
עדכון מתאריך 03/06/2019

חל"י - החברה הממשלתית להגנות

משרד התיירות

רשות מקרקעי ישראל
ים המלח
מרחב דרום

מודעת דחיית מועדים

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 4 מתחמים למלונאות ונופש
(לבניית 1,001 יח' אכסון מלונאי כולל תמריץ בניה ירוקה)
בים המלח - מועצה אזורית תמר**

מכרז מספר בש/2019/41

רשות מקרקעי ישראל ומשרד התיירות מודיעים כי עלה לאתר רמ"י נספח ט' - "נספחי משרד התיירות" מעודכן לגבי מגרשים 103,104,114 יש להתייחס לנספח ט' המעודכן בלבד.

בנוסף מודיעים על דחיית מועדים של המכרז למועדים הבאים:
המועד האחרון להגשת בקשה להמלצת משרד התיירות הינו 22.8.19 בשעה 12:00 בצהריים.
המלצת משרד התיירות עד ליום 31.10.19.
המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו 25/11/2019 בשעה 12:00 בצהריים

ביתר תנאי המכרז לא חל שינוי.

חל"י - החברה הממשלתית להגנות
ים המלח בע"מ

משרד התיירות

רשות מקרקעי ישראל
מרחב דרום

הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 4 מתחמים למלונאות ונופש
(סה"כ 1,005 יח' אכסון מלונאי כולל תמריץ בניה ירוקה)
בים המלח - מועצה אזורית תמר

מועצה אזורית תמר

היישוב:

חכירה

הצעות לרכישת זכויות:

מלונאות ונופש

ייעוד:

מועד אחרון להגשת הצעות: 28/10/2019

לוח זמנים למכרז:



מכרז מס' מספר בש/41/2019

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 4 מתחמים למלונאות
(סה"כ 1,005 יח' אכסון מלונאי כולל תמריץ בניה ירוקה)
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:

<u>נספח א'</u>	<u>טופס ההצעה</u>
<u>נספח ב' 1</u>	נוסח חוזה הפיתוח
<u>נספח ב' 2</u>	נוסח חוזה החכירה.
<u>נספח ג'</u>	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960
<u>נספח ד'</u>	נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)
<u>נספח ד' 1</u>	החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום, נוסח ערבות להבטחת
	רישום
<u>נספח ה' 1</u>	נוסח הסכם לביצוע תשתית שיחתם עם חל"י – החב' הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, בגין מתחמים 2,3,4 מגרשים 103,104,114.
<u>נספח ה' 2</u>	נוסח חוזה תשתיות שיחתם עם חל"י - החב' הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ, בגין מתחם 1 מגרשים 102+151
<u>נספח ו' 1</u>	מכתב חל"י לרמ"י בדבר חתימה על הסכם תשתית.
<u>נספח ו' 2</u>	מכתב רמ"י לחל"י בדבר חתימה על הסכם חכירה.
<u>נספח ז'</u>	מכתב אגרות והיטלים
<u>נספח ח'</u>	תקנון התכניות ותשריט המגרש
<u>נספח ט'</u>	נספחי משרד התיירות

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על חוזה פיתוח לתקופה של 72 חודשים שבעקבותיו ייחתם 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: "או"מגרש" או "מגרשים" או "מתחם" או "מתחמים"):

1. פרטי המגרשים

מ'ס'מ'ת'ח'ס	מס' מג'	שטח במ"ר בערך	מס' יח' אכסון מלונאי (כולל תמריץ בניה ירוקה)	יעוד המגרשים	מחיר מינימום בש"ח עבור הוצאות פיתוח לחל"י (כולל מע"מ)	מחיר קבוע עבור הקרקע לרמ"י בש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה ערבות לקיום הצעה
1	102,151	71,701	330 (מתוכן 30 יח' אכסון תמריץ בניה ירוקה)	מלונאות (על המים), אטרקציה תיירותית (על המים, 50% מזכויות הבניה ישמשו לשירותי ספא)	13,756,638	8,247,842	4,792,000
2	103	43,648	198 (מתוכן 18 יח' אכסון תמריץ בניה ירוקה)	מלונאות	2,390,840	3,818,614	1,195,000
3	104	48,360	253 (מתוכן 23 יח' אכסון תמריץ בניה ירוקה)	מלונאות	3,054,963	4,769,588	1,527,000
4	114	15,156	220 (מתוכן 20 יח' אכסון תמריץ בניה ירוקה)	מלונאות	1,970,055	2,995,159	985,000

לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

מתחם מס' 1 מצוי בגוש 39178 חלקה 1 (בחלק).
מתחמים מס' 2-3 מצויים בגוש 100145 חלקות 2,5,15 (בחלק).
מתחם מס' 4 מצוי בגוש 39176 חלקה 1 (בחלק) ובגוש 100146 חלקות 5,7 (בחלק).

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 27/6/2019, שעה 12:00 בצהריים.
3. אישור המשרד בנוסח נספח ח' 3 - לנספח ט לחוברת המכרז - "המלצת משרד התיירות להשתתפות יום במכרז" יצורף כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה שתוגש למכרז. המלצת משרד התיירות תינתן עד

לתאריך 5/9/2019, 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 ונספחיה הינם חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

על המגרשים חלה תב"ע 656-0254458 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא: מגרש 102 – מלונאות על המים.

מגרש 151 – אטרקציה תיירותית על המים.

מגרשים 103-104, 114 מלונאות

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

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'-5 לנספח ט'. אישור המשרד יוצג לרשות בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. נוסח האישור מצורף כנספח ח'-6 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 הפיתוח ואישור על עמידתו בדרישות והתנאים שבחוזר מנכ"ל 05\2009 המצורף לנספח ט' לחוברת המכרז.

בין יתר התנאים לחתימה על חוזה הפיתוח עם הרשות, יידרש הזוכה במכרז להציג בפני הרשות אישור מטעם המשרד כי עמד בכל דרישות המשרד, וכי המשרד אינו מתנגד לחתימת הרשות על חוזה הפיתוח. נוסח האישור מצורף כנספח ח'-4 לנספח ט'.

במגרשים בהם ניתן לבנות יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד" ידוע למציע כי במידה ויגיש 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 1/12, הוראות התב"ע והנחיות משרד התיירות המפורטות בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 05\2009, על תיקוניו המצורף לנספח ט' למסמכי המכרז. על יח' "אכסון מלונאי מיוחד", מספרן, ואפשרות מכירתן, יחולו הוראות התכניות החלות (לרבות תמ"א 1/12) והנחיות משרד התיירות.

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

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התוכניות על כול מסמכיהן ונספחיהן וכול החומר הנלווה אליהן המצוי באתר מנהל התכנון כולל חוות דעת להיתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס מלונות מוצעים בשטח מי-בריכה 5, בקשר עם מתחם 1 מגרשים 102+151 וכי הוראות וקביעות התוכניות על מסמכיהן ונספחיהן וכול החומר הנלווה אליהן כולל חוות הדעת כאמור הם אלו המנחים לעניין נתוני התכנון המותרים במתחמים נשוא מכרז 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 הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע 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 במתחמים נשוא מכרז זה קיימים ממצאים כדלקמן:

במתחמים 2 ו-3 מגרשים 104, 103 – קיים קו מתח עליון ודרך אספלט פעילה. כמו כן, ערימות חומר.

במתחם 4 – מגרש 114 – מתקן שאיבה פעיל המיועד להריסה, גדר הבנויה מבטונדות יבילות אשר חוצה את המגרש. כמו כן, השטח משמש לחניה מאולתרת.

מובהר כי לעניין זה חל"י תהיה אחראית לפינוי כול הממצאים והמבנה המיועד להריסה

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.

וזאת

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 וכיו"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.

3.1. 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 עבור הוצאות פיתוח 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 מהמתחמים או לכולם. מובהר כי במקרה שהוגשה הצעה לכל המתחמים ניתן יהיה לזכות באחד מהמתחמים או בכולם.**

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 הפיתוח 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 1/12) 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 של חוזה הפיתוח.

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 הקובע 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 הפיתוח ונהלי רמ"י.

מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה הפיתוח 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 במשך תקופת הפיתוח, לא יותר שינוי יעוד ו/או שינוי מטרת ההקצאה במשך תקופה זו לא יהיה רשאי היזם לפעול לשינוי התב"ע המאושרת ו/או לשינוי היתר הבניה ו/או היקף הייעוד ו/או השימושים בפרויקט לרבות בדרך של הקלה, שימוש חורג וכיוצ"ב, בכל אופן שהוא, במישרין ו/או בעקיפין (למעט בקשה להגדלת זכויות בניה). לאחר תקופה זו יהיה רשאי החוכר להגיש בקשה לשינוי יעוד. בקשה כאמור תוגש לרמ"י ולמשרד התיירות ולאחר אישורה בוועדה המשותפת, תובא לדיון במרחב רמ"י, אשר יהיה רשאי לאשר או לדחות את המלצת הוועדה, עפ"י שיקול דעתו.

בקשה לשינוי יעוד בתקופת החכירה תוגש לרמ"י ולמשרד התיירות במקביל, רק בחלוף 7 שנים מיום החתימה על חוזה חכירה. לאחר אישור הבקשה בוועדה המשותפת תובא לדיון ברמ"י.

ידוע למציע כי עליו להגיש בקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות, כמפורט בנספח ח'-5 לנספח ט'. אישור המשרד יוצג לרשות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. נוסח האישור מצורף לנספח ח'-6 לנספח ט'.

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

ידוע למציע כי המתחמים נשוא המכרז מצויים בשטח עליו חל זיכיון בין מדינת ישראל לבין מפעלי ים המלח (להלן: "מי"ה"), עפ"י חוק זיכיון ים המלח, התשכ"א-1961, או כול זיכיון עתידי שיינתן על ידי מדינת ישראל ביחס למתחמים אלו. המציע יהיה אחראי כלפי מי"ה בכל הקשור לביצוע עבודות במתחמים, הכול כמפורט בהסכם על ביצוע תשתיות אשר ייחתם בין היזם לחל"י אשר מצורפים לנספחים ה'1 ו- ה'2 לחוברת המכרז.

ידוע למציע כי היתר בניה יינתן, בין השאר, בהתאם לסעיף 6 שבהוראות התכנית ובכלל זה סעיף 6.2 הקובע תנאים גיאוטכניים וסיסמיים (נספח סיכוני רעידת אדמה ובולענים), סעיף 6.8, סקר סיסמי כמו כן, בתחום המגרשים ישנה מגבלת גובה, מגבלות בניה נוספות וקו שבר גיאולוגי בהתאם ליעודי המשנה כמצוין בתכנית, וכן סעיף 7.1 – שלבי ביצוע התכנית.

ידוע למציע כי במתחמים 1, 2 ו- 3 קיימת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכי עליו לרשום את זיקת ההנאה (זכות מעבר לציבור הולכי רגל) בלשכת רישום המקרקעין. הרישום יהיה באחריות המציע ועל חשבונו.

ידוע למציע כי במתחמים נשוא המכרז ניתן לבנות יח"ד כתמריץ לבניה ירוקה בהתאם להערות טבלת זכויות והוראות הבניה שבתכנית וכמפורט בטבלה בסעיף 1 לעיל.

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 כל 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 הפיתוח 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 הפיתוח ובלבד שנשמרה מטרת ההקצאה ובתנאי שמקבל הזכויות ימלא אחר כל התנאים וההוראות שבחוזה הפיתוח 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 או בחלק מסוים של המתחם.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התוכניות על כול מסמכיהן ונספחיהן וכול החומר הנלווה אליהן המצוי באתר מנהל התכנון כולל חוות דעת להיתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס מלונות מוצעים בשטח מי-ברכה 5, בקשר עם מתחם 1 מגרשים 151+102 וכי הוראות וקביעות התוכניות על מסמכיהן ונספחיהן וכול החומר הנלווה אליהן כולל חוות הדעת כאמור הם אלו המנחים לעניין נתוני התכנון המותרים במתחמים נשוא מכרז זה.

ידוע למציע כי בהתאם לסעיף 4.1.1 (ג) (3) שבתכנית במגרשים בהם ניתן לבנות יחידות מסוג "אכסון מלונאי מיוחד". ידוע למציע כי במידה ויגיש 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 1/12, הוראות התב"ע והנחיות משרד התיירות המפורטות בחוזר מנכ"ל משרד התיירות 05\2009, על תיקונו המצורף לנספח ט' למסמכי המכרז.

על יחידות "אכסון מלונאי מיוחד", מספרן, ואפשרות מכירתן, יחולו הוראות התוכניות החלות (לרבות תמ"א 1/12) והנחיות משרד התיירות.

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

תשלומים

4.6. בללי

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 הפיתוח יחתם 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, משנה למנכ"ל
nirk@haganot.co.il 02-6558220.

