>גמישות לתכנית</p>
	<p>1. תנועה שינויים לא מהותיים ביחס לנספח התנועה והחנייה, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובכלל זה בין היתר שינויים בגבהים, חתכי הכבישים, ושינוי מיקום הכניסה למגרשים (למעט תאי שטח 61 ו-62) וחיבורו אל הכביש הסמוך למגרש. יחד עם זאת לא תותר בשום מקרה כניסת רכבים למגרשים דרך הטיילת.</p> <p>2. עלייה וירידה של המפלס במאגר סטיות קלות, או שינויים זמניים, בגבולות בין יעודי הקרקע בתשריט התכנית הגובלים במאגר, הנובעות מהאופי הדינמי של עליית מפלס התמיסות במאגר ושינויים בתוואי הקרקע הקשורים בעבודה על הגנות ים המלח, לא יחשבו לשינוי לתכנית זו.</p>
<p>6.20</p>	<p>גובה מבנים /או בטיחות סיסה</p>
	<p>1. תאי שטח 61, 62</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>רום מרבי של מבנה, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה +75.00 (ברשת מי"ה) / -329.05 (ברשת ארצית).</p> <p align="center">2. תאי שטח 43, 44</p> <p>רום מרבי של מבנה, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה +42.00 (ברשת מי"ה) / -362.05 (ברשת ארצית).</p> <p align="center">3. תא שטח 41</p> <p>רום מרבי של מבנה, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה +40.00 (ברשת מי"ה) / -364.05 (ברשת ארצית).</p> <p align="center">4. תא שטח 42</p> <p>רום מרבי של מבנה, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה +26.00 (ברשת מי"ה) / -378.05 (ברשת ארצית).</p> <p>5. גובה הבניה המאושר מהווה את רום הבניה העליון, כולל מתקני עזר טכניים על הבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית דרום. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139. שבועיים טרם ההקמה תישלח הודעה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית דרום.</p> <p align="center">6. תאום עם משרד הבטחון</p> <p>תנאי לביצוע מבנה חדש בתחום התכנית הינו קבלת הנחיות משרד הבטחון לעניין סימון מבנים.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/או רישום</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.24</p>
<p>1. מלונאות: השלמת פיתוח של למעלה מ- 75% משטח המגרש.</p> <p>2. מלונאות הכוללת אכסון מלונאי מיוחד: אישור משרד התיירות בדבר תיאום ובדיקת הבניה בפועל.</p>	

6.24	תנאים למתן היתרי איכלוס
	3. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע/ו העץ/ים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עבודות הגנות ים המלח בחופי עין בוקק, לרבות הגבהת החופים, הסדרת הדרכים, העתקת תשתיות ופיתוח נופי.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.
2	עבודות עפר ותשתיות להכשרת המגרשים, או חלקם.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.
3	בניית מרכז הכנסים, המרכז המסחרי ומרכז המבקרים ו/או המלונות בשלבים. בנייה במגרש מס. 44 תותר רק לאחר הסטת דרך 2 מערבה (כמסומן בתשריט). השצ"פ בתא שטח 7 יפותח טרם אכלוס המלונות בתאי שטח 61 ו-62.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר כמפורט לעיל בשלבים.

8. חתימות

תאריך:	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: יובל מסילתי	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח 514129097	
תאריך:	סוג: חברה ממשלתית	שם: יובל מסילתי	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח 514129097	
תאריך:	סוג: בבעלות מדינה	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית תמר 500262514	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: עמוס ברנדייס	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי 512741562	

נספח ט'

נספחי משרד התיירות

תאריך : ט' אדר תשע"ג
19 פברואר 2013
סימוכין : 2013-0002-252

חוזר מנכ"ל 1/2013

הנדון: חוזר מנכ"ל בעניין "אכסון מלונאי מיוחד" תיקון לחוזר מנכ"ל 05/2009, 16/2009 ו- 8/2011

ביום 25.5.2009 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 5/2009 המעגן את הכללים ואמות המידה בנוגע לאכסון מלונאי מיוחד.

ביום 31.12.2009 פורסם חוזר מנכ"ל, 16/2009 כתיקון חוזר מנכ"ל 5/2009 (תיקון מס' 1).

ביום 24.7.2011 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 8/2011 כתיקון נוסף (תיקון מס' 2) לחוזר מנכ"ל 5/2009. במסגרת תיקון זה ניתנה אפשרות לתושבי חוץ שיווק עצמי של יחידות שנרכשו על ידם, וזאת רק במסגרת מסלול המוגדר שם כ"מתווה ב".

לאחר בחינת אופן יישום מתווה ב', ובעיקר התרת שיווק יחידות הנופש של תושבי חוץ "בדרך אחרת", ובעקבות כוונתו של משרד התיירות לחזק את האכיפה הכרוכה ביישום הוראות חוזר המנכ"ל בנושא אכסון מלונאי מיוחד - הוחלט לבטל את האפשרות לשיווק עצמי של היחידות בדרך אחרת ולקבוע כללים אחידים לכלל רוכשי היחידות, באופן ששיווק מכלול היחידות יתבצע רק ע"י חברת הניהול המלונאית, ולתקן את חוזר המנכ"ל בהתאמה.

להלן התיקונים אשר יוטמעו בחוזר מנכ"ל 5/2009 :

1. בסעיף 2.7 : הגדרת "תושב חוץ" תימחק.
 2. בסעיף 4.4.1 ג' המילים "ואם הם תושבי חוץ יחידים (ולא תאגיד) אף בכל דרך אחרת" והפסקה מהמילים "לעניין זה בכל "דרך אחרת" " ועד סופה, יימחקו.
 3. בסעיף 4.4.1 ד' אחרי המילה "בכללותו" יבוא : "כולל כל יחידותיו", והסיפא "יחידות האירוח שלא תימכרנה תנוהלנה באמצעות חברת הניהול המלונאית", תימחק.
 4. בסעיף 4.4.2 ב' הסיפא מן המילים "ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת" ועד סוף הסעיף, תימחק.
- התיקונים האמורים יוטמעו כתיקון מס' 3 בחוזר המנכ"ל 5/2009.



נועז בר ניר
מנכ"ל משרד התיירות

כ"ב תמוז תשע"א

24 יולי 2011

חוזר מנכ"ל 8/2011

חוזר מנכ"ל בעניין "אכסון מלונאי מיוחד" (תיקון לחוזר מנכ"ל 05/2009 ו- 16/2009)

ביום 25.5.2009 פורסם חוזר מנכ"ל מס' 5/2009 (להלן – "חוזר 5/2009"), המעגן את הכללים ואמות המידה בנוגע לאכסון מלונאי מיוחד.

ביום 31.12.2009 פורסם חוזר מנכ"ל 16/2009 כתיקון חוזר מנכ"ל 5/2009.

בעקבות כניסתה לתוקף של תמ"א 12/1, אשר אושרה ע"י הממשלה ביום 19.8.2010 ופורסמה ב"פ התשע"א עמוד 154 ביום 21.9.2010, נוצר הצורך לתקן את חוזר 5/2009, לצורך התאמתו להוראות התמ"א, וכמו כן, לאחר בחינה נוספת של עקרונות מתווה ב', הוחלט לבצע תיקון בדבר אופן השיווק העצמי "בכל דרך אחרת".
להלן עיקרי התיקון:

1. בסעיף 2: - תיוסף הגדרת "תושב חוץ" כדלקמן:
"2.7 - "תושב חוץ"- יחיד, שאינו חבר בני אדם, אינו תושב הארץ ואינו אזרח ישראלי, אשר במשך 5 השנים האחרונות, מרכז חייו לא היה בישראל ושהה מחוץ לישראל 183 יום לפחות במשך כל שנה קלנדרית."
2. סעיף 3.5 יימחק ובמקומו יבוא:
"3.5 – בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1."
3. סעיף 3.6: - יימחק.
4. סעיף 3.7 יימחק, ובמקומו יבוא:
"3.7 - בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד, עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח."
5. במקום הרישא של סעיף 4.4.1 יבוא:

"4.4.1- מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו- 3.5

לעיל, כמפורט להלן:

6. בסעיף 4.4.1 ג' בפסקה הראשונה יימחקו המילים "או בכל דרך אחרת שיבחרו" ובמקומן יבוא: "ואם הם תושבי חוץ אף בכל דרך אחרת".
7. בסעיף 4.4.2 ב': בפסקה הראשונה במקום המילים "או בכל דרך אחרת שיבחר בעל היחידה", יבוא: "ואם הוא תושב חוץ, אף בכל דרך אחרת".