המזיע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או 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 תמורת תשלום הוצאות הפיתוח הכוללות מע"מ לחל"י, יקבל הזוכה במכרז קבלה שאיננה חשבונית מס מהחברה ולא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

4.8.2 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.

4.8.3 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.

4.8.4 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.

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

4.8.6 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 פיתוח וקיבל אישור בכתב מאת רמ"י על כך.

מובהר בזאת כי תנאי מוקדם לחתימת רמ"י על חוזה הפיתוח 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 ו/או טענה ו/או תביעה כלפי הרשות בכל הכרוך בביצוע עבודות הפיתוח, לרבות טיב העבודות, לוחות הזמנים או כל טענה אחרת הכרוכה או נובעת מעבודות התשתית והפיתוח.

4.8.7. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

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

4.8.7.2. 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 החזר 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 **כנספת 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. תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן.
- 5.2.5. מיופה כוח - ייפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 5.10 להלן.
- 5.2.6. **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, ביא 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, יצינו 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 ייפוי כוח**

- 5.10.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף ייפוי כוח. ייפוי הכוח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכוח אינו עו"ד ייפוי הכוח יהיה נוטריוני.
- 5.10.2. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש ייפוי כוח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כוח בכל אחד יצוין כי מיופה הכוח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.
- 5.10.3. מיופה כוח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כוח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה ייפוי הכוח 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 ההצעות למכרז הינו תאריך **28/10/2019** בשעה **12:00** בצהריים (להלן: "**מועד אחרון להגשת הצעות**"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, בנין קריית 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 28/3/2020 (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 ההצעות, 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 28/3/2020.
- נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח ז'** 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 היינו עד ליום 28/5/2020, 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 לכל המגרשים ניתן יהיה לזכות באחד מהמגרשים או בכולם.

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 פיתוח 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 פיתוח בצירוף נספח ח'4 לנספח ט' ("הצהרת התחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח") 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. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא ייחתם עם הזוכה חוזה פיתוח (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י) במידה ולא ימולאו תנאים אלו – תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

8.1.6. בכל מקרה בו הזוכה שבו לא יקיים את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 9 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

8.1.7. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח

התשתיות/חוזה ו/או חוזה הפיתוח חתום במועד, תשקול רמ"י לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

8.1.8. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה פיתוח בנוסח המצ"ב כנספח ב' 1 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), ככל ויתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

- המציע (לרבות יחידי המציע/מציעים) ציינו במפורש בטופס הצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.
- המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה פיתוח חתום על-ידו (סעיף 8.1.3 לעיל).

לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על הציע להמציא שני אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז, השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככול שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר התשלום.

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 חופשית לרשאית לעשות במגרש/ים 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 זכיותו 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 וזכיותו 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

נספח א'

(טופס הצעה)

רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי דרום

טופס הצעה למכרז מס' בש/41/2019

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 מצידי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז, ולרבות מודעות אשר פורסמו ופורסמו 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- 4 המתחמים נשוא המכרז או למתחם אחד, לפי בחירת המציע. **ההצעה תינתן לכל מתחם בנפרד, כפי שמופיע להלן.**
5. המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במתחם מס' 1 (מגרשים 102+151):

בספרות _____ ₪

במילים _____ ₪

המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במתחם מס' 2 (מגרש 103):

בספרות _____ ₪

במילים _____

ש"ח _____

המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במתחם מס' 3 (מגרש 104):

בספרות _____ ₪

במילים _____

ש"ח _____

המחיר המוצע עבור הוצאות הפיתוח כולל מע"מ במתחם מס' 4 (מגרש 114):

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'1

נוסח חוזה פיתוח

מהווה, לא בבעלות קק"ל, בניה נמוכה בקבוץ או מושב, תנאים מיוחדים וכותרת משנית לחוזה לפי תיק מספר

דוגמת חוזה לסוג תיק :

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה פיתוח

מ ה ו ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך חוזה זה: _____

מצד אחד;

ל ב י ן

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

(להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

מ ב ו א

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

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:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש: _____ חלקות: _____

'מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

"המבנים": _____

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

עמוד 1 מתוך 15

מחוו, לא בבעלות קק"ל, בנית נמוכה בקבוץ או מושב, תנאים מיוחדים וכוונת משנית לחוזה לפי תיק מספר 61148150

דוגמת חוזה לסוג תיק :

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנחלת הרשות, דהיינו ____/____/____.

"תקופת הפיתוח": ____ חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום ____/____/____.

"תקופת החכירה": ____ שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת החקצאה": _____.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו :

_____.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו ____ אחוזים בקומה, ב- ____ קומות, ובסה"כ ____ אחוזים המהווים ____ יחידות והמסתכמים ב- ____ מ"ר מבונים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו.

"שטח עיקרי": מ"ר _____.

"שטח שרות": מ"ר _____.

"שטח מבונה": מ"ר ל- _____.

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו _____ ש"ח

(_____).

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

"התמורה":

סך של _____ ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" בהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך _____ מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה, או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"חייבים נוספים":

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

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום ____ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום ____ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- ____/____/____.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- ____/____/____.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש ;

ת.הפקה : 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13

עמוד 2 מתוך 15

ו ה ו א י ל והרשות תהיה מוכנה להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה ;

ו ה ו א י ל והרשות מוכנה להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים ;

ו ה ו א י ל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה ;

ו ה ו א י ל ואם היוזם יוכר על-ידי הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, הרשות תסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנייל ;

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים :

- א. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 11 לתנאי הסכם הפיתוח, תתנה המחכירה את מתן הסכמתה להעברת זכויות החוכר במוכר בקבלת המלצת ועדת הקבלה של הישוב החקלאי בהתאם ובכפוף להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר הליכי המלצה על קבלת מועמדים לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בישוביים חקלאיים.
- ב. המחכירה לא תפעל לפי סעיף זה אם האגודה תדרוש תמורה בגין עצם מתן הסכמתה כאמור.

התמורה היא עבור השימוש במגרש עד לשטח מבונה, המוגדר לעיל.
מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, כל בניה מעבר לשטח מבונה תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש, טעונה הסכמת הרשות, לרבות תשלום תמורה נוספת, והכל על פי הנהלים שיהיו מקובלים ברשות מעת לעת.
היוזם לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מהתמורה או מהתמורה הנוספת אף אם בפועל לא נבנה השטח המבונה בגינו שולמה התמורה/או התמורה הנוספת, ויעמוד לזכותו מלוא השטח המבונה בגינו שילם לרשות.

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם

הרשות

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

תנאי חוזה הפיתוח

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה**
הרשות מעמידה בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי הרשות והרשויות המוסמכות.
3. **חתימה על חוזה חכירה**
 - (א) אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייבת הרשות לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם הרשות על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
 - (ב) בחוזה החכירה ייקבע:
 - (1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
 - (3) התשלומים ששולמו לרשות על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייחשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו לרשות על פי חוזה החכירה.
 - (4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחזקה בעד נזקים, והתשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
 - (ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
 - (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהרשות תחתום גם היא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא אחר התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא תתמה הרשות על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתימת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום הרשות על החוזה האמור.
 - (ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם לרשות; במקרה זה תחתום הרשות, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליה על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
 - (1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
 - (2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
 - (3) לא תחול על מי שיופנה כאמור לרשות מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם הרשות בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.

בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שיחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.

למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהרשות מתחייבת בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי הרשות.

בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יתחום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו לרשות לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יוחכרו על-ידי הרשות למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -
"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת הרשות לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יוחכרו לאחרים על פי הוראת היוזם לרשות, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת כזאת על ידי משרד

חוזה 200/25 תנאים 205/13 ת.הפקה : 14: 41: 29 15/04/2019 בתוקף

הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנון ומסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה

- (א) תמורת התחייבותיה של הרשות ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".
- (ב) כן ישלם היוזם לרשות את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.
- (ג) היוזם ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל לזכות הרשות.

5. התחייבות היוזם בקשר לתכנון, בניה ורישום

היוזם מתחייב בזה :

- (א) להכין ולהגיש לרשות לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.
- (ב) להגיש לרשות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי הרשות ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור הרשות לתכניות הבניה.
- (ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.
- אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.
- (ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.
- (ה) לסיים בניית שלד המבנים ונגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהו חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.
- (ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.
- (ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.
- הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם תדרוש הרשות מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.
- הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- (ט) כי במידה ויוכר ע"י הרשות כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

זכויותיהם שלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות שלשכת רישום המקרקעין.

(ז) להופיע במשרדי הרשות ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם הרשות מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, 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 היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי הרשות.

(זא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים שלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (ז) לעיל.
פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי הרשות, כאמור בסעיף 3 לעיל.

הרשות תהיה רשאית להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוננת הרשות לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה תהיה הרשות רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם לרשות כל הוצאה שתוציא הרשות לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(זב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(זא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן תהיה הרשות זכאית לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים

היוזם מתחייב לשלם במועדם את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י הרשות, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של הרשות ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים :

- (1) לא יחולו על הרשות חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי חובותיהם של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע לרשות כי בגלל

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.חפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם יאושר על ידי הרשות עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה הרשות מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחויבים מן העניין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היוזם מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, למלא אחר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי הרשות וכלפי כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של היוזם, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהרשות תישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היוזם את הרשות ו/או ישפה אותה על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיוזם חייב בו על-פי חוזה זה לרשות ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היוזם לרשות בתוספת רבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים ברשות בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של הרשות לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היוזם ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היוזם הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור הרשות ותתבצע בהתאם לנהליה כפי שתהיינה באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היוזם חייב גם הוא באישור הרשות כאמור וזה יתבצע בהתאם לנהלי הרשות כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק משי"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

- כהגדרתה בחוק משי"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

- כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק משי"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליוזם למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך.

כמו כן מתחייב היוזם שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת הרשות לכך. בכל מקרה הרשות לא תיתן הסכמתה לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היוזם הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והרשות תהיה רשאית לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

- (א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן תהא הרשות רשאית לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):
- (1) אם היוזם ישנה או יגרסם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
 - (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י הרשות.
 - (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
 - (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך במכתב לרשות.
- (ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והרשות תהיה רשאית לבטל את החוזה בגין הפרה זו.

בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

- (1) אזרח ישראלי;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
- (3) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
- (4) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (1)-(3) לעיל, או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" פירושה אחת מאלה:

- (א) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב- 50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם הרשות תחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהייתה זכאית לעשות כן, תהיה הרשות רשאית לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העסקה ועד ליום מתן החלטת הרשות על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה:

"הפרשי ערך קרקע": הפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים ברשות באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו לרשות ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים": דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים": פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב:

- (1) לפנות מיד את המגרש.
- (2) לחזיר מיד לרשות כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי.
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחוברים) וכן

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14: 41: 29 15/04/2019 בתוקף

להרחיק את ההרשות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחוברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי הרשות.

לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאית הרשות - אך לא חייבת - לעשות בעצמה את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל הוצאות אשר הוציאה בקשר לפעולותיה מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם לרשות על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם הרשות לא תעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחוברים.

(4) לשלם לרשות כל הסכומים כדלקמן :

- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנזכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחוברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר לרשות ביחד עם המחוברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהרשות את שווי המחוברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, תחזיר הרשות ליוזם כל סכום ששולם על ידו לרשות על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי הרשות אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות ומכל סעד שהיא זכאית לו על פי חוזה זה ומכות כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה:
- הרשות תחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגביה הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי הענין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו לרשות או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- (ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל תהיה הרשות רשאית לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי הרשות בנין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העסקה ועד למועד תשלומה בפועל, בהתאם למקובל ברשות בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

- (א)
- (1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר לרשות להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.
- (2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.
- (3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושה של הרשות, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת הרשות בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של הרשות ואלה רשאיות להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.
- הפר היוזם איסור זה, רשאית הרשות לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים ברשות בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי הרשות. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי הרשות בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.
- (ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. **זכות כניסה**
הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהרשות או נציגיה רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית הרשות להעביר במגרש, בעצמה או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר לרשות או לאחרים מטעמה להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. הרשות מתחייבת לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. **חוק הגנת הדייר** (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם לרשות דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות הרשות

- (א) לא השתמשה הרשות בזכות מזכויותיה הנתונות לה לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.
- (ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי הרשות ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

- (ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי הרשות אינה מחוזה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

חוזה: 200/25 תנאים: 205/13 ת.הפקה: 14:41:29 15/04/2019 בתוקף

- 19. ביול**
בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.
- 20. הודעות**
הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.
כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצוינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.
- 21. תוקף החוזה**
לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.
בפסקה זו -
"חתימה" -
בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי הרשות- כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.
- 22. כותרות**
כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
-
- | | | | | |
|--------------|---------------|--------------------|------------|-------|
| חוזה: 200/25 | תנאים: 205/13 | ת.הפקה: 14: 41: 29 | 15/04/2019 | בתוקף |
|--------------|---------------|--------------------|------------|-------|

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם:		הרשות:	
שם	1.	שם	1.
מספר זהות		תואר המשרה	
חתימה		חתימה	
שם	2.	שם	2.
מספר זהות		תואר המשרה	
חתימה		חתימה	

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.
 שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתיים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חב' _____

ת.פ. _____ מאשר בזה כי ביום _____ התייצבו בפני ח"ה:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודות זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחורתמת עו"ד



נספח ב'2

נוסח חוזה חכירה

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה חכירה

מ ה ו ו ן

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני ;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/99.

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

ו ה ו א י ל ועל המגרש ניצב מבנה או ניצבים מבנים (להלן - "המבנים") אשר הוקמו בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף ;

ו ה ו א י ל ובמידה שבנית המבנים לא הושלמה כדי אפשרות איכלוסם ו/או השימוש המלא בהם למטרת החכירה, מצהיר החוכר כי הוא מתחייב להשלים את בנית המבנים באופן שיהיו ראויים לשמש למטרתם כאמור, לא יאוחר מתום שנה מיום חתימת המתכירה על חוזה זה, וכי ידוע לו שהתחייבותו זו מהווה תנאי יסודי בחוזה זה ;

ו ה ו א י ל והמתכירה הסכימה להחכיר את המגרש לחוכר על כל הבנוי והמתובר עליו חיבור קבע (להלן "המתוברים") (המגרש עם המתוברים ייקרא להלן - "המתוכר"), אולם זאת בתנאי מוקדם שהתחייבותיו של החוכר - בין שהן על-פי חוזה פיתוח עם המתכירה ובין שהן על-פי הסכם אחר עם המתכירה - קוימו במלואן בתקופה שקדמה לתאריך כניסתו של חוזה חכירה זה לתוקף ;

ו ה ו א י ל והצדדים מסכימים כי לצרכי נוחיות בלבד יחתום החוכר על עותק של חוזה חכירה זה מבלי שהדבר יחייב את המתכירה, כל עוד לא קוימו במלואן התחייבותיו של החוכר האמורות לעיל. מוסכם במפורש על הצדדים כי חוזה החכירה יהיה בר-תוקף רק לאחר שהמתכירה תחתום גם היא עליו וזאת רק אם החוכר יקיים את התחייבותיו הנ"ל כלפי המתכירה. כל עוד לא חתמה המתכירה על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים, וחתימת החוכר לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהי על-פיו. כתאריך חתימתו של

חוזה: 201/33 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:12:23 15/04/2019 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק : מהווה לא בבעלות קק"ל, תנאים מיוחדים וכותרת משנית לחוזה לפי תיק מספר 61148150
חוזה החכירה ייחשב המועד שבו תחתום עליו המחכירה ;

ו ה ו א י ל והמחכירה מסרה בתאריך תחילת תקופת החכירה את התוקה במוחכר לחוכר או למי שהיו בעלי זכות חכירה במוחכר לפניו, ובמידה ונמצאים במוחכר מחזיקים אין על המחכירה כל חובה לפנותם ו/או לשאת בהוצאות פינויים.

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

ו ה ו א י ל ואם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה, או לתיירות, הרי שבנוסף לתנאי החכירה שלהלן יחולו על החכירה לפי חוזה זה גם התנאים שבמבוא זה להלן :

(א) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה והחוכר יבקש מהמחכירה הסכמה לשנות את סוג התעשיה או המלאכה שנקבע ב"מטרת החכירה", תהיה המחכירה רשאית להתנות את מתן הסכמתה לכך, בין היתר, בשינוי אורך תקופת החכירה בהתאם לחלטות המחכירה כפי שהן מעת לעת, וכן בקבלת המלצה של משרד התעשיה והמסחר לשינוי המבוקש בסוג התעשיה או המלאכה ולאורך תקופת החכירה המומלצת על ידו למטרה זו.

(ב) אם מטרת החכירה היא לתעשיה או מלאכה או לתיירות הרי שבנוסף ובכפוף לכל יתר התנאים שבסעיף 9 ובסעיף 14 להלן, החוכר יהיה חייב לצרף לבקשתו לביצוע איזה מהשינויים האמורים בסעיף 9 או להעברת זכויות שבחוזה זה כאמור בסעיף 14, בהתאם למקרה, המלצה מתאימה ותקפה ממשרד התעשיה והמסחר או ממשרד התיירות, לפי הענין. המחכירה לא תיתן הסכמתה לאיזו מהבקשות הנ"ל של החוכר אלא אם החוכר ימציא לה המלצה תקפה כאמור.

(ג) "משרד התעשיה והמסחר", "משרד התיירות" - לרבות משרד ממשלתי אחר המופקד על נושאים מסוג "מטרת החכירה", והכל לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל או החלטות המחכירה וכפי שיתחייב מעת לעת על-פי הענין.

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 :

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים שצורף להסכם בין החוכר לבין המשכן או בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום : _____ השטח : _____ ממ"ר בערך
גוש : _____ חלקות : _____

"מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס _____
"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

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

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

"מטרת החכירה": _____ .

"קיבולת הבניה": _____ אחוזים בקומה, ב - _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- _____ מ"ר מבונים.

"שטח עיקרי": _____ מ"ר

"שטח שרות": _____ מ"ר

"צמידויות": _____

בשטח _____ מ"ר

"דמי חכירה": _____

דמי חכירה שנתיים לכל תקופת החכירה שישולמו למחכירה מראש כשהם מהווים כמקובל אצל המחכירה בסך ש"ח. (להלן - "דמי חכירה מהווים").

דמי השימוש המהווים שהופקדו בידי המחכירה לפני חתימתו של חוזה חכירה זה, אם הופקדו, ייחשבו כתשלום דמי החכירה המהווים.

חוזה: 201/33 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:12:23 15/04/2019 בתוקף

דוגמת חוזה לסוג תיק: מהוון, לא בבעלות קק"ל, תנאים מיוחדים וכותרת משנית לחוזה לפי תיק מספר 61148150א

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

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

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

"היעוד": _____.

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי חוזה החכירה שלהלן יתולו התנאים המיוחדים הבאים:

מוסכם על הצדדים כי התרשים, התנאים המיוחדים, תוספת לחוזה חכירה כנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד של המבוא והתנאים שפורסמו כנ"ל.

חוזה: 201/33 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:12:23 15/04/2019 בתוקף

עמוד 5 מתוך 6

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

חוזה: 201/33 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 13:12:23 15/04/2019 בתוקף



נספח ג'

**חוק מקרקעי ישראל
תש"ך-1960**

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה 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 הקלאות או גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	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, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(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' 1) תשס"ו-2006 (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;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בירדה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

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

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 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, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

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

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

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

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

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם למגורים לפי חכניה, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

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

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

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, החשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כהחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול ענייני אותה מדינה כישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) 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 כפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ד'

נוסח ערבות לקיום הצעה

מכרז בש/41/2019
נספח ד'
(נוסח ערבות לקיום הצעה)

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי דרום
אדונים 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/41/2019 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 תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 28/3/2020 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 ד'1

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116

בדבר סרבני רישום, נוסח ערבות

להבטחת רישום



מינהל מס קרקעי | ישראל

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 בשיבתה 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 לאחר(ים) 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 בבתיים 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 המתחיל 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

מכרז בש/41/2019
נספח ד'1
(סרבני רישום)

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/41/2019 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 28/10/2019 עד תאריך 28/5/2020 ועד בכלל .

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב,

חותמת הבנק/חברת הביטוח
וחתימות מורשי החתימה

נספח ה' 1

**הסכם לביצוע תשתית שיחתם עם
חל"י – החברה הממשלתית להגנות
ים המלח בע"מ,
בגין מתחמים 2,3,4 מגרשים
103,104,114.**

האתר: ים המלח
מגרש: _____

**נספח ה'1 - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם) בגין מתחמים 2,3,4
מגרשים 103,104,114**

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

- | | |
|--------|--|
| הואיל | 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"); |
| והואיל | וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה 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; |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתורות :

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

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

2. הגדרות :

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" - מועצה 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 היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ט. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- 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 היזם לשלמו בהתאם לתנאי המכרז וחווה 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" – יום אישור וועדת המכרזים.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

טז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה.

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

יח. "מי"ה" – חברת מפעלי ים המלח בע"מ ו/או גורם הפועל מטעמה ואו גורם שיבוא במקומה בתם תקופת הזיכיון ככל שיבוא.

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

כ. "יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

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 הנזכרת 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.

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, כנוצר 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, תיקוןן 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 העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דובר 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.

- 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 היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם 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 היזם, 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 ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם 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, וליזם 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 ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או החברה.
- 4.14. החברה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.
- 4.15. היזם 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 היזם:

- 5.1. היזם 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. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה. בהתאם לאמור בסעיף 6 מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי החברה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנון מאת רמ"י והחברה.
- 5.3. בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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

5.4 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התב"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תב"ע 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 ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היזם, 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 היזם 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 היזם 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, כנוצר במפורש בחוזה זה.

5.7 היזם 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 היזם במגרש.

5.8 במקרה שבו, על מנת להתאים את המגרש לצרכי היזם, יבקש היזם 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 היזם.

בנסיבות אלה מצהיר היזם 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 היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, למקום/ות כפי שתורה לו החברה.

5.10 היזם 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. היזם 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 היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של החברה, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש החברה בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת

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

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

5.14. ידוע ליזם כי המגרש ממוקם בשטח עליו חל זיכיון בין מדינת ישראל לבין מי"ה, על פי חוק זיכיון ים המלח, התשכ"א-1961, או כל זיכיון עתידי שיינתן על ידי מדינת ישראל ביחס לשטחים אלו. היזם יהא אחראי לכל נזק שייגרם למי"ה ו/או מי מטעמה, אם ייגרם, בקשר עם ביצוע העבודות במגרש ובסביבתו, והוא מתחייב לתקן כל פגיעה ו/או נזק כאמור.

5.15. היה והרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה תיתבענה על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש ו/או כל פעולה אחרת בקשר עם המגרש והזכיה, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה, לפי הענין, 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 ו/או מי"ה בטיפול בנושא זה.

5.16. היזם 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 למגורשים אחרים ו/או לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי החברה ו/או על ידי יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

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

5.19. כן מתחייב היזם 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.

5.20. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה בגין כל האמור לעיל. כמו כן, היזם מתחייב כי לא יהיו לו כל טענות, דרישות או תביעות, כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה, בגין כל ענין הקשור או הנובע מאיזה מהנושאים הבאים: מאפייני הקרקע, צורתה, שקיעת מלח בחופים ותופעות סביבתיות אחרות, וכן עבודות הנוגעות להגנות ים המלח ו/או עבודות קציר המלח ופעילויות אחרות של מי"ה.

- 5.21. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר השלים את עבודות הפיתוח במגרש, מתחייבת החברה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ולהחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.
- 5.22. 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 היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו יזמים אחרים ו/או החברה. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.
- 5.23. 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.
- 5.24. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שתאושר.
- 5.25. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית, רמ"י והחברה לא יהיו צדדים לכל סכסוך בין יזמים ו/או גורמים אחרים באתר ולא ישאו באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם ולכל צד שלישי שהוא. ליזם 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.
- 5.26. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל 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.
- 5.27. 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.
- 5.28. 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.
- 5.29. חשבונותיה של החברה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.30. 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.
- 5.31. 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.
- 5.32. 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 יא' לחוזה.

5.33. 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.

5.34. 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.

5.35. 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.

5.36. 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.

5.37. 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.

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

5.39. 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.

5.40. 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.

5.41. 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.

5.42. 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.

5.43. לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי

האתר: ים המלח
מגרש: _____

פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן. באחריות היזם לפנות לחברה לאחר קבלת הודעה בדבר זכייתו במכרז ולהתאים את הפוליסה בהתאם לדרישות החברה וזאת כתנאי לחתימת החברה על החוזה ומסירתו ליזם.