התיקונים האמורים בסעיפים 1-7 לעיל יוטמעו בחוזר מנכ"ל 5/2009.

נועז בר ניר

המנהל הכללי

ב' סיון תשס"ט
25 במאי 2009

חוזר מנכ"ל 05/2009

"אכסון מלונאי מיוחד"^{3,2,1}

מטרת החוזר

מטרתו של חוזר זה היא להבהיר ולרכז את עמדת משרד התיירות בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תיירות ו/או מלונאות, ובכלל זה בתוכניות בהן מופיעים היעודים הנכללים בהגדרת האכסון המלונאי המיוחד.

האזורים ברצועת החוף ובשטחים אחרים בארץ, שהם בעלי משאבי טבע ונוף ומיועדים לשימוש מלונאי הינו מצומצם וצר, ויש להגן עליהם לשימוש לייעודים שלתועלת הציבור, קרי- תיירות ונופש. ועל כן נוצר הצורך לרכז את עמדת ומדיניות משרד התיירות להגנה מירבית על שטחים אלו, להבטחת השימושים התיירותיים ולתועלת הציבור הרחב. חוזר זה בא להחליף את חוזר מנכ"ל 08/2006, בנושא "אכסון מלונאי מיוחד", ונכנס לתוקף ביום חתימתו.

1. רקע

1.1 משרד התיירות הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התיירות את הכרתו בסוגי אכסון אלו כאמצעי אכסון מוכרים הן מבחינת חוק עידוד השקעות הון והן בהיבט יעודי הקרקע והשימושים המותרים.

ראוי לציין כי בעבר אירעו מקרים בהם יזמים בנו ומכרו דירות למגורים, באזורי תיירות ונופש, תחת הכינוי "מלון דירות" ו"דירות נופש".

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.
³ תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

מבקר המדינה, בדו"ח 49 לשנת 1998 (בעמ' 361-367) עמד על הצורך למנוע תופעות אלה.

בשורת פסקי דין ניכרת מגמה של החמרה עם יזמות לבניה למגורים על קרקע שייעודה מלונאות.

בפסק דין האחרון של בית המשפט העליון בעניין זה בפרשת המרינה בהרצליה, אי התכלת ואח' נ. החברה להגנת הטבע ואח' (עע"ם 03-2273) שניתן ביום 7.12.2006, דחה בית המשפט את ערעוריהן של 6 חברות קבלניות, תוך שהוא מאמץ את פסק דינו של כב' השופט א' גורן בעת"מ 2038/98 האוסר בנייה למגורים במתחם המרינה. פסק דין זה הינו מנחה בהיבט העקרוני של שמירה על מתחמי קרקע בעלי אופי מיוחד המיועדים לרווחתו ושימושו של הציבור הרחב לצרכי נופש.

1.2 בפסיקות בתי המשפט בסוגיה נקבע העיקרון כי באזורים תיירותיים אשר על פי ייעודם המוגדר בהוראות התב"ע החלה במקום ו/או על פי תוכניות מתאר ארציות, ניתן להקים "מלון דירות" ו/או "דירות נופש", אזי היחידות בהם ניתנות למכירה לציבור הרחב ובלבד שישמרו שני עקרונות:
א. המבנה יתוכנן, יוקם ויתופעל כבית מלון.
ב. יחידות האירוח יועמדו לרשות הציבור הרחב מרבית ימי השנה.

1.3 בתוכניות מתאר מאושרות (תבע"ות) עדיין מופיעים מונחים כגון "מלון דירות" ו"דירות נופש" (לרבות "אכסון מלונאי מיוחד" בתבע"ות חדשות) כשימושים המותרים על קרקע שייעודה תיירותי ולכן משרד התיירות נדרש להתייחס לסוגיה ולהציג את עמדתו ומדיניותו התיירותית בנושא.

הגדרות .2

2.1 **בית מלון** – מקום הכולל לפחות 11 יחידות אירוח, אשר בו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה למטרות אירוח ונופש, לפרק זמן קצוב, ובו שטחים המיועדים לאספקת השירותים האמורים, למעט מקום שהוא בקתות אירוח (צימרים).

- 2.2 **אכסון מלונאי רגיל** - בית מלון שכל יחידות האירוח והשטחים הציבוריים והשירותיים שבו נמצאים בבעלות אחת ואינם ניתנים למכירה אלא כיחידה אחת.
- 2.3 **אכסון מלונאי מיוחד** – בית מלון המוגדר בהוראות התוכנית החלה בשטח ברשימת שימושי ו/או יעודי הקרקע כ"מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או בית מלון הפועל על בסיס *Time sharing* או על בסיס *Leaseback*.
- 2.4 **אכסון ע"פ שיטת ה-*Time sharing*** – בית מלון המנוהל ע"י חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים לרכוש זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגדרת (בד"כ שבוע), כאשר זכות זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.5 **אכסון ע"פ שיטת ה-*Leaseback*** – בית מלון שיחידותיו או חדריו מצויים בבעלות פרטית של רוכשי היחידות ומועמדים לרשות הציבור הרחב, מדי שנה, הכל לתקופות ובהתאם לחלופה א' הנזכרת בסעיף 4.3 להלן או- לחלופה ב', הנזכרת בסעיף 4.4 להלן.
- 2.6 **"התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" ו/או "התקנים הפיזיים" ו/או "החוברת"** – ההנחיות המפורטות בחוברת "התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים" של משרד התיירות לפי המהדורה שבתוקף, המופקדת לעיון הציבור במשרד הראשי של משרד התיירות בירושלים ובלשכות המחוזיות של המשרד ובאתר האינטרנט של משרד התיירות - www.tourism.gov.il
- 2.7 **"תושב חוץ"**² - נמחק³.

3. תחולת חוזר

- 3.1 חוזר זה מחליף את חוזר 08/2006 ובא במקומו, ונכנס לתוקף ביום חתימתו.
- 3.2 חוזר זה חל על סוגי האכסון המלונאי המיוחד לפי היעודים השונים המפורטים בהוראות התב"ע.
- 3.3 במקום שבהוראות התב"ע שבתוקף כלולים היעודים או השימושים: "מלון דירות", "דירות נופש", או "אכסון מלונאי מיוחד" ניתן להקים אכסון מלונאי שבו תתאפשר מכירה של יחידות אירוח על פי הוראות חוזר זה.

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.
³ תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

- 3.4 א. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף עד ליום 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים המוגדרים כ"מלונאות לסוגיה" יוכר "אכסון מלונאי מיוחד" כחלק מיעוד זה, וניתן יהיה למכור עד 50% משטח יחידות האירוח ולפחות 50% משטח היחידות יישארו בבעלות היזמים או חברת הניהול, ויחולו עליו שאר הוראות חוזר זה, בהתאמה.
- ב. בהוראות תב"ע שאושרו למתן תוקף לאחר 31 באוגוסט 1996 ובהן מופיעים יעודים או שימושים "מלונאות" ו/או "מלונאות לסוגיה" ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל בלבד, ללא מכירה של יחידות אירוח.
- 3.5 בתב"עות חדשות שיאושרו למתן תוקף לאחר מועד פרסומו של חוזר זה, יאשר משרד התיירות שימושים של אכסון מלונאי מיוחד אך ורק בהתאם להנחיות תמ"א 12/1.²
- 3.6 נמחק.²
- 3.7 בכל מקום בו ניתן להקים אכסון מלונאי מיוחד עפ"י הוראות חוזר זה, ניתן יהיה להקים אכסון מלונאי רגיל ולא תותר בו מכירה של יחידות אירוח.²

4. תנאים לאישור האכסון המלונאי המיוחד

- 4.1 עמדת משרד התיירות היא, כי הקמת מתקני אכסון בקרקע שייעודה בהוראות התב"ע תיירותי ושימושיה בתוכנית מוגדרים כ- "מלון דירות" ו/או "דירות נופש" ו/או "אכסון מלונאי מיוחד" תותר רק עפ"י העקרונות לאכסון מלונאי מיוחד כמפורט בחוזר זה.
- 4.2 אמצעי אכסון מלונאי מיוחד יוקם בהתאם למאפיינים הפיזיים המותאמים לאמות המידה ולדרישות התקנים הפיזיים כמפורט בסעיף 4.6 להלן, ויופעל, ינוהל וישמש כמקובל באכסון מלונאי רגיל ובכפוף להוראות חוזר זה, ובנוסף יידרש לקיים את העקרונות הבאים, לפי אחד משני המתווים הבאים:

4.3 מתווה א' –

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בהוזר מנכ"ל 8/2011.

4.3.1 מתווה אי להלן יחול על אכסון מלונאי מיוחד כמפורט בסעיפים 3.3, 3.4 (א) ו-

3.5 ובשינויים המחויבים, כמפורט להלן:

א. המלון יהיה פתוח לשימוש ציבור התיירים והציבור הרחב, הוא ינוהל בכל עת על ידי חברת ניהול מלונאית כמפורט להלן, יתופעל על פי הדרישות המקובלות בבית מלון ויוגדר "בנין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה ללא כל התניות. קיום פעולתה הרציפה של חברת הניהול וזמינות העמדת היחידות להשכרה מלונאית הינה חובת הבעלים ורוכשי יחידות האירוח ותנאי למימוש ייעודו המלונאי של המבנה. הפסקת פעילות חברת הניהול המלונאית וההשכרה המלונאית (ללא מינוי חברת ניהול מלונאית חלופית בתוך זמן סביר) משמעה שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבניה.

ב. השימוש ביחידות שיימכרו לפי מתווה זה יוחזר לחברת הניהול לשימוש מלונאי לתקופה של לפחות 9 חודשים בשנה, ובעלי היחידות יהיו זכאים להשתמש ביחידתם ביתרת הזמן ועד שלושה חודשים בשנה במצטבר [להלן – "תקופת השימוש העצמי"]. חברת הניהול המלונאית תעביר תקבולים לבעלי היחידות/החדרים בגין חלקם היחסי בהכנסות ובהתאם למוסכם ביניהם בהסכם הניהול. חברת הניהול המלונאית תקיים ותחזיק אצלה רישום שנתי מעודכן המתייחס לכל יחידה, הכולל את התאריכים והמתארחים בתקופת השימוש העצמי, וכן בתקופות בהן הועמדה יחידת האירוח לרשות המאגר המלונאי, והכל כמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת, בכפוף לכל דין.

ג. מלון ינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית (להלן – "חברת ניהול" או "החברה") שתעמוד בדרישות והקריטריונים להלן:

1. חברת הניהול תהיה חברה בע"מ או שותפות רשומה

- בישראל. לחברה יהיה משרד רשום וכתובת ידועה ;
2. חברות זרות יחשבו כעומדות בדרישה זו אם הן בעלות מוניטין חיובי לניהול בתי מלון ;
3. אם החברה מנהלת יותר ממלון אחד, לא יעסוק מנהל המלון בניהול בפועל של כל מלון או עסק אחרים.
- 4.3.2 בין חברת הניהול לבין בעלי המלון ייחתם הסכם אשר יכלול את אחריות החברה בתחומים הבאים :
- 4.3.2.1 ניהול והפעלת המלון בהתאם לדרישות והנחיות משרד התיירות והוועדה המקומית, בהתאם לחוקי העזר ולהוראות כל דין החלות על ניהול המלון, הפעלתו והחזקתו ;
- 4.3.2.2 ניהול וביצוע שירותי אחזקה שוטפת למלון על כל חלקיו, לרבות היחידות והמתקנים.
- 4.3.2.3 ניקיון של המלון על כל חלקיו לרבות היחידות, מתקנים ושטחי השימוש המשותף ;
- 4.3.2.4 שירותי חדרנות הכוללים ניקוי היחידה, החלפת מצעים ומגבות.
- 4.3.2.5 אספקת חשמל, מים ומיזוג אוויר באופן שוטף ;
- 4.3.2.6 תשלום במועד של כל המסים האגרות, הארנונות ותשלומים אחרים בגין שימוש שוטף במלון, לרבות לחברת החשמל, לבזק ולעירייה, המוטלים על המלון, על כל חלקיו, ולמעט מיסי המקרקעין, מיסי הרכוש והיטלי ההשבחה, היטלי סלילת דרכים ומדרכות, ביוב, צנרת וכל ההיטלים והמסים האחרים בגין המקרקעין המוטלים על בעלים של נכס.
- 4.3.2.7 טיפול בהנפקת וחידוש הרישיונות התפעוליים להפעלת המלון וכל מתקן ממתקניו.

- 4.3.2.8 מתן אפשרות לרשויות המוסמכות לערוך ביקורת במלון וביחידותיו, כנהוג וכמקובל בבתי מלון בישראל ובכפוף לכל דין ;
- 4.3.2.9 הפעלת חדר האוכל, המטבח ואספקת שירותי מזון ומשקאות ;
- 4.3.2.10 הפעלת ואחזקת מתקני המלון ;
- 4.3.2.11 שרותי דלפק קבלה ;
- 4.3.2.12 שירותי אבטחה כנדרש על פי חוק ;
- 4.3.2.13 פרסום, שיווק וקידום מכירות ונקיטת כל האמצעים הסברים על מנת להגדיל את תפוסת המלון ועל מנת למקסם את ההכנסות מהפעלתו ;
- 4.3.2.14 ביטוח המלון בהתאם לנהוג ולמקובל בבתי מלון ;
- 4.3.2.15 ניהול מערכת חשבונות לרבות הכנת דוחות כספיים, וכל מסמך אחר הנדרש על פי דין לניהול המלון ;
- 4.3.2.16 שירותי כבלים, לוויין, טלפוניה קווית, אינטרנט וכו' ;
- 4.3.2.17 הספקת השירותים תהא ברמה מקצועית המתאימה למלונות מסוג וברמה של המלון הנבנה, בהתאם לשיקול דעתה המקצועי של חברת הניהול ובכפוף לדרישות משרד התיירות ועל פי כל דין.

4.3.3 הסכמי המכר :

בהסכמי המכר שייחתמו בין בעלי המלון, היזמים, לבין רוכשי היחידות/החדרים ייקבעו העקרונות הבאים :

- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לרשות חברת הניהול לצורך הכללתה במאגר המלונאי שיועמד לרשות הציבור הרחב בשיווק מלונאי מקובל ועל פי עקרונות חוזר זה.
- ב. כל יחידה תועמד כחלק מהמאגר המלונאי לרשות הציבור הרחב, התיירים והאורחים לתקופת של לפחות 9 חודשים בשנה קלנדרית,

למעט תקופה של עד 3 חודשים בשנה במצטבר, בה תהיה היחידה לשימושו של הרוכש. ביתרת הזמן, גם אם היחידה לא תושכר, הרוכש יהיה מנוע מהשימוש בה.