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

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

- 6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י החברה, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2. היזם 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 היזם 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 היזם 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 היזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהן.
- 6.6. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י החברה, אך ורק לאחר שהיזם 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. היזם 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 האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד +/- 10% משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד +/- 5% מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.
- 6.10. החל מיום אישור העסקה, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות המלאה לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על חוזה תשתית

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

8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

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

9. היזם ורמ"י:

- 9.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם 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 ההפרה.
- 9.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לחברה, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 9.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 9.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם 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 היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לחברה ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- 9.7. אם שילם היזם לחברה חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 9.8. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.
- 9.9. ידוע ליזם 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 בגין עבודות חשמל ותקשורת:

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

11. ערבות בנקאית:

- 11.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י, הרשות המקומית והחברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי 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 בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לחברה אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. עם חתימת חוזה זה יגיש היזם לחברה הערבות שתוקפה יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. ערבות זו תחודש מפעם לפעם על ידי היזם עד לקבלת אישור אכלוס למבנה. היזם יאריך את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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 י"א לחוזה זה.

11.3. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן החברה תהיה זכאיות לממש את הערבות במקרה שהיזם 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 שלפי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לחברה ו/או לרמ"י.

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

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

11.7. מובהר כי מימוש הערבות כאמור לעיל על ידי החברה, לא יגרע מהוראות סעיף זה לעיל, והיזם 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 היזם יחולו על היזם ויבוצעו על חשבוננו.

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 בנספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת החברה ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור והיא תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

החברה

היזם

אישור חתימת היזם (יחיד)

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

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

אישור חתימת היזם (תאגיד)

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

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

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי 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.

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, חישוף 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' 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 טופוגרפיות בקנה מידה 1 : 250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
14. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

החברה

האתר: ים המלח
 מגרש: _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:	תכנית מס' על שינוייה:	
----------	-----------------------	--

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' 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

חודשים מהמועד הקובע	3	1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה לזים תוך
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.	24	2. מועד מסירת המגרש לזים תוך
חודשים ממועד הקובע	48	3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך

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

היזם

החברה

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

תאריך: _____ (היזם) _____
(כתובת היזם) _____

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 היזם

האתר: ים המלח
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 במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים	
גומחות מגן מבטון 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 לדין, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.
אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה..

חתימת היזם/משתכן

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/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**

לכבוד

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

תאריך: _____

(להלן: "החברה")

אתר: _____

מגרש מס': _____

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

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

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

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

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

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

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

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

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 10% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות.
- המדד היסודי יהיה המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת השיווק.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך אישור העסקה ותחודש בהתאם לאמור בחוזה.

נספח ה' 2

**הסכם לביצוע תשתית שיחתם עם
חל"י – החברה הממשלתית להגנות
ים המלח בע"מ,
בגין מתחם 1 מגרשים 151+102.**

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח 2' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם) בגין מתחם 1 מגרשים 151+102

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

- | | |
|--------|--|
| הואיל | 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"); |
| והואיל | וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה 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; |

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות :

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

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

2. הגדרות:

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" - מועצה 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 היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ט. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- 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 היזם לשלמו בהתאם לתנאי המכרז וחווה 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" – יום אישור וועדת המכרזים.
- טז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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

ח. "מי"ה" – חברת מפעלי ים המלח בע"מ וכל גורם הפועל מטעמה ו/או מי שיבוא במקומה בתום תקופת הזיכיון, ככל שיבוא.

ט. "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.

כ. "יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לחברה בעת השיוק 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 הנזכרת 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.

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. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוצר 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 העדיפויות 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.

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 היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם 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 היזם, 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 ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם 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, וליזם 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 ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או החברה.
- 4.14 החברה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.
- 4.15 היזם 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 בניה של היזם:

- 5.1 היזם 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"ה ו/או מי מטעם מי מהן בעניין זה.
- 5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי צורך בניה. בהתאם לאמור בסעיף 6 מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי החברה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנון מאת רמ"י והחברה.
- 5.3 בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.
- 5.4 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התב"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תב"ע 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 כדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היזם, 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 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין.
- 5.7 למניעת ספקות מצהיר היזם 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, כנזכר במפורש בחוזה זה.

- 5.8. היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה, מי"ה והרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית, מי"ה והחברה לא יהיו אחראיות בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.9. במקרה שבו, על מנת להתאים את המגרש לצרכי היזם, יבקש היזם 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 היזם.
- בנסיבות אלה מצהיר היזם 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.
- 5.10. היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, למקום/ות כפי שתורה לו החברה.
- 5.11. היזם 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. היזם 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.
- 5.12. פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של החברה, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש החברה בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע החברה את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.
- 5.13. היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת החברה והרשות המקומית למתן טופס 4 ותעודת גמר.
- 5.14. היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ובסביבתו ו/או הקמתו של המבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.
- 5.15. ידוע ליזם כי המגרש ממוקם בשטח עליו חל זיכיון בין מדינת ישראל לבין מי"ה, על פי חוק זיכיון ים המלח, התשכ"א-1961, או כל זיכיון עתידי שינתן על ידי מדינת ישראל ביחס לשטחים אלו. היזם יהא אחראי לכל נזק שייגרם למי"ה, אם ייגרם, בקשר עם ביצוע העבודות במגרש ובסביבתו, והוא מתחייב לתקן כל פגיעה ו/או נזק כאמור. מובהר כי במקרה של נזק כאמור תהא מי"ה רשאית לפעול בהתאם לזכויות המוקנות לה על פי כל דין, לרבות חוק זכיון ים המלח, התשכ"א-1961 ושטר הזיכיון שהוצא מכוחו.
- 5.16. היה והרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה תיתבענה על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבניה של היזם במגרש ו/או כל פעולה אחרת בקשר עם המגרש והזכייה, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה, לפי העניין, מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שנדרשו לשלם

האתר: ים המלח

מגרש: _____

ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה בטיפול בנושא זה וזאת בנוסף לכל זכות על פי כל דין.

5.17. היזם 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.

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

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

5.20. כן מתחייב היזם 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.

5.21. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה בגין כל האמור לעיל. כמו כן, היזם מתחייב כי לא יהיו לו כל טענות, דרישות או תביעות, כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי"ה, בגין כל ענין הקשור או הנובע מאיזה מהנושאים הבאים: מאפייני הקרקע, צורתה, שקיעת מלח בחופים ותופעות סביבתיות אחרות, וכן עבודות הנוגעות להגנות ים המלח ו/או עבודות קציר המלח ופעילויות אחרות של מי"ה.

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

5.23. 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 היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו יזמים אחרים ו/או החברה. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

5.24. 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.

5.25. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שתאושר.

5.26. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית, רמ"י והחברה לא יהיו צדדים לכל סכסוך בין יזמים ו/או גורמים אחרים באתר ולא ישאו באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם ולכל צד שלישי שהוא. ליזם 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.

5.27. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל 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.

5.28. 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.

5.29. 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.

5.30. חשבונותיה של החברה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.31. 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.

5.32. 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.

5.33. 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 יא' לחוזה.

5.34. 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.

5.35. החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביום בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

5.36. 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.

5.37. 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.

5.38. 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.

- 5.39. מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על החברה לסלק הפרעות שתיווצרנה על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או החברה במקרה של הפרעות כאמור.
- 5.40. 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.
- 5.41. 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.
- 5.42. 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.
- 5.43. 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.
- 5.44. 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 לפנות לחברה לאחר קבלת הודעה בדבר זכייתו במכרז ולהתאים את הפוליסה בהתאם לדרישות החברה וזאת כתנאי לחתימת החברה על החוזה ומסירתו ליזם.
- 5.45. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי כלשהו.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

- 6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י החברה, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2. היזם 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 היזם 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 היזם לקבל מאת החברה את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי 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 היזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהן.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

- 6.6. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י החברה, אך ורק לאחר שהיזם 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. היזם 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 האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד +/- 10% משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד +/- 5% מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.
- 6.10. החל מיום אישור העסקה, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות המלאה לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על חוזה תשתית

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

8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

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

9. היזם ורמ"י :

- 9.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם 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 ההפרה.
- 9.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לחברה, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 9.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 9.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם 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 היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לחברה ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 9.6 השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- 9.7 אם שילם היזם לחברה חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 9.8 היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוע, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.
- 9.9 ידוע ליזם 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 בגין עבודות חשמל ותקשורת:

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

11. ערבות בנקאית:

- 11.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י, הרשות המקומית, מ"י"ה והחברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי 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 בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לחברה אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. עם חתימת חוזה זה יגיש היזם לחברה הערבות שתוקפה יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. ערבות זו תחודש מפעם לפעם על ידי היזם עד לקבלת אישור אכלוס למבנה. היזם יאריך את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.
- 11.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח י"א לחוזה זה.
- 11.3 החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן החברה תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם 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 שלפי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לחברה ו/או לרמ"י.
- 11.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או החברה ואו מ"י"ה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 11.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.
- 11.7 מובהר כי מימוש הערבות כאמור לעיל על ידי החברה, לא יגרע מהוראות סעיף זה לעיל, והיזם 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 היזם יחולו על היזם ויבוצעו על חשבוננו.

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. הוראות הסכם זה ככל שהן נוגעות לזכויותיה של מי"ה תחשבנה כחוזה לטובת צד שלישי, ולא ניתן יהיה לשנותם ואו לבטלם ללא קבלת אישורה המפורש מראש ובכתב של מי"ה, ובתנאים אשר יוסכמו עמה.

13.4. 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.

13.5. 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 בנספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת החברה ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תהא סופית ובלתי ניתנת לערעור והיא תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

_____ החברה
_____ היזם

אישור חתימת היזם (יחיד)

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

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

אישור חתימת היזם (תאגיד)

אני החתום מטה, עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ומר/גב' _____ ת.ז. _____ שהוא/היא/הם מורשי החתימה בשם "היזם" כהגדרתו בחוזה, זאת בהתאם

האתר: ים המלח
מגרש: _____

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.

נספח א' – עבודות הפיתוח, שיבוצו 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, חישוף 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' 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 טופוגרפיות בקנה מידה 1: 250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
14. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

החברה

האתר: ים המלח
 מגרש: _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:	תכנית מס' על שינוייה:
----------	-----------------------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' 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

מועדים ומטלות פיתוח החלות על החברה	מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	חודשים מהמועד הקובע
1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	3	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש 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.
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך	48	חודשים ממועד הקובע

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

היזם

החברה

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

תאריך: _____ (היזם) _____
(כתובת היזם) _____

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 היזם

האתר: ים המלח
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 במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים	
גומחות מגן מבטון 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 לדין, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.
אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה..

חתימת היזם/משתכן

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/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

לכבוד

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

תאריך: _____

(להלן: "החברה")

אתר: _____

מגרש מס': _____

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

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

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

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

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

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

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

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

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

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 10% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות.
- המדד היסודי יהיה המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת השיווק.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך אישור העסקה ותחודש בהתאם לאמור בחוזה.

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח יב' – התחייבות לשיפוי מי"ה

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: _____

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית
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 / היזם:

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 היזם על הסכם בגין הקרקע.

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל
מנהל פרויקט
מנכ"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

לכבוד:

תאריך:

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

רח' כנפי נשרים 7, קומה 1, ת.ד. 34553 ירושלים

מיקוד 91344

מס' מכרז:

א.נ.

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

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

האתר: ים המלח
מגרש: _____

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית 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 / היזם:

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 היזם על הסכם בגין הקרקע.

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל
מנהל פרויקט
מנכ"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

לכבוד:

תאריך:

החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ

רח' כנפי נשרים 7, קומה 1, ת.ד. 34553 ירושלים מיקוד
91344

מס' מכרז:

א.נ.

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

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכן/יזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

**גזברית מרחב
דרום**

האתר: ים המלח
מגרש: _____

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכן/יזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

גזברית מרחב דרום

נספח ז'

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



י"ג תשרי תשע"ח
03 אוקטובר 2017

לכבוד
מר ערן דאובני
מנהל מרחב זדום
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.

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

והואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ואו החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (להלן: "החברה") יממנו ויבצעו את עבודות התשתית והפיתוח בפרויקט;

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

והואיל ומני שזכה 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:

קיזוז בגין שטח המבונה	קיזוז בגין שטח הקרקע	היטל - חוק העזר
קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	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)

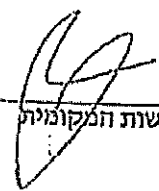
הקיזוז יחול על שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התכנית שבנדון.



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



 גזבר הרשות המקומית



 ראש הרשות המקומית

אישור תביעות

אני הח"מ יורם זמיר, עו"ד מ.ר. 15357
 בית דובינשטיין, לינקולן 20
 תל אביב יפו 6713412 מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה
 וכי הם מתמרים פני על מסמך זה.