ג. העמדת היחידות לאורחים תבוצע רק על ידי חברת הניהול המלונאי ושימושם יהיה לתקופות זמן קצובות כמקובל וכנהוג באירוח מלונאי, ובכלל זה לעניין תנאי האירוח המלונאי והמחיר.

ד. יכלול הוראה מפורשת הקובעת כי השטחים הציבוריים ושטחי השירות יהיו חלק מהרכוש המשותף, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות אולם ניתן להשאירם בבעלות היזם ו/או חברת הניהול. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.

ה. יפורט אופן מתן השירותים המלונאיים הנלווים לרוכשי היחידה, כגון: קבלה, הזמנות, מזון, כביסה, ניקיון, שירותי אחזקה, מינהלה, שימוש בשטחים הציבוריים, שימוש בשטחים השירותיים וכיו"ב.

ו. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון. חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסי עיצוב לריהוט היחידה שרכשו. לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט היחידה.

ז. מגבלות השימוש שפורטו לעיל יירשמו בהערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים/שירותיים, שטחי החניונים וכד' ע"ש היזם ו/או חברת הניהול.

ח. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף", או במסגרת תנאי החכירה

שיירשמו לטובת בעלי היחידות, במקרה בו ייקבע על ידי המפקח על הבתים המשותפים כי אין אפשרות לרישום בית משותף. המגבלות האמורות יהוו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי המקרה, אותם לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהוו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

4.3.4 הסכמי הניהול:

בין הרוכשים לחברת הניהול ייחתם הסכם ניהול, ובין היתר, יכלול את העקרונות כדלקמן:

- א. חובת העמדת יחידות האירוח לרשות המאגר המלונאי;
- ב. תקופת העמדת היחידות לרשות המאגר ולא פחות מ-9 חודשים בשנה.
- ג. אופן השימוש העצמי של בעל היחידה ביחידה, תקופת השימוש, נוהל הודעה מראש של רוכש היחידה לחברת הניהול על רצונו לעשות שימוש ביחידה וכד'.
ד. אופן העברת תקבולים מחברת הניהול לבעלי היחידות, מתוך הכנסות הניהול המלונאי.
- ה. האחריות לתשלום המיסים העירוניים והוצאות הפיתוח יחולו על חברת הניהול.
- ו. חברת הניהול היא שתקבע בלעדית בכל הקשור לתנאי האירוח המלונאי ומחירי האירוח.

4.4 מתווה ב' -

4.4.1 מתווה ב' יחול על אכסון מלונאי מיוחד, למעט זה המפורט בסעיפים 3.4 ו-3.5 לעיל, כמפורט להלן:²

- א. מרבית שטח היחידות שיוקמו בפרוייקט המלונאי [להלן - "הפרוייקט" או "בית המלון"], לא פחות מ- 51% מכלל השטח שיוקצה להקמת יחידות

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בהוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בהוזר מנכ"ל 8/2011.

- אירוח, יועמדו לרשות הציבור הרחב בכל ימות השנה, ולא תותר מכירתן ליחידים אלא כיחידה אחת, לרבות השטחים המלונאיים - ציבוריים והשטחים השירותיים והן ינוהלו כבית מלון רגיל.
- ב. יתרת שטח יחידות האירוח בבית המלון, דהיינו עד 49% מסך השטחים המוקצים ליחידות האירוח, תהיה ניתנת למכירה ליחידים (לרבות תאגידים).¹
- ג. יחידות אירוח שתימכרנה תועמדנה על ידי הרוכשים באופן אמיתי לשימוש מלונאי של הציבור הרחב, באמצעות חברת ניהול מלונאית² למשך מרבית ימות השנה במצטבר. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידת האירוח ביתרת התקופה ועד 6 חודשים פחות יום (להלן: **"תקופת השימוש העצמי"**). בהסכמי המכר והסכמי הניהול תעוגן חובתם של הרוכשים כאמור.³
- ד. בית המלון בכללותו כולל כל יחידותיו³ ינוהל ויתופעל בידי חברת ניהול מלונאית שתעמוד בכל התנאים והדרישות המפורטים בחוזר זה ותהא אחראית גם לאחזקתו של כל בית המלון.³
- ה. הרוכשים ואורחיהם וכן הציבור הרחב שיבקש לעשות שימוש ביחידות האירוח שנמכרו, יהיו מחויבים להודיע לחברת הניהול על כוונתם לעשות שימוש ביחידה מבעוד מועד ולקבל את המפתח ליחידה מחברת הניהול המלונאית, כנהוג וכמקובל בבתי מלון.
- ו. בעלי היחידות יהיו רשאים לקבל מחברת הניהול המלונאית את כל השירותים הניתנים לשאר יחידות האירוח בבית המלון.
- ז. בעלי היחידות יעשו שימוש בשטחים הציבוריים- מלונאיים והמשותפים כמקובל במתקן אכסון מלונאי. השימוש יהיה כפוף להנחיות השימוש וההתנהגות של חברת הניהול המלונאית.
- ח. בהסכמי הרכישה או בהסכמי הניהול שבין הרוכשים לבין חברת הניהול המלונאית ייקבע, כי יינתן תמריץ לבעל היחידה לשם העמדתה על ידו לרשות הציבור הרחב ע"י חברת הניהול המלונאית.

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

² תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

³ תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

- ט. בעלי היחידות יהיו מחוייבים לדווח לחברת הניהול המלונאית על השימוש שנעשה ביחידתם, לרבות דיווח לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם לא היתה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלונאית, וכן לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם הועמדה היחידה לרשות הציבור הרחב, בכפוף להגנת הפרטיות. רישומים אלה יהיו זמינים לביקורת ויועמדו לעיון עובדי הביקורת של משרד התיירות ושל מוסדות התכנון לפי דרישה בכל עת ובהתאם לכל דין.
- י. יחידות האירוח שנמכרו, תעמודנה בדרישות המינימאליות כפי שייקבעו על ידי חברת הניהול המלונאית של בית המלון, כנהוג וכמקובל בחלק המלונאי הרגיל.
- יא. בית המלון, לרבות יחידות האירוח שנמכרו (בתקופה שאינה תקופת השימוש העצמי), יהיה פתוח כמפורט בחוזר זה, לשימוש הציבור הרחב וציבור התיירים, ויוגדר כ"בניין ציבורי" כמשמעותו בתקנות התכנון והבנייה ללא כל התניות. אי העמדת יחידות האירוח לשימוש מלונאי של הציבור הרחב כאמור בחוזר זה משמעו שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204ב' לחוק התכנון והבנייה ע"י בעל היחידה הרלוונטי.
- יב. בין חברת הניהול המלונאית לבין בעלי המלון יחתם הסכם ניהול מלונאי שיכלול את העניינים המפורטים בסעיף 4.3.2 ובשינויים המתחייבים מעקרונות סעיף 4.4 (מתווה ב').
- 4.4.2 בהסכמי המכר שיחתמו בין בעלי המלון, הזמים, לבין רוכשי היחידות ייקבעו העקרונות דלהלן:

- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלונאית, והיא תועמד לשימוש מלונאי לרשות הציבור הרחב מרבית ימות השנה (לפחות 6 חודשים ויום).
- ב. הרוכש יהיה רשאי להשתמש ביחידה בתקופת השימוש העצמי בלבד, וביתרת התקופה יהיה מחויב להעמיד לרשות הציבור הרחב את היחידה לשימוש מלונאי באופן אמיתי באמצעות חברת הניהול המלונאית^{1,2,3}.

1 תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

2 תוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר מנכ"ל 8/2011.

3 תוקן ביום ט' באדר התשע"ג (19.2.2013) בחוזר מנכ"ל 1/2013

- ג. 1. תיכלל הוראה מפורשת הקובעת, כי השטחים המלונאיים ושטחי השירות, לא יימכרו לרוכשי היחידות ולא יוצמדו ליחידות האירוח הנמכרות ויישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול המלונאית. לעניין סעיף זה -
- " **השטחים המלונאיים** " - חלקים במלון לרבות שטחים, מערכות, ציוד ומתקנים שיישארו בבעלות היזם ו/או חברת הניהול ולא יהוו חלק מהרכוש המשותף במלון ואשר יהיו מיועדים לשימוש ציבור אורחי המלון ורוכשי היחידות וישמשו את חברת הניהול המלונאית לצורך ניהול ותפעול בית המלון בכללותו, לרבות מבואות כניסה (לובי), חדר אוכל, חדר כביסה, חדר כושר, בריכה, ספא, מלתחות, גינות, חדרי עובדים, קומות מרתף, שטחי שירות וכו', כפי שיירשם בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, לפי העניין.
2. הרוכשים ייפו את כוחה של חברת הניהול המלונאית לקבל לטיפול ולשימושה את השטחים המשותפים, אשר ישמשו את אורחי המלון ורוכשי היחידות, כחלק מתפעול, ניהול ותחזוקה של בית המלון. הוראה על האמור תירשם, בתקנון הבית המשותף או בתנאי החכירה, אשר לא תהיה ניתנת לשינוי בכל רוב שהוא.
3. ניתן יהא להצמיד ליחידות שיימכרו מקומות חנייה, בכפוף לכך שבכל רגע נתון כמות מקומות החנייה שיעמדו לרשות הציבור, תהיה בכמות הנדרשת ע"פ התקן המלונאי.
- ד. מגבלות מכירת יחידות בפרוייקט ומגבלות השימוש יירשמו בהערת אזהרה או בהערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין ותחייבנה את היזמים, את חברת הניהול ואת רוכשי היחידות המקוריים, וכן את הרוכשים העתידיים האחרים, לרבות חובת רישום מתאים של השטחים הציבוריים-מלונאיים/שירותיים, שטחי החניות (שלא הוצמדו כאמור לעיל) וכדי על שם היזם ו/או חברת הניהול.
- ה. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתוחזקו באחידות ובכלל זה עם ריהוט מלונאי אחיד, בהתאמה לסוג ורמת המלון.

חברת הניהול תהיה רשאית לאפשר לרוכשים בחירה בין רשימה של טיפוסים עיצוב לריהוט היחידה שרכשו.

לא יותר לבעלי היחידות לשנות או להחליף ריהוט ביחידה, אלא באמצעות ובהסכמת חברת הניהול ותוך שמירה על הסטנדרטים הבסיסיים של ריהוט היחידה.

ו. בהסכם המכר יצוין, כי מגבלות השימוש כמפורט בחוזר זה יכללו בתקנון המוסכם של ה"בית המשותף" או בתנאי החכירה שיירשמו לטובת בעלי היחידות, לפי המקרה. המגבלות האמורות יהוו סעיפים עקרוניים בתקנות הבית המשותף או תנאי החכירה, לפי המקרה, אותן לא ניתן יהיה לשנות או לבטל בכל רוב שהוא. שינויים או ביטולם יהוו הפרה יסודית של ההסכם ושל תנאי אישור משרד התיירות לפי חוזר זה.

4.5 ניהול יחידות האירוח על-פי אחד משני המתווים המפורטים לעיל הינו הסדר קבוע ומחייב את הזמנים, רוכשי היחידות/חדרים וכן כל רוכש אחר שיבוא במקומם.

4.6 דרישות התאמה לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים :

העקרונות והדרישות להתאמה לתקנים הפיזיים הנ"ל כפי שיפורט להלן ודרישות נוספות שיקבע המשרד, מטרתן בין היתר להבטיח את השימוש והתפעול המלונאי ומניעת אפשרות לשימוש פרטי בלעדי ביחידות האירוח, לרבות למטרת מגורים :

4.6.1 משרד התיירות קובע להלן כי סיווגם של מיזמי אכסון תיירותיים על קרקע שיעודה מוגדר כ"דירות נופש", או "מלון דירות", או "אכסון מלונאי מיוחד" יהיה "מלון חדרים", "מלון סוויטות" או "כפר נופש", הכול בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים (התקנים המעודכנים בחוזר מנכ"ל מס' 3/2004 מיום 1 בנובמבר 2004 או אלה שיחליפו אותם בכל עת) ויחולו עליהם העקרונות וההנחיות כמפורט בחוזר זה.

4.6.2 אמצעי אכסון מלונאי יסווג כמלון נופש על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים בכל מיקום ובכלל זה לאורך חוף הים (רצועת ה-300 מ' מקו המים שהוגדרה בחוק שמירת הסביבה החופית) אלא אם כן הוא

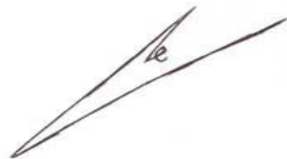
- ממוקם בקרבה מיידית למרכז עירוני קיים, שאז ניתן יהיה לסווגו כמלון עירוני.
- 4.6.3 חובה לכלול במלון שטחים ציבוריים ושירותיים בהתאם להנחיות התקנים הפיזיים. היקף השטחים הציבוריים ושטחי השירות ואופים ייקבעו בהתאם לסוג האכסון המלונאי.
- 4.6.4 מגבלות המכירה על השטחים הציבוריים/מלונאיים והשירותיים במלון יהיו כמופיע בסעיף 4.4.2 (ג') לעיל.
- 4.6.5 ביחידות האירוח¹ לא יותקנו מונים נפרדים לחשמל, מים, גז, שרותי טלוויזיה בכבלים/בלווין ואינטרנט, ולא יחתמו חוזים נפרדים בין רוכשי יחידות האירוח לבין ספקי שירותים אלו במישרין ו/או בעקיפין. כמו כן לא יותקנו מתקני חימום וקירור דירתיים אלא באמצעות מערכת מרכזית לחימום וקירור הניתנת להפעלה וויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.
- 4.6.6 ציוד היחידות המלונאיות לא יכלול אמצעי בישול מעבר למפורט בתקני משרד התיירות. לא יותקנו ביחידות האירוח מכונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית כמקובל, ובכלל זה מכונות כביסה וייבוש אוטומטיות בהתאם לרמת המלון.
- 4.6.7 תותר הקמה ומכירה של מחסן השייך ליחידה לצרכי אחסון ציוד אישי של בעל היחידה בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר נטו. המחסנים ימוקמו בשטחי השירות בקומת המרתף ו/או בקומות הטכניות של המבנה .