מר רם אבנר תפקיד ראש פגועה
 מר זאבן ליב תפקיד ראש גזיר

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

תאריך 3.10.13 תתימת עו"ד יורם זמיר, עו"ד מ.ר. 15357
 בית דובינשטיין, לינקולן 20
 תל אביב יפו 6713412



נספח ח'

**תקנון התכנית ותשריט
המתחמים**

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0254458

מתחם התיירות בים המלח

מחוז

דרום

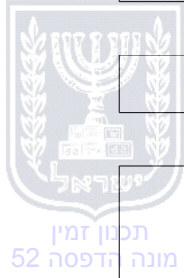
מרחב תכנון מקומי

תמר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם התיירות הקיים בדרום ים המלח, לחופה של בריכה מס' 5 המתופעלת על ידי מפעלי ים המלח, נבנה לאורך השנים בשני מוקדים עיקריים, המנותקים אחד מהשני: עין בוקק בצפון וחמי זוהר בדרום. בהמשך לתכנית הגנות ים המלח, המבטיחה ודאות לגבי מפלס התמיסות בבריכה, מגישה החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ תכנית כוללת, רחבת היקף, לפיתוח ושיקום מתחם התיירות. תכנית זו מהווה המשך לתכנית הגנות החופים בים המלח (תת"ל 35 ותת"ל 35 א), כפופה להן ואינה פוגעת במטרות תכניות אלה. התכנית נועדה לשדרג ולפתח את מתחמי התיירות הקיימים, עין בוקק וחמי זוהר, להרחיבם לאזור הביניים המצוי בניהם ולהפוך את המתחם הכולל למוקד משיכה אטרקטיבי לתיירות נכנסת ותיירות פנים. במתחמי עין בוקק וחמי זוהר מאושרים כ-4,912 חדרים, מתוכם בנויים כ-3,865 חדרים ב-15 בתי מלון. התכנית החדשה למתחם התיירות מציעה קיבולת כוללת של כ-8,302 חדרים, עם אפשרות לתוספת של עד 10% בבתי המלון החדשים (עוד מכסימום 320 חדרים) במסגרת תמריץ לבניה ירוקה ועוד אפשרות לתוספת של עד 10% בבתי המלון הקיימים (עוד מכסימום כ-424 חדרים), ככל שיישמו בהם התנאים ל"מתריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים" המתייחסים להפסקת שימוש במפלסי בניה נמוכים, מיגון מפני רעידות אדמה ושיפור חזות כולל. סה"כ קיבולת כ-9,046 חדרים מלון (כולל כ-200 חדרים שאינם ניתנים ליישום בגלל מיצוי זכויות במלונות קיימים), כולל 3,865 הקיימים. סה"כ 33 מלונות, כולל 15 הקיימים. תפיסת התכנון גובשה על בסיס פרוגרמה תיירותית-כלכלית מכוונת "תיירות אקו וספא". עיקריה הם:

1. מתחם אחד - שדרוג החלקים התיירותיים הקיימים ושילובם בחדש.
2. פיתוח תואם מדבר בשילוב עקרונות בנייה ירוקה - במבנים ובמרחב הציבורי.
3. נוף אל המתחם - השתלבות מרבית הבנייה החדשה בטופוגרפיה ובנוף וביחס לדרך מס. 90.
4. נוף מהמתחם - שמירת מבטים פתוחים אל המים ואל מצוק ההעתקים.
5. שימור הנחלים וטיפוחם - רום, זוהר ובוקק (במגבלות ההסדרה). קו מגע של בנייה נמוכה ככל האפשר בין הבינוני לנחל רום.
6. חוף - רצועת חוף ציבורית רציפה, רחבה, נגישה, פעילה ועם טיילת לכל אורכה (מ P-5 לנווה זוהר).
7. יחס בין הבינוני למים - קשר חזק למים ועיצוב קו חוף ייחודי הכולל הארכת קו המגע בין הבינוני למים - ייחודיות, מיכסום משאבי מים, הגדלה אפקטיבית של שטח (שטוח) לבנייה, והקטנת הצפיפות במדרון.
8. "נגישות סביבתית" - אמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.
9. בטיחות ותשתיות - בניה מעל מפלס ההצפה, איחוד תשתיות ומיקום תשתיות קוויות בתת הקרקע בלבד.

המלונות החדשים באזור הביניים יבנו בגובה נמוך המותאם לטופוגרפיה ובצפיפות נמוכה יחסית, בהתאם לסטנדרטים של מלונות מובילים בעולם בתחום זה. במתחם יפותחו פעילויות פנאי, נופש ומסחר תיירותיים גם מחוץ למלונות, יחד עם פיתוח המרחב הציבורי ברמה גבוהה. בין היתר מתוכנן ספא מרכזי במים, מרכז כנסים ומרכז מסחרי הממוקמים במפגש בין מתחם עין בוקק וצפון "אזור הביניים". שדרוג המתחמים הקיימים יבוצע בין היתר ע"י שיקום והחלפת תשתיות קיימות כמו גם התאמת המרחב הציבורי למיקום הייחודי של המתחם. חלק מהמלונות הקיימים והחדשים יקבלו תוספת שטחי מסחר לאורך הטיילת, כדי ליצור טיילת פעילה שלאורכה בתי קפה ומסעדות.

תחום הבנייה הירוקה הוטמע בתכנית כחלק מהגדרת אופיו המיוחד של המתחם המשלב טבע ונוף, בריאות וקיימות (תיירות אקו וספא). עיקר ההוראות בנושא מכוונות להתאמת המבנים ושטחי החוף בין המבנים ושטחי ציבור פתוחים לאקלים הקיצוני ולטופוגרפיה והתאמה למאפייני הנוף הייחודיים לאזור ים המלח. ההוראות הותאמו לסוגי היעודים השונים המוצעים ולמאפייני הבינוני. מרבית הוראות אלו הן מחייבות כחלק בלתי נפרד מדרישות לרישוי ואכלוס המבנים ונועדו להבטיח תנאים משופרים לשהיית תיירים ועובדים. חלק מהוראות התכנית אופציונליות ועמידה בהן מאפשרת ליזמים תוספת שטחי בניה והגדלת מספר חדרים (תמריץ).

התכנית הוכנה ביוזמת החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ ומקודמת במסגרת התכנית להגנות ים המלח לפי החלטות ממשלת ישראל מס' 4060 ו-4254. צוות התכנון כלל יועצים מ-27 תחומים שונים. אדריכלות ובינוי על ידי משרד משה ספדיה אדריכלים, פרוגרמה על ידי חברת דלויט (לונדון) וראשות הצוות, ניהולו ועריכת המסמכים הסטטוטוריים על ידי משרד עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ.

תכנית זו אמורה להביא לשינוי מהותי בתיירות לים המלח. מימושה, בהתאם להחלטות הממשלה ומימון שהובטח ליישומה, בשילוב פרויקט הגנות ים המלח, יבטיחו זאת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם התיירות בים המלח

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

656-0254458

מספר התכנית

3,961.816 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	234900
קואורדינאטה Y	565225

1.5.2 תיאור מקום

אזור עין בוקק וחמי זוהר בדרום מזרח אזור ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם התיירות בים המלח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39176	מוסדר	חלק	2-3	1
39178	מוסדר	חלק	2-3	1
39180	מוסדר	חלק		1
100144	מוסדר	חלק	15	18, 23
100145	מוסדר	חלק	12, 15-16	1-2, 5
100146	מוסדר	חלק		2, 5-7, 9
100421	מוסדר	חלק	10-28	4
100422	מוסדר	כל הגוש	2-54	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

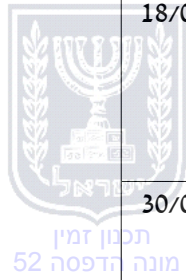
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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 תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35 /א. הוראות תכנית תתל/ 35 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35 /א
11/06/2012	4650	6430	בהתאם להוראות תתל/ 35, תוקפה של תתל/ 35 יפקע לאחר אישורה של תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
27/05/1982	1823	2817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /03 /139
21/07/1983	596	2946	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /02 /100

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 ממשיכות לחול.	3529	726	28/01/1988
5 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	3535	1175	07/03/1988
א /4 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 א ממשיכות לחול.	3662	3139	31/05/1989
6 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	3718	503	20/11/1989
12 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	4100	2281	13/04/1993
11 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	4222	3794	12/06/1994
14 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	4287	2262	02/03/1995
16 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	4334	4851	21/09/1995
13 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 ממשיכות לחול.	4356	700	03/12/1995
19 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	4356	700	03/12/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	4419	3620	18/06/1996
20 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	4423	3858	30/06/1996
18 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	4596	909	11/12/1997
5 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /112 ממשיכות לחול.	4814	768	31/10/1999
27 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5051	1356	04/02/2002
29 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5159	1525	13/02/2003
6 /112 /02 /10 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /10 /02 /112 ממשיכות לחול.	5261	1505	05/01/2004
8 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /112 ממשיכות לחול.	5289	2565	15/04/2004
א /29 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 א ממשיכות לחול.	5327	3953	07/09/2004
30 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5924	2639	03/03/2009



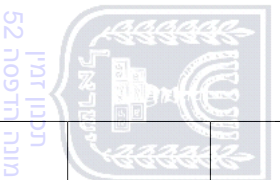
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
31 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /31 ממשיכות לחול.	6061	1875	08/02/2010
1041 /מק /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /מק /1041 ממשיכות לחול.	6717	2140	23/12/2013
656-0161281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0161281 ממשיכות לחול.	7198	3183	03/02/2016
656-0335901	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0335901 ממשיכות לחול.	7271	7198	24/05/2016
656-0249755	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0249755 ממשיכות לחול.	7294	8278	28/06/2016
656-0201772	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0201772 ממשיכות לחול.	7322	9115	17/08/2016
35 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /35 ממשיכות לחול.	7562	8384	07/08/2017

הערה לטבלה:

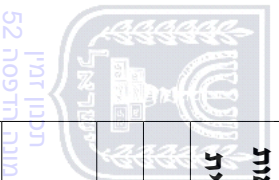
- ההוראות מתוקף התכניות המאושרות יחולו על תאי השטח ככל שאינן משתנות על-ידי תכנית זו.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה הקיימות, מס' הקומות, גובה הבניין, גובה רום הגג כפי שאושרו בתכניות קודמות. דהיינו, תכנית זו אינה משנה היבטים אלו, אלא אם כן צוינו במפורש בהוראותיה שינויים להם.
- אם וכאשר תכנית מס' 656-0297697 תקבל תוקף, כפי שהחליטה לגביה הועדה המקומית ביום 29/4/2018, תכנית זו לא תפגע בקווי הבניין ובשטחי השירות כפי שנקבעו בתכנית המקומית.

1.7 מסמלי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יציאה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	07/02/2018	עמוס ברנד׳׳ס עמוס ברנד׳׳ס	03/08/2015	1	1: 2500	מחייב	חוראות התכנית
לא	תכנית בנייה עם תחיות לפיתוח. נערך יחד עם עליזה ברודא. חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/02/2018	מירון כהן ספדיה משה	03/08/2015	1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בנייה עם תחיות	07/02/2018	מירון כהן ספדיה משה	03/08/2015	1	1: 2500	מחייב	בנייה ופיתוח
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 1 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 2 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 3 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 4 - מחייב לעניין הגובה-חתום להפקדה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 5 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	09/08/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח בנייה - גליון חתכים 6 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	09/08/2015	1	1: 500	מחייב	בנייה
לא	נספח דרכים, תנועה וחניה	31/10/2018	שמואל שגל	03/08/2015	1	1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכי כבישים	27/01/2015	שמואל שגל	26/01/2015	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	נספח ביוג	28/09/2016	שמואל בדולח	29/07/2015	1	1: 2500	מנחה	ביוג