4.7 כללי

- 4.7.1 היזם יידרש לשלב עקרונות חוזר זה בהסכמי המכר והסכמי הניהול המלונאי שיחתמו בין היזמים לרוכשי היחידות, בהתאמה.
- 4.7.2 היזם יידרש עם הגשת הבקשה להיתר בניה להציג בפני משרד התיירות הסכמי מכר, הסכמי ניהול וחומר פרסומי לשווק היחידות.
- 4.7.3 לצורך הבטחת הניהול והשימוש המלונאי ופיקוח על קיומם של העקרונות כמפורט בחוזר זה, יתאם משרד התיירות עם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה את הנושאים הבאים :

¹ תוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

- א. בין התנאים למתן אישור לאכלוס המבנה (טופס 4) יכללו התנאים כדלקמן:
1. אישור משרד התיירות כי הסכמי המכר והניהול שנחתמו עם רוכשי יחידות תואמים את עקרונות נוהל זה באשר לניהול התפעול והשימוש המלוואי.
 2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות נוהל זה באשר לניהול, והתפעול המלוואי.
 3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט בגיבן ניתן היתר בניה.
- ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יוודא את התפעול המלוואי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלוואית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלוואי.
- ג. לא יינתן טופס אכלוס לפרויקט, אלא לאחר קבלת טופס אכלוס לאותו חלק בפרויקט שעתיד לשמש כ"בית מלון רגיל".
- 4.7.4 מיזמי אכסון תיירותיים אשר יכללו יחידות אירוח שיוגדרו כאכסון תיירותי מיוחד, או כאכסון מלוואי מיוחד, לא יהיו זכאים להכרה כמפעל מאושר ולסיוע על פי חוק עידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959.
- 4.8 הגורם האחראי במשרד התיירות להפעלתו וליישומו של חוזר זה יהיה סמנכ"ל בכיר לפיתוח תשתיות והשקעות במשרד התיירות.



שאול צמח
המנהל הכללי



נספח ח'

אגף כלכלה, השקעות ותקציב
כי אלול תשע"ז
11 ספטמבר 2017
1100-0005-2017-090507

תנאים מיוחדים למכרז רשות מקרקעי ישראל למלונאות בים המלח מגרש מס' 61 ו-62
לפי תכנית 656-0249755 (מגרש 61 גושים 100145, 100422, חלקות 2,5,12,16, 48,49;
מגרש 62 גוש 100145, 100422 חלקה 2,5,49)

תנאי להשתתפות במכרז הנ"ל הוא קבלת המלצת משרד התיירות למשתתף במכרז.
להלן תנאי משרד התיירות (להלן: "המשרד"), להמלצתו על השתתפותה של הצעת מציע
במכרז (להלן: "המציע") וכן לקבלת אישור על קיום התנאים על ידי הזוכה במכרז
(להלן: "היזם") כדלקמן:
כללי:

1. תנאים אלה יחולו בנוסף לכל תנאי הנזכר בחוברת המכרז ובנספחיו לרבות הדרישה לעמידה בתנאי התוכניות המפורטות התקפות החלות על המגרשים.
2. הפרת תנאי מתנאים אלו, תיחשב כהפרת תנאי המכרז על כל המשתמע מכך.
3. החליטה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), כי המציע או היזם לא עמד בתנאים אלו, תהא רמ"י רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את הזכייה.
4. בכל אחד מהשלבים המפורטים להלן וכתנאי למעבר לשלב הבא, יידרש המציע או היזם, בין היתר, להציג בפני רמ"י אישור בכתב מהמשרד כי התקיימו התנאים שנדרשו לגבי אותו שלב.

5. שלב א - תנאים למתן המלצת המשרד להשתתפותו של מציע במכרז:

- 5.1 מציע המבקש להשתתף במכרז, יפנה למשרד בבקשה בכתב, ויצרף לבקשה את כל המסמכים והאישורים המפורטים, לרבות הנספחים המצורפים למסמך זה חתומים על ידו, ובכלל זה ימלא אחר כל הדרישות האמורות ב- נספח ח-1 "פירוט תנאי המשרד



- להשתתפות במכרז" ויחתום על התחייבות כלפי משרד התיירות כאמור בנספח ח-2**
"הצהרה והתחייבות המציע שיהוו חלק ממסמכי הבקשה להמלצת המשרד".
- 5.2 ככל שיידרש ויתבקש על ידי המשרד, על המציע להשלים מסמכים (הוספה, תיקון או הבהרה של המסמכים) ויגישם למשרד לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הבקשה להמלצה על ההשתתפות במכרז.
- 5.3 המשרד, באמצעות "הוועדה לבדיקת בקשות להשתתפות במכרזי רמ"י" אותה מינה מנכ"ל משרד התיירות, יבחן את ההצעות ויקבע אם להמליץ או לדחות את בקשת המציע להשתתפותו במכרז. **המשרד יודיע על החלטתו למציע.**
- 5.4 **קיבל המציע את המלצת המשרד להשתתפותו במכרז, יצורף להצעתו במכרז את האישור המופיע בנספח ח-3. מציע אשר יגיש הצעתו למכרז מבלי לצרף את אישור המשרד כאמור - הצעתו תיפסל ולא תבחן על ידי רמ"י.**

6. שלב ב' - תנאי משרד התיירות לחתימת רמ"י עם המציע הזוכה על היתר הבניה:

- 6.1 הוכרז מציע כזוכה במגרש, ישלים את כל המוטל עליו במסגרת תנאי המכרז וכללי מימוש הזכייה של רמ"י.
- 6.2 לצורך חתימת רמ"י על הבקשה להיתר, לאחר שיושלם האמור בסעיף 6.1 לעיל ובכפוף לעמידה בכל תנאי המשרד המפורטים בנספח ח-4 – "תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר", יפנה היזם למשרד לקבל את המלצתו לרמ"י, בנוסח המצורף בנספח ח-5.

7. שלב ג' – תנאי משרד התיירות לחתימת רמ"י עם המציע הזוכה על חוזה חכירה

- 7.1 בכפוף למילוי האמור בשלב ב' לעיל ולכל תנאי המכרז, ייחתם חוזה חכירה בין רמ"י ליזם.
- 7.2 היזם יידרש להציג בפני רמ"י הסכמת המשרד בכתב, כי עמד בכל דרישות המשרד וכי אין למשרד כל מניעה כי רמ"י תחתום על חוזה חכירה כאמור (נוסח אישור המשרד מצורף בנספח ח-6).
- 7.3 תנאי מתלה בחוזה חכירה עם רמ"י, יהיה הוצאת היתר בניה בהתאמה ככל הניתן לבקשה להיתר שאושרה בשלב ב' ועם מיצוי מיטבי של זכויות הבניה בקרקע, ומימוש של ההיתר בפועל.
- 7.4 להסכם החכירה, יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-7 "הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם החכירה".



נספח ח' - 1

הנדון: הנחיות לקבלת המלצת משרד התיירות לצורך השתתפות במכרז

מלונאות בים המלח - מגרשים מס' 61 ו-62

לפי תכנית 656-0249755 (מגרש 61 גושים 100145, 100422, חלקות 2, 5, 12, 16, 48, 49;

מגרש 62 גוש 100145, 100422 חלקה 2, 5, 49)

1. כללי:

רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם משרד התיירות, (להלן: "המשרד"), מבקשים לקבל הצעות להקמת בתי מלון בשני מגרשים בים המלח על פי תכנית 656-0249755.

מיקום המתחמים הינם בעין בוקק, המוגדרים: מגרש מס' 100 בגושים 100145, 100422 חלקות 12, 16, 47, 49; מגרש מס' 101 בגוש 100145 חלקה 5 (להלן: "המקרקעין").

2. מסמכים ואישורים:

מציע המבקש לקבל את המלצת המשרד לצורך השתתפותו במכרז זה, יפנה למשרד בבקשה, ויצרף לה את המסמכים והאישורים המפורטים להלן:

2.1 מסמכי התאגדות:

שם התאגיד המציע ומספרו ברשם החברות, מסמכי תאגיד, פרטים על בעלי המניות בתאגיד וחלקם בפרויקט המתוכנן, שמותיהם, עיסוקם, ניסיונם בענף התיירות והרקע האישי והמקצועי שלהם.

ככל שהמציע הוא תאגיד רשום בחו"ל או תאגיד בהקמה, יש לציין בבקשה את בעלי המניות המיועדים ואת פרטיהם.

2.2 תכנית עסקית:

תכנית עסקית התואמת את הפרוגרמה המוצעת על כל מרכיביה (בחישוב עלות ההשקעה הצפויה לאכסון המלונאי, יש להתבסס על תקרת ההשקעה לחדר המצויה באתר משרד התיירות www.tourism.gov.il <מידע>).



2.3. פרוגרמה:

תכנית רעיונית הכוללת תיאור כללי של המלון המתוכנן על המקרקעין ופרוט מרכיביו:

- א. היקפו וסיווגו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של המשרד.
- ב. פירוט כלל המרכיבים המוצעים (סך שטח הבינוי, היקף השטח המיועד ליחידות האירוח, לשטחים הציבוריים, לשטחים השירותיים והיעודים המיוחדים), הן בטקסט והן בתשריט סכמטי.
- ג. ציון שטחים עיקריים ושטחי שירות (במונחי תב"ע) באופן שיביא לניצול/מיצוי מיטבי של זכויות הבניה למלונאות (ללא שטחי מסחר), בהתאמה לתב"ע.

יובהר כי במידה ולא נוצלו זכויות הבניה במלואן, לא ניתן יהיה לנצל את היתרה למטרות אחרות **מלבד אכסון מלונאי על שירותיו**, כהגדרתו בחוברת "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים", חוזר מנכ"ל 12/2012, או זו שתהיה ביום שבתוקף הגשת הבקשה. (להלן ובנספחים – "התקנים הפיזיים לתכנון")

2.4. התחייבויות כלפי משרד התיירות:

- 2.4.1. המציע יחתום על כתב התחייבות והצהרה כלפי המשרד בנספח ח-2, ויגישו במעמד הגשת הבקשה להמלצת המשרד.
- 2.4.2. ככל שהמציע יזכה במכרז, התחייבות זו תוחלף בכתב התחייבות לזום, שתהא חלק מהסכם החכירה, בנוסח האמור בנספח ח-7.

2.5. הוכחת יכולת פיננסית להקמת הפרויקט בכללותו-

- 2.5.1. אישור מאת בנק המחזיק ברישיון תקף על פי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א – 1981, על יכולת כספית של המציעים לממן בהון עצמי לפחות 30% מעלות הקמת הפרויקט. היקף ההשקעה באישור היכולת הפיננסית יתייחס לכלל ההשקעות על פי הפרוגרמה המוצעת. במכתב



הבנק יצוין במפורש כי היכולת הכספית מיועדת למכרז למלונאות לגביו מוגשת הבקשה.

2.5.2. במידה ומסמך אישור היכולת הפיננסית הינו מבנק זר, יש לצרף מסמך אימות אותנטיות מאת בנק המחזיק רישיון ישראלי, לפיו הבנק בארץ מכיר את הבנק הזר, מקיים אתו קשרי מסחר תקינים וכי הוא בדק מול הבנק הזר את אמיתות תוכן מכתבו (באמצעות סוויפט).

3. החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513:

המציע יצהיר כי עיין בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), כפי שמופיע בחוברת המכרז, ובחוזה החכירה, וכי הצעתו מוגשת בכפוף לאמור בה.

את הבקשות יש להגיש לידי מר אבישי בר-אושר, מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות, רח' בנק ישראל 5, ירושלים.

בכל שאלה ניתן לפנות בטלפונים:

02-6664385/90 - אבישי בר-אושר.

02-6664378 - אורית מאמא.



נספח ח' - 2

לכבוד
משרד התיירות
א.ג.נ.,

הצהרה והתחייבות המציע שיהו חלק ממסמכי הבקשה להמלצת המשרד

המציע הזוכה (להלן - "היזם") מצהיר כי ידוע לו על ההתחייבויות הנוספות, עליהם הוא מחויב במסגרת זכייתו במכרז, כמפורט להלן:

1. לרשום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, לפיה:

"המבנים ישמשו, יתופעלו וינהלו כבית מלון לכל דבר ועניין, שלא בשיטת אכסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל 5/2009 (או כל מסמך שיבוא במקומו) ולא ישמשו למגורים. לא תוגש בקשה לשינוי תב"ע ו/או לתיקון תב"ע ו/או לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור בכתב ומראש של המשרד".

2. לתכנן ולהקים את המלון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

3. להגיש למשרד התיירות תכנית מפורטת לפני הגשת הבקשה למוסדות התכנון לקבלת היתר בניה להקמת המיזם, תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה וכפי שהוצג בפרוגרמה שהוגשה בעת הגשת ההצעה, על כל מרכיביו לצורך אישורו של המשרד.

4. שלא להגיש בקשה לשינוי תב"ע ו/או לתיקון תב"ע ו/או לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור בכתב ומראש של המשרד.

5. להקים את הפרויקט בכללותו בהתאם לבקשה להיתר כפי שאושרה על ידי המשרד ובהתאם ללוחות הזמנים בחוזה.

המציע

אישור

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי המציע _____ ת"ז/ח"פ _____
חתם בפניי על ההתחייבות והצהרה הנ"ל.

עו"ד

תאריך

- את ההתחייבויות יש להגיש כשהן מודפסות על דף לוגו של המציע ובצרוף חתימת מורשה חתימה, כאשר חתימתו ותוקפה מאומתים ע"י עו"ד.



נספח ח' – 3

לכבוד
מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

**המלצת משרד התיירות להשתתפות מציע במכרז מס' _____ לחכירת מגרש
למלונאות ב _____**

- במקרקעין שפרטיהם: גוש _____, חלקה _____, מגרש _____, לפי תכנית _____.
1. הריני לאשר כי המציע, _____ (ח"פ/ת"ז _____), עמד בתנאי משרד התיירות להשתתפות במכרז, בהתאם לנספח ח-1 בחוברת המכרז.
 2. אישור זה הינו בתוקף כשהוא חתום על-ידי מנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב ממשרד התיירות בצירוף חותמת.
 3. אישור זה יצורף כחלק ממסמכי ההצעה שתוגש במכרז ע"י המציע.
 4. אישור זה מהווה אישור השתתפות במכרז בלבד ואין בו משום התחייבות כלשהי של משרד התיירות ו/או רשות מקרקעי ישראל, כלפי המציע.

בכבוד רב,

אבישי בר אושר
מנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב

העתקים: היזם
מנהל מח' שיווק במרחב של רמ"י
תיק יזם במשרד



נספח ח' - 4

תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר

1. ידוע למציע כי עליו להגיש נוסח הבקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות.
2. על טיוטת הבקשה להיתר המובאת לאישור משרד התיירות, להיות מתאימה לתב"ע ולפרוגרמה אשר הוגשה במסגרת הבקשה להשתתפות במכרז.
3. אישור המשרד, כאשר הוא מאושר וחתום על ידו, בנוסח המצ"ב, נספח ח-5 "אישור המשרד לבקשה להיתר בניה", יוצג לרמ"י בעת הגשת הבקשה לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר בניה.
4. בהיתר הבניה יכלל תנאי לפיו טופס אכלוס (טופס 4) יינתן בכפוף לאישור משרד התיירות על התאמה בין התוכנית המאושרת לביצועה בפועל.
5. ידוע למציע כי מתן אישור המשרד לצורך חתימת רמ"י על היתר הבניה, יותנה בין היתר במילוי התחייבויות המציע לפי תנאי המכרז.
6. מובהר כי על אף המלצת המשרד לחתימת רמ"י על ההיתר, רמ"י תהא רשאית לאשר אן לדחות את בקשת המציע לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם לנהליה והנחיותיה.



נספח ח' - 5

המלצת משרד התיירות לחתימת רמ"י על בקשת היזם להיתר בניה

לכבוד
מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל
א.ג.נ.,

5. הריני לאשר בזאת כי היזם שפרטיו רשומים להלן הגיש למשרד בקשה להיתר בניה ועמד בתנאי משרד התיירות לעניין חתימת רמ"י על הבקשה להיתר בניה.