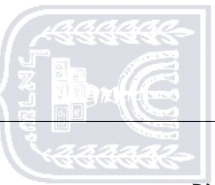
תנוון זמין
מונה הדפסה 52



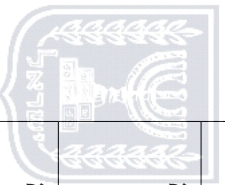
תנוון זמין
מונה הדפסה 52

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יציאה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - מסמך הוראות-חתום להפקדה	02/08/2015	שמואל בודלה	29/07/2015	41		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	28/09/2016	שמואל בודלה	29/07/2015	1	1:2500	מנחה	מים
לא	נספח מי תמלחת-חתום להפקדה	28/09/2016	שמואל בודלה	29/07/2015		1:2500	מנחה	מים
תנן זמין מונה הדפסה 52	נספח ניקוז	28/09/2016	אלכסנדר קול	11/01/2015		1:2500	מנחה	ניקוז
לא	פיתוח ושיקום אתר התיירות - נספח ניקוז (מסמך הוראות)- חתום להפקדה	09/08/2016	אלכסנדר קול	03/02/2015	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	29/09/2016	שלומו וייסמן	11/01/2015		1:2500	מנחה	חשמל
לא	נספח נוף - תכנית כללית	07/02/2018	עליזה ברוידא	03/08/2015		1:2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף - פרטים מנחים- חתום להפקדה	02/08/2015	עליזה ברוידא	29/07/2015		1:100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח (כולל רשימת הצמחים המומלצים)- חתום להפקדה	15/01/2017	דני אלמליח	20/01/2015	30		מנחה	סביבה ונוף
תנן זמין מונה הדפסה 52	טבלת עצים בוגרים - מצאי עצים. הטבלה הינה חלק בלתי נפרד מתשריט העצים הבוגרים ושני המסמכים יחד צריכים להיקרא כמסמך אחד. המסמך נערך יחד עם עליזה ברוידא.- חתום להפקדה	26/01/2015	דני אלמליח	26/01/2015	36		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט - שמירה על עצים בוגרים. על התשריט להיקרא יחד עם טבלת העצים כמסמך אחד. המסמך נערך יחד עם דני אלמלית.	12/01/2017	עליזה ברידא	26/01/2015		1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך הוראות : עקרונות מנחים וממצאות לשמירה על עצים בוגרים-חתום להפקדה	04/02/2015	דני אלמלית	26/01/2015	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תסקיר השפעה על הסביבה ומסמך השלמות לפי הערות המש"ד להגנת הסביבה-חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/02/2017	מוקי שפר	10/05/2015			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	מסמך הוראות-חתום להפקדה	22/02/2018	נועם אוסטרליץ	09/02/2015	9		מחייב	בניה ידוקה
לא	סקר סייסמי ראשוני-חתום להפקדה	10/01/2017	גדי שמיר	30/07/2015	28		רקע	סקר סייסמי
לא	חוות דעת סביבתית לענין בנית בתי מלון בבריכה 5-חתום להפקדה	05/02/2017	מוקי שפר	01/08/2016	10		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת עדכנית על התכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מ' בריכה 5-חתום להפקדה	05/02/2017	ארנון חרש	17/04/2016	4		מנחה	סקר/חוות דעת/זוחות
לא	טבלאות איזון והקצאה חוות דעת שמאית-חתום להפקדה	31/10/2018	אחיקם ביתן	03/03/2015	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר. המסמך נערך יחד עם עמוס ברנדייס.	08/01/2018	משה פלוס	03/08/2015		1:2500	רקע	מצב מאושר

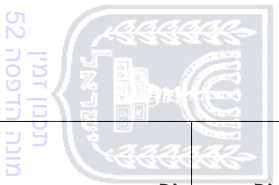


תנוון זמין
מונה הדפסה 52



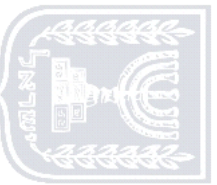
תנוון זמין
מונה הדפסה 52

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר - תכניות ארציות ומחוזיות	12/01/2017	עמוס ברנדייס	12/01/2017		1:25000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע מאוחד לגליון אחד - לנוחיות הבנת התכנית בכללותה. בכל מקרה של סתירה יגברו 4 הגליונות המרכיבים את התשריט המוחיב.	21/10/2018	עמוס ברנדייס	27/07/2015	1	1:2500	רקע	תשריט התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



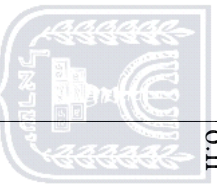
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**מגיש התכנית 1.8.1**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
מנכ"ל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברת/תאגיד שמעון דניאל	חברת/תאגיד ממשלתי, שמעון דניאל		משרד התיירות באמצעות חברה הממשלתית להגנות ים המלח	ירושלים	כנפי נשרים	7	02-6528000	02-6529000	shimond@haganot.co.il

תכנון זמין
מונה-הדפסה 52**יזם 1.8.2**

סוג	חברה	שם	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
ממשלתית	חברת ממשלתית, שמעון דניאל	חברת ממשלתית, שמעון דניאל	משרד התיירות באמצעות חברה הממשלתית להגנות ים המלח		משרד התיירות באמצעות חברה הממשלתית להגנות ים המלח	ירושלים	כנפי נשרים	7	02-6528000	02-6529000	shimond@haganot.co.il

תכנון זמין
מונה-הדפסה 52**בעלי עניין בקרקע 1.8.3**

סוג	תאור	שם	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	זוא"ל
בבעלות מדינה					רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264250	hagais@land.gov.il

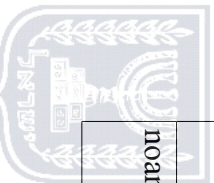
דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר רשיון	שם	תואר	סוג
guy@ma-tamar.co.il			08-6688841				(1) נוה זהר	מ.א. תמר							בבעלות רשות מקומית
noam@dsw.co.il	08-9978062	08-9977135		1	קרדיצר מנתח (באר שבע	קרדיצר מנתח (2)	מפעלים המלח							אחר

תעורר כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים: בעלים אחרים שונים

(1) כתובת: נווה זהר.

(2) כתובת: ת.ד. 75.

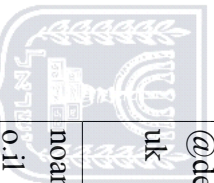
תכנון זמין
מונה הדפסה 52



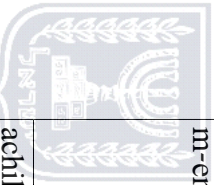
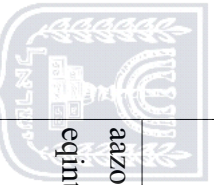
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
amos-br@inter.net.il	09-7446017	09-7446015	36	אשכול	הוד השרון	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	084955	עמוס ברנדייס	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
nvanmarken@deloitte.co.uk		09-7446017		(1)	.	Deloitte) LLP(UK		Nick Van Marken	יועץ	פרוגרמה תיירותית-מלונאית-כלכלית
noam@aus.c.o.il	077-4701788	04-6415066	71	קרן קיימת	קרית טבעון	נועם אוסטרליץ	102925	נועם אוסטרליץ	יועץ סביבתי	אדריכל, די"ר
halifax@inter.net.il		09-8999231		(2)	בית יהושע	הלפקס		עמואל אלון	יועץ	יועץ בנושאי תיירות
elmalich@zavhav.net.il		04-6371195	27	ירושלים	פרדס חנה-כרכור	דני אלמליח		דני אלמליח	אגרונום	אגרונום

תכנון זמין
מונה הדפסה 52



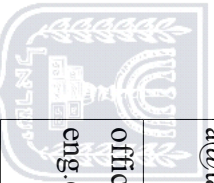
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתנדס ביוט	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	אתיקם ביתן	100	אתיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab-shamaim.com
יועץ משפטי	עריד	מתן בן שאול	27093	יהודה רוה ושות'	ירושלים	אויסקין	26	02-5635232	02-5610232	benshaul@yraveh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נוף	עליזה ברוידא	00033824	ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	קארן יוסף	18	03-7528197	03-7515827	bm@bmlandscape.co.il
מתנדס חשמל	יועץ תשתיות	שלומי וייסמן	640302	E.E.C.C הנדסת חשמל ומערכות בקרה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6525442	02-6525443	shlomi@eccc.co.il
יועץ סביבתי, ד"ר.	יועץ סביבתי	אהרון זוהר		תכנון אזורי וסביבתי בע"מ	אשדוד	שם	18	052-4297510		aazohar@bezegint.net
בוגר ומוסמך הנדסה אזרחית דוקטור למדעים	גיאלוג	ארנון חיש		ראשון לציון	תל אביב- יפו	תפרדס הראשון	12	02-5635232		Arn-on@bezegint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישיב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מורשת וארכיאולוג גיה	אדריכל	ליאור לוינגר	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נתן בע"מ	תל אביב-יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.i
כלכלן ורואה חשבון	יועץ	מור לנל	מור לנל		אמונים (3)	אמונים (3)		106	052-2557716		molanel@gmail.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	מירון כהן ספדיה משה	מירון כהן ספדיה משה	00009289	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6251471	02-6254679	Miron@ct-arch.co.il
מודד מוסמד	מודד	משה פלוס	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il
יועץ אקולוגי	אקולוג	רון פרומקין	רון פרומקין		מבשרת ציון	שושנה		53	052-8617021		ron.frumkin@gmail.com
מתנדס כבישים	יועץ תשתיות	אלכסנדר קול	אלכסנדר קול	92709	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924645	03-6924422	kol-a@tahal.com
יועץ בנייה במים	מתנדס	שמואל רבין	שמואל רבין	065360067	פרג רבין מהנדסים בע"מ	תל אביב-יפו	יד חרוצים	12	03-5249119	03-5223575	office@pr-eng.com
מתנדס תנועה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנתתום	4	08-6288060	08-9288070	mahod@mahod.co.il
תזונת	יועץ	מיכאל שיחור	מיכאל שיחור	513641928	שיחור הוצאה לאור בע"מ	תל אביב-יפו	ויצמן	73	03-6296524	03-6296524	Michael@shichor.co.il
גיאולוג וסיסמולוג, ד"ר	גיאולוג	גדי שמיר	גדי שמיר		גדי שמיר	חלפה (4)			054-6223522	153-2-5666408	shamir.gadi@gmail.com



תנוון זרין
מונה תדפיס 52



תנוון זרין
מונה תדפיס 52

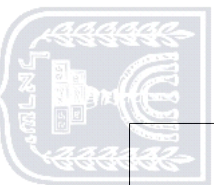
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישיב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי, ד"ר.	יועץ סביבתי	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427279	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: לונדון, בריטניה. הטלפון בבריטניה: 9363000-44-207.

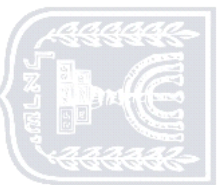
(2) כתובת: רחוב שני.

(3) כתובת: חזית 106.

(4) כתובת: שביל המערות נא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור הביניים	שטח המצוי בין שני מתחמי המלונות הקיימים (עין בוקק וחמי זוהר) במתחם התיירות. גבולו המזרחי - בגבול התכנית, המערבי - בכביש 90, הצפוני - בגבול הבינוי הקיים בעין בוקק והדרומי - בגבול הבינוי הקיים בחמי זוהר.
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, אתרים לעירום חומרי בנייה ועפר וכד'.
בלט	הפרש הגובה בין מפלס התמיסות במאגר לרום הסוללה המקיפה אותו.
בנין ראשי / הבנין הראשי / מבנה מרכזי	הבניין המרכזי של המלון, בו נמצאים מרבית השימושים המשותפים שלו, הכוללים בדרך כלל, לובי, קבלה, חדר אוכל, משרדים וכדומה. מותר שבבנין זה יהיו גם חדרי אירוח, בהתאם להוראות תוכנית זו.
הגנות ים המלח	עבודות ושימושים (הקמה, תפעול, תחזוקה, שיקום, שדרוג וניטור) הנדרשים לצורך הגנה על המלונות, החופים, התשתיות והשימושים השונים ביבשה, מפני הצפתם ממי המאגר, או נזקים העלולים להיגרם להם ממים עיליים או תת-קרקעיים. בין היתר: סוללות הגנה, מערכות, מתקנים, מבנים ותשתיות שמעל לקרקע ומתחת לקרקע, לרבות מערכות להשפלת מים ומערכות ניקוז.
המאגר / מאגר (בריכה 5)	מאגר התמיסות בדרום ים המלח, המכונה גם "בריכת אידיו מס. 5 של מפעלי ים המלח", או "בריכה 5", או "ים", או "ים המלח".
המלונות החדשים / מלונות חדשים	מגרשים חדשים למלונאות, או מגרשים מאושרים שבוצעו בהם שינויים מהותיים. המגרשים הכוללים בקטגוריה זו הינם: 114-100, 134, 135 ו-582.
המלונות המאושרים שטרם נבנו / מלונות מאושרים שטרם נבנו	המלונות במגרשים 116, 123 ו-131.
המלונות הקיימים / מלונות קיימים	המלונות במגרשים מס' 133, 130-124, 117-122, 115.
השפלת מי תהום	הורדת מפלס מי התהום, בין היתר, באמצעות שאיבה במערך משאבות יעודי בתת-הקרקע.
התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי	חוברת "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" המעודכנת באותה עת, בהוצאת משרד התיירות.
חזית מסחרית	בניין או בנינים לבתי אוכל ומסחר אשר אושרו על ידי מוסד התכנון המוסמך טרם קבלת היתר הבניה כהולמים את אופי המיקום לאורך טיילת חוף. החזיתות הראשיות של בתי העסק מקבילות לטיילת, פונות אליה, בעלות נגישות רגלית ממנה ומשרתות את הקהל הרחב. החזיתות צמודות לטיילת, או בנסיגה ממנה, על פי הוראות תכנית זו. היקף המסחר (כמוגדר בטבלה בפרק 5) הינו בנוסף למסחר המותר בכל המלונות על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי.
חל"י	החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ
חניית מטע	חנייה המוצלת באמצעות עצים ביחס של עץ אחד לפחות על כל 3 מקומות חנייה.

מונח	הגדרת מונח
מי"ה	מפעלי ים המלח בע"מ
מפלס בניה תחתון / מפלס הבניה התחתון	מפלס פני הריצוף של קומת הבנין הנמוכה ביותר (מדוד ברשת מי"ה).
סוללות מחלקות	סוללות המצויות בתוך המאגר, העשויות ממלח, או מחומרים אחרים, או משילוב ביניהם. הסוללות מחלקות את המאגר ומכוונות את זרימת התמיסות במאגר, בהתאם לשיקולים התפעוליים של מפעלי ים המלח.
סוללת החוף	סוללת הגנות ים המלח / הגדה המערבית של המאגר. הסוללה יכול שתכלול חיץ תת קרקעי של קיר שיגומים, או חומר אוטם.
קיר שיגומים	קיר פלדה (או חומר דומה) המוחדר בחלקים לעומק הקרקע, לשם יצירת חיץ אוטם המונע או מצמצם מעבר מים או תמיסות בתת הקרקע ו/או למטרת ייצוב הקרקע.
קציר מלח / פינוי מלח	פינוי מלח מעורב בחומרים אחרים מקרקעית המאגר באמצעות מחפרי מלח או כלים אחרים.
רום גג מירבי	רום מירבי של כל מרכיבי הבניין (לרבות מתקנים על הגגות, מעקות בנויים וכדומה), המותר בכל נקודה בתאי השטח בהם מסומן קו "רום גג מירבי" בגיליונות "נספח בינוי - חתכים".
רום רצפה מזערי	רום מזערי של פני הרצפה של כל חלל בבניין (לרבות מרתפים), המותר בכל נקודה בתאי השטח בהם מסומן קו "רום רצפה מזערי" בגיליונות "נספח בינוי - חתכים". מגבלת רום זו אינה חלה על מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים לרבות משאבות ביוב ומים.
רמת מלונאות	דירוג מתקני האכסון התיירותי יהיה על פי רמות (A-D) כמוגדר בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות או הגדרה דומה, ככל שיתעדכנו הגדרות הסיווג של משרד התיירות.
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.
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, המבוססת על רכבים קטנים, מיניבוסים, מערכת רכבתית קלה, או כל אמצעי אחר שיבחר ובלבד שמהירות הרכב מוגבלת ל- 30 קמ"ש. סוג השאטל, מאפייניו וכל הדרישות לגביו יהיו בהתאם להוראות משרד התחבורה ובאישורו.
תמריץ לבנייה ירוקה	תוספת זכויות בנייה וחדרי מלון, כמוגדר בפרק 5 ובנספח בנייה ירוקה של תכנית זו.
תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים	תוספת זכויות בנייה וחדרי מלון, כמוגדר בפרקים 4+5 ולפי התנאים המפורטים בפרק 6 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

שדרוג מתחם התיירות הקיים בים המלח, הרחבתו ופיתוחו כמתחם ייחודי בקנה מידה בינלאומי, במטרה למצות את הפוטנציאל התיירותי של האזור, על בסיס חוויה תיירותית כוללת, בסביבה מדברית, המהווה מוקד משיכה לתיירות נכנסת ולתיירות פנים וכן ביצוע הגנות ים המלח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

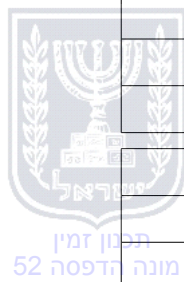
- א. קביעת הוראות, זכויות בנייה ושינוי ייעוד משירותי מרפא ונופש למלונאות, מיעוד תיירות ונופש למלונאות ולמסחר ותיירות, משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, למלונאות ולדרכים, מיעוד שמורת נוף לשטחים פתוחים עם שימור נופי, משטח לפיתוח בעתיד לשטח ציבורי פתוח וחניון.
- ב. קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות, הוראות נופיות והוראות נוספות.
- ג. ביצוע הגנות ים המלח.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח הדרכים והתשתיות.
- ה. צמצום קו בניין של דרך ארצית מספר 90.
- ו. קביעת הוראות לממשק עם הפעילות התעשייתית במאגר.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ט. קביעת הוראות למתחמי איחוד וחלוקה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	152, 151
דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
דרך מאושרת	42 - 38, 36, 34 - 1
דרך מוצעת	604, 76 - 51
חוף רחצה	432 - 400
חניון	91, 90, 88 - 77
מבנים ומוסדות ציבור	567 - 561
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
מגורים תעסוקה ותיירות	300
מלונאות (אכסון מלונאי)	582, 135 - 133, 131 - 100
מסחר	592 - 590
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	575, 574, 572, 571
מסחר ותיירות	581, 580
מתקנים הנדסיים	569, 568, 318 - 310

יעוד	תאי שטח
נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
שביל	600
שטח פרטי פתוח	550
שטח ציבורי פתוח	560 - 551, 549 - 497, 490 - 477
שטחים פתוחים	162 - 160



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	38, 15 - 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	71, 70, 64, 51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חוף רחצה	427, 424, 403 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	91, 88, 84, 80 - 77
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	563 - 561
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	131, 126 - 115
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	591, 590
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	575, 574, 572, 571
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	455
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	550
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	540, 528, 515 - 512, 510 - 500
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	557 - 553, 545, 541
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	563
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	544 - 542, 524
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	532, 526, 524, 504
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	504
גבול מגבלות בניה	אטרקציה תיירותית	152
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31 - 29, 26, 21 - 18, 14, 8 - 6, 1 - 31
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	41, 38, 36, 33
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	75, 73, 67, 65, 60 - 56, 54, 53
גבול מגבלות בניה	חוף רחצה	409, 407 - 405, 403, 402, 400
גבול מגבלות בניה	חוף רחצה	432 - 429, 426, 424, 420 - 418, 415
גבול מגבלות בניה	חניון	90, 87, 86, 84 - 78
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	566, 565, 561
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ותיירות	300
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	120, 116, 114, 112, 109 - 101
גבול מגבלות בניה	מסחר	582, 130, 128, 123
גבול מגבלות בניה	מסחר	591
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	572, 571
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	568, 318, 317, 314 - 312, 310
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
גבול מגבלות בניה	שביל	600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	502, 500 - 498, 490 - 480, 477
		523, 517, 513 - 511, 507, 506, 504
		537 - 535, 533 - 531, 528, 526 -
		557 - 554, 552, 551, 549 - 547, 540

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	162 - 160
גבול מתחם	אטרקציה תיירותית	152, 151
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
גבול מתחם	דרך מאושרת	41 - 38, 36, 34 - 22, 20 - 15, 11
גבול מתחם	דרך מוצעת	76 - 72, 69 - 65, 63 - 52
גבול מתחם	חוף רחצה	428, 425, 423 - 420, 418 - 404 432
גבול מתחם	חניון	90, 87 - 85, 83 - 81, 77
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותיירות	300
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	582, 135, 134, 131 - 128, 114 - 100
גבול מתחם	מסחר	592
גבול מתחם	מסחר ותיירות	581, 580
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	569, 568, 317 - 310
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
גבול מתחם	שביל	600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,507, 499 - 497, 490, 488 - 477 542, 539 - 529, 527 - 516, 511, 508 - 558, 552, 551, 549 - 547, 544 - 560
גבול מתחם	שטחים פתוחים	162 - 160
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	33, 31, 20, 17 - 12, 5, 4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	68
גשר/מעבר עילי	חוף רחצה	427
גשר/מעבר עילי	חניון	85, 80, 79
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	135, 134, 127, 125, 124, 122
גשר/מעבר עילי	מסחר ותיירות	580
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	553, 532, 530, 528, 516, 514 - 512
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	161, 160
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	33, 31, 19
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	58
דרך /מסילה לביטול	חוף רחצה	408, 406, 405
דרך /מסילה לביטול	חניון	81
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	562
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	128, 108 - 103, 100
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותיירות	581
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	314, 313, 310
דרך /מסילה לביטול	שביל	600
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	,520, 519, 511, 499, 490, 488, 486 551, 549 - 547, 531, 527, 525 - 523
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	160

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	41, 21
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	432, 431, 423, 416, 415, 408, 406
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	567
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	110
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	162
זיקת הנאה	אטרקציה תיירותית	151
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	210
זיקת הנאה	דרך מאושרת	33, 13
זיקת הנאה	חוף רחצה	416
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	124 - 122, 113, 110, 106, 102
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	314
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	102 - 108, 110, 114, 116 - 120, 582, 134, 130, 128
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	114
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	489
ציר נחל	דרך מאושרת	38, 33
ציר נחל	חוף רחצה	427, 407, 405
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	524, 523, 511, 503, 502, 499
ציר נחל	שטחים פתוחים	161, 160
קו חוף	חוף רחצה	400 - 418, 416 - 420, 422, 424 - 430
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	113
קו חוף	נחל/ תעלה/מאגר מים	455
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	559
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	2, 4 - 6, 9, 11 - 14, 19, 20, 27 - 29, 41, 38, 33
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	59, 58, 54
קו שבר גאולוגי	חוף רחצה	402, 403, 410 - 414, 418 - 420, 430, 429, 424
קו שבר גאולוגי	חניון	78, 79, 81, 82, 84, 86
קו שבר גאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	565
קו שבר גאולוגי	מגורים תעסוקה ותיירות	300
קו שבר גאולוגי	מלונאות (אכסון מלונאי)	101 - 109, 114, 116, 121 - 123, 582, 130, 128
קו שבר גאולוגי	מסחר	591
קו שבר גאולוגי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	571, 572
קו שבר גאולוגי	מתקנים הנדסיים	317
קו שבר גאולוגי	נחל/ תעלה/מאגר מים	455, 456
קו שבר גאולוגי	שביל	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	500, 498, 486, 484, 483, 481, 477, 503, 504, 506, 512, 513, 517, 523 - 526, 528, 526, 547, 540, 535, 533 - 531, 556, 554, 548
קו שבר גאולוגי	שטחים פתוחים	162 - 160
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אטרקציה תיירותית	152, 151
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	40, 39, 36, 34 - 22, 20, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	76 - 72, 69 - 65, 63 - 52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חוף רחצה	428, 425, 423 - 420, 418 - 404, 431
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	90, 87 - 85, 83 - 81, 77
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	135, 134, 131, 114 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	592
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	581
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	569, 568, 317 - 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	456, 455
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	508, 499 - 497, 490, 488 - 477, 511, 516 - 529, 527 - 542, 544, 549 - 547, 551, 552, 559, 560
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	162 - 160
שימור נופי	שטחים פתוחים	161, 160