פרטי היזם

<u>שם מלא</u>	<u>מס ח"פ</u>	<u>כתובת</u>

6. אישור זה יהיה בתוקף, בכפוף לאישור בכתב לכך שהתוכנית להיתר נבחנה על ידי אדריכל המשרד, על עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה, וכשהוא חתום על ידי מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות, המאשר כי התוכנית מתאימה לפרוגרמה המאושרת.
7. במסגרת היתר הבניה, יתווסף תנאי לפיו לצורך קבלת טופס 4, יהא על היזם לקבל את אישור משרד התיירות.
8. אישור זה יצורף לפנייה שגיש היזם לרמ"י לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר.
9. אין באישור זה משום התחייבות כלשהי של המשרד, או של רשות מקרקעי ישראל, לחתום על בקשת היזם להיתר בניה.

בכבוד רב,
אבישי בר אושר
מנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב

לוט: אישור אדריכל המשרד

העתקים: היזם
מנהל מח' שיווק במרחב של רמ"י
תיק יזם במשרד



נספח ח' - 6

המלצת משרד התיירות לחתימת רמ"י על חוזה חכירה

לכבוד
מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל
א.ג.נ.

הרינו לאשר כי היזם עמד בכל דרישות המשרד במסגרת המכרז, הוציא היתר בניה אשר תנאיו אושרו על ידנו, וכי היזם ביצע את היתר הבניה אשר אושר, ואין למשרד כל מניעה כי רמ"י תחתום על חוזה חכירה עימו.

שם מלא	מס ח"פ	כתובת

1. אישור זה יצורף לפניה שיגיש היזם לרמ"י לחתימת רמ"י על חוזה חכירה/מכר.
2. אין באישור זה משום התחייבות כלשהי של המשרד, או של רשות מקרקעי ישראל, לחתום על חוזה החכירה/מכר עם היזם.
3. המלצה זאת תהיה בתוקף כשהיא חתומה על ידי מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב ממשרד התיירות בצירוף חותמת המשרד.

בכבוד רב,
אבישי בר אושר
מנהל אגף כלכלה, השקעות ותקציב

העתקים: היזם
מנהל מח' שיווק במרחב של רמ"י
תיק יזם במשרד



נספח ח-7

לכבוד
אגף כלכלה
משרד התיירות

לכבוד
מנהל מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.,

הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם החכירה

אני הח"מ, המציע הזוכה (להלן: "היזם") ת"ז/ח"פ _____ מצהיר, מסכים ומתחייב כדלקמן:

1. ידוע לי כי עלי למלא את כל ההתחייבות שבמכרז ואשר מהווים תנאי מוקדם לאישור השתתפותי במכרז.
2. אני מצהיר כי ידוע לי שחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ייחתם עם היזם רק לאחר אישור משרד התיירות המופיע כנספח ח-6.
3. כי ידוע לי, מבלי לגרוע מכלל התחייבויותי כלפי רמ"י ומשרד התיירות, כי חתימה של רמ"י על חוזה חכירה, מותנית במילוי כלל התחייבויות על ידי לפי מפרט המכרז והסכם החכירה.
4. אני מתחייב להקים את המיזם התיירותי בהתאם לפרוגרמה שאושרה ע"י המשרד, על פי התקנים הפיזיים למתקני תיירות, ובהתאמה לתב"ע שבתוקף.
5. אני מתחייב להקים את הפרויקט בכללותו בהתאם לתב"ע הקיימת ולא להגיש בקשה לתב"ע אחרת ו/או לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור בכתב ומראש של משרד התיירות.
6. מצהיר בזה כי ידוע לי כי במסגרת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, יהא עלי לסיים ולהשלים את כל העבודות לצורך קבלת טופס 4 למלון ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין.
7. ידוע לי כי עלי להגיש בקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות, אשר יכלול חתימת המשרד על העתקי הבקשה להיתר בטרם הגשתו למוסדות התכנון. אישור זה יוגש לרמ"י בעת הבקשה לקבלת חתימת רמ"י על הבקשה להיתר בניה.
8. מתחייב לבקש ממוסדות התכנון להוסיף תנאי בהיתר הבניה, לפיו טופס אכלוס (טופס 4) יינתן בכפוף לאישור משרד התיירות על התאמה בין התוכנית המאושרת לביצועה בפועל.



9. ידוע לי כי בנוסף לאישור משרד התיירות, יידרש אישור לבקשות להיתרי בנייה כאשר רמ"י תהא רשאית לאשר או לדחות את בקשת היזום לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעתה ובהתאם להנחיותיה.
10. מתחייב להתקשר עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר :
- 10.1 הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזום עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
- 10.2 התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
- 10.3 המשרד רשאי לאשר את היזום, ו/או מי שמטעמו, ללא צורך בהתקשרות עם חברת ניהול מלונאית, ובלבד שינהל את המלון לפי עקרונות ניהול מלונאיים מקובלים ובהתאם להנחיות של משרד התיירות והתנאים שיקבעו על ידו.
11. להשלים את בניית המיזום על המקרקעין, **תוך תקופת שתקבע בהסכם החכירה.**
12. ידוע לי כי לצורך החתימה על הסכם חכירה, ולצורך קבלת טופס 4 אדרש להמציא את המלצת משרד התיירות לפיה "היזום מילא התחייבויותיו להקמת המיזום לפי הנחיות ודרישות המשרד". אישור זה יוצג לרמ"י בעת הגשת הבקשה לחתימת חוזה חכירה.
13. ידוע לי כי חתימת רמ"י על הסכם חכירה (בכפוף למילוי התחייבויות היזום בהסכם) תיעשה רק לאחר רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין, לפיה :
- "המבנים ישמשו, יתפעלו וינהלו כבית מלון לכל דבר ועניין, שלא בשיטת אכסון מלונאי מיוחד כמובנו בחוזר מנכ"ל 5/2009 (או כל מסמך שיבוא במקומו) ולא ישמשו למגורים.
- לא תוגש בקשה לשינוי תב"ע ו/או לתיקון תב"ע ו/או לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור בכתב ומראש של המשרד".
14. **מתחייב להגיש העתק הערת האזהרה למשרד התיירות עם הגשת הבקשה לקבלת המלצת המשרד לחתימה על הסכם חכירה.**
15. מצהיר כי ידוע לי שכל המלצת משרד התיירות לבדו לא תחייב את רמ"י, אשר תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום עם היזום על הסכם החכירה בכפוף לתנאי המכרז.
16. ידוע לי כי אישורי משרד התיירות הנדרשים, יומצאו לרמ"י כאשר הוא חתום ומאושר על ידי משרד התיירות, לאחר עמידתי בכל תנאי ודרישות המשרד.



17. ידוע לי ומוסכם על ידי ומבלי לגרוע מכל האמור לעיל, כי תנאים מיוחדים אלו יהיו תנאים מיוחדים בחוזה החכירה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו, ובשינויים המתחייבים.
18. אני מצהיר בזה כי עיינתי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן אורכות לביצוען" או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כפי שמופיע בחוברת המכרז, ובחוזה החכירה, וכי הצעתי מוגשת בכפוף לאמור בה.

המציע

אישור

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי המציע _____ ת"ז/ח"פ _____
חתם בפניי על ההתחייבות והצהרה הנ"ל.

עו"ד

תאריך

- את ההתחייבויות יש להגיש כשהן מודפסות על דף לוגו של המציע ובצרוף חתימת מורשה חתימה, כאשר חתימתו ותוקפה מאומתים ע"י עו"ד.

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

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

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

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