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
25.37	1,005,158	אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים
1.45	57,259	אזור חוף רחצה
4.12	163,237	אזור חוף שמור
4.06	160,735	אזור חקלאי להסדרת ניקוז
1.37	54,062	אזור לבנייני ציבור
0.58	22,954	אזור לשמורת נופ
0.88	34,952	אזור מגורים מיוחד
5.73	226,853	אזור מלונאות
0.06	2,459	אזור מסחרי
0.32	12,626	אזור מעורב בנייני ציבור ומסחר
0.01	318	אתר ארכיאולוגי
0.04	1,492	דרך לפי תת"ל/35
11.86	469,789	דרך מאושרת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.10	122,796	חוף רחצה
0.69	27,442	חניה
0.15	6,019	טיפול נופי
0.49	19,363	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
0.94	37,168	מלונאות
1.33	52,698	מלונאות-אכסון מלונאי
0.67	26,399	מסחר ותיירות
8.22	325,837	שטח ים מוגבל
0.30	11,863	שטח לפיתוח בעתיד
0.08	3,046	שטח לשירותי מרפא ונופש
0.66	26,128	שטח משולב חוף רחצה ומתקנים הנדסיים
0.18	6,996	שטח פרטי פתוח
5.48	217,191	שטח ציבורי פתוח
10.50	416,149	שטח שמור
6.85	271,234	שטחים פתוחים
0.55	21,825	שירותי מרפא ונופש
1.99	78,818	שמורת נוף
1.99	78,950	תיירות ונופש
100	3,961,816	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.32	52,305.3	אטרקציה תיירותית
0.23	9,051.13	דרך ואו טיפול נופי
10.31	408,454.67	דרך מאושרת
0.59	23,426.09	דרך מוצעת
7.67	303,828.5	חוף רחצה
1.24	49,242.59	חניון
1.25	49,564.18	מבנים ומוסדות ציבור
0.52	20,696.19	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
0.88	34,945.47	מגורים תעסוקה ותיירות
23.66	937,199.85	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.08	3,077.56	מסחר
0.32	12,485.94	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.82	32,393.53	מסחר ותיירות
0.13	4,972.03	מתקנים הנדסיים
28.21	1,117,673.95	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.11	4,347.45	שביל
0.18	6,996.15	שטח פרטי פתוח
16.71	662,039.9	שטח ציבורי פתוח
5.78	229,116.28	שטחים פתוחים
100	3,961,816.76	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. במלונות הקיימים (תאי שטח 115, 122-117, 130-124, 133):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו. 2. חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט. 3. בתא שטח 121 תותר הקמת מגורי עובדים. <p>ב. במלונות מאושרים שטרם ניבנו (תאי שטח 116, 123, 131):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו. 2. בתא שטח 116 תותר חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט. 3. בתא שטח 123, נוסף על השימושים המותרים בהתאם לתכניות המאושרות החלות עליו, תותר הקמת מגורי עובדים וכן תותר הקמת מבנה בבניה קלה כדוגמת אוהל זמני, לטובת קיום אירועים, מופעים ואטרקציות תיירותיות. תמהיל השימושים יקבע בשלב היתר הבניה על-ידי מוסד התכנון המוסמך לאחר שנועץ בנושא עם משרד התיירות. 4. תא שטח 131 יותרו השימושים על פי תכנית 656-0201772. <p>ג. במלונות החדשים (תאי שטח 100-114, 134, 135, 582):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רמת מלונאות - תהיה בהתאם לפירוט הבא: מלונאות ברמה גבוהה, לרבות כל השימושים המוגדרים על ידי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר יהיו תקפים בעת מתן היתר בנייה. - מלונות בתאי שטח 110, 108-102 יבנו ברמת מלונאות A בלבד. - מלונות בתאי שטח 100, 101, 109, 114, 134 יבנו ברמת מלונאות A או B בלבד. - מלונות בתאי שטח 111, 112, 135 יבנו ברמת מלונאות A, B או C בלבד. - מלון בתא שטח 582 יבנה ברמת מלונאות A, B, C או D. 2. שימושים נלווים למלון, כגון: שימושי פנאי, נופש, ספורט, הסעדה, בריאות, כנסים, אטרקציות ואירועים הנלווים למלונאות. 3. חלק מהיחידות יוכלו לשמש לאכסון מלונאי מיוחד, בהתאם להגדרה בתמ"א/12/1 ועל פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות: בתאי שטח 111, 112, 135 - עד 49% מהיחידות. בתאי שטח 100, 101 - עד 30% מהיחידות. בתאי שטח 109-103, 114 - עד 20% מהיחידות. 4. בתאי שטח 102, 110, 113, 134, 582 לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. 5. חזית מסחרית - לאורך קטעי חזית, כמסומן בתשריט. 6. בתא שטח 134 יותרו מרפא, נופש, או מלונאות, או שילוב ביניהם. 7. בתא שטח 135 מותרים כל השימושים בהתאם ליעוד "שירותי מרפא ונופש" בהתאם לתכנית מס. 139/03/10 (מגרש 4.2.3), לרבות שימוש בבניין הקיים. כמו-כן, תותר גם הקמת מגורי עובדים. 8. יותר חיבור בגשר עילי לא מקורה להולכי רגל מעל הכביש, השצ"פ והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135. 9. בתא שטח 582 יותרו השימושים הבאים: מסחר, מלונאות, מרפא, פנאי, נופש והשימושים



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	המותרים על פי התכנית המאושרת 14/100/02/10.
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 בסעיפים 1 ו-2 לעיל, יותר אכסון מלונאי (בתאי השטח כמוגדר בסעיף השימושים לעיל) 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 של האכסון המלונאי המיוחד יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים.</p> <p>3.2. יתרת יחידות האירוח של האכסון המלונאי המיוחד תעמוד לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד, אלא אם הובטח תחילה שלכל יחידות האירוח הרגילות יש נוף לים או לנוף המיוחד.</p> <p>3.3. מיקומן של יחידות האכסון המלונאי המיוחד לא יהיו בשורת הבניינים הראשונה לאורך הטיילת.</p> <p>3.4. כל השימושים יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>3.5. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. חזית מסחרית</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" בתשריט התכנית, יחולו ההוראות הבאות ביחס לחזית המסחרית:</p> <p>1.1. יותר בניין או בניינים לבתי אוכל ומסחר הצמודים לטיילת ובמפלס שלה, פונים אליה, בעלי נגישות רגלית ממנה ומשרתים את הקהל הרחב. אופי הבנייה וסוג השימושים הפרטניים יהיו תואמים את המיקום הצמוד לטיילת תיירותית. זכויות הבניה הנוספות אשר ניתנו בתכנית זו (ביחס לתכנית מאושרת קודמת), ינוצלו אך ורק לתכלית זו.</p> <p>1.2. לא יותר שימוש בשטח זה לתכליות שהינן לטובת אורחי המלון בלבד, או הסגורות לקהל (למשל אירועים סגורים). תנאים לאמור בסעיף זה יקבעו בהיתר הבנייה וברישיון העסק.</p> <p>1.3. הבנייה תהיה במפלס הטיילת באופן המאפשר נגישות ישירה להולכי רגל ולמוגבלי תנועה מהטיילת, בקו בנין אפס (מחייב) לאורך חלק מגבול תא השטח בה מסומן בתשריט מיקומה של החזית המסחרית, או בנסיגה של עד 8 מ' מגבול תא השטח, בתנאי שבין גבול תא השטח לבין החזית המסחרית תוקם ארכדה (קולונדה) מקורה, או מקורה חלקית (מצללה) המשרתת את העסקים המצויים בחזית המסחרית ומאפשרת נגישות לציבור (למשל, אזור ישיבה חימוני של בתי אוכל). שטחי בנייה אלה יותרו במסגרת המצללות וסככות הצל המותרות בתחום תא השטח.</p> <p>1.4. אורך החזית המסחרית יהיה ככל הניתן לפחות 20% מאורך החזית הכוללת של תא השטח לכיוון הטיילת ובכל מקרה לא יותר מ-50% מאורכה, או מ-30 מטר אורך (הנמוך מביניהם).</p> <p>1.5. לא יותר כל גידור בין הטיילת לבין החזית המסחרית, אף אם היא בנסיגה מגבול תא השטח.</p> <p>1.6. חצרות שירות של העסקים בחזית המסחרית ומתקני התשתית המשרתים את תא השטח, יהיו בתחום המלון (בעורף החזית המסחרית), מרוחקים מהטיילת ויתוכננו כך שלא יהוו מפגע</p>



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

סביבתי או חזותי להולכים בה.

- 1.7. שאר אורך החזית של המלון יהיה מגונן ומפותח ברמה סביבתית גבוהה ויכלול יציאה מהמלון לכיוון החוף. הגינןן יאפשר מבט פתוח מהמלון אל הים ולהפך.
- 1.8. פריקה וטעינה יותרו בתחום תא השטח למלון בלבד (ולא מכיוון הטיילת).

אדריכלות

הוראות למלונות הקיימים:

1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.

2. תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים: כדי לקדם מטרות ציבוריות חשובות ביחס למלונות קיימים בשטח התכנית, כוללת התכנית תמריצים לצמצום השימוש במפלסי בנייה נמוכים קיימים, חיזוק מפני רעידות אדמה, התחדשות המלונות הקיימים ושיפור חזותם. התמריצים כוללים תוספת זכויות בנייה (סה"כ 10%, מהם 8% שטחים עיקריים ו-2% שטחי שירות), תוספת מספר חדרי אירוח (10%) ותוספת 2 קומות, מעבר למאושר ערב תחילתה של תכנית זו בכל מגרש. התמריץ ניתן למימוש בהליך של היתר בנייה, בתנאי של עמידה באחד מהתנאים הבאים לפחות (לא ניתן לקבל תמריץ גבוה יותר עקב עמידה ביותר מאחד מהתנאים):

2.1. מפלס בנייה - איטום החללים, או הסבת הבנייה הקיימת והפסקת השימוש בכל החללים שמפלס הבניה התחתון שלהם נמוך מ-16.60+ (ברשת מי"ה).

2.2. חיזוק מפני רעידות אדמה - הריסה ובנייה מחדש של בנינים בתחום המגרש שנבנו טרם כניסתו לתוקף של ת"י 413, או חיזוק המבנים באופן המאפשר עמידתם בת"י 413, על פי אישור מהנדס מוסמך.

2.3. שיפור החזות - שיפוץ חזותי כולל של כל חזיתות המבנים הבנויים במגרש, לרבות הסרת המטרדים החזותיים. השיפוץ יבוצע בהתאם לתכנית שיפוצים שתאושר על ידי מהנדס הועדה. הוראה זו תחול (לגבי כלל השיפוץ או חלק ממרכיביו), לפי שיקול דעת מהנדס הועדה, גם על שיפוץ חזותי כולל שבוצע בשלוש השנים שטרם אישור תכנית זו.

תנאים למימוש התמריצים מפורטים בפרק "תנאים להיתרי בנייה".

3. זיקת הנאה - בתאי שטח 122, 124 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4. תא שטח 118 - על תא שטח זה יתקיימו ההוראות הבאות:

- 4.1. קווי הבניין יהיו כמפורט בהערה לתא השטח בטבלת זכויות והוראות בניה בפרק 5.
- 4.2. לא יחול על המגרש תמריץ לתוספת קומות.
- 4.3. דרישות החניה המינימליות יהיו 3: 1 (חניה אחת לכל שלושה חדרים) בתוספת 20%.
- 4.4. כל יתר הוראות התכנית הרלוונטיות ימשיכו לחול על המגרש.

5. בתא שטח 124 מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל בתחום המסומן בתשריט ובהתאם לתנאים הבאים והמפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות:

5.1. העלייה לגשר בצד המערבי תבוצע כולה בתחום מגרש המלון.

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>5.2. הירידה מהגשר בצדו המזרחי לא תצמצם את תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בחלל הרחוב ובשטח הציבורי הפתוח ולא תפגע בתשתיות הציבוריות.</p> <p>6. בתא שטח 127 מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל בתחום המסומן בתשריט ובהתאם לתנאים הבאים והמפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות:</p> <p>6.1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והשצ"פ בין תא שטח 580 ותא שטח 127.</p> <p>6.2. בתחום השטח המסומן כגשר יותר להקים מעבר עילי להולכי רגל. העלייה והירידה ממנו תהיה בתחום תאי שטח 127 ו-580 בלבד ומנוכחותו לא יפגעו המעבר או שימוש הציבור בתוך רצועת הדרך והשצ"פ.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למלונות מאושרים שטרם נבנו - תאי שטח 131,123,116:</p> <p>1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו:</p> <p>על תא שטח 116 יחולו הוראות תכנית 18/139/03/10</p> <p>על תא שטח 123 יחולו הוראות תכנית 27/139/03/10</p> <p>על תא שטח 131 יחולו הוראות תכנית 656-0201772.</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטחי אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>2. זיקת הנאה - בתא שטח 123 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. תא שטח 123</p> <p>3.1. במימוש של זכויות הבניה לטובת הקמת מגורי עובדים בתא שטח זה יחולו כל הוראות הפיתוח והעיצוב החלות מתוקפה של תכנית זו על מלונות חדשים. מגורי עובדים יבנו בבניה קשיחה וברמת גימור גבוהה בהתאם להנחיות לגבי בתי מלון, בהתאמות הרלוונטיות, כפי שיקבע עם מוסד התכנון המוסמך בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3.2. מבנים בבניה קלה או אוהל לאירועים, מופעים ואטרקציות תיירותיות יבנו ברמת גימור גבוהה ויכללו איטום מפני "זיהום אור" למגרשים השכנים ובידוד אקוסטי, בהתאם לסוג השימוש וקביעת מוסד התכנון המוסמך, לאחר שנועץ בנושא עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. המבנה יכלול כחלק אינטגרלי פתרונות לשירותים סניטריים, אספקה, פסולת וכדומה. הכל על-פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p>	ד
<p>אדריכלות</p> <p>הוראות כלליות למלונות החדשים:</p> <p>בינוי ופריסת המבנים בתא השטח:</p> <p>תכנון המלונות החדשים יהיה בהתאם לעקרונות של נספח בינוי ופיתוח ונספחי בינוי-חתכים (6-1) של תכנית זו. הנספח הנו מחייב לעניין: אופי הבינוי, הפריסה העקרונית של המבנים בתא השטח (לרבות מיקום הבניין הראשי ומבנים נוספים) וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה.</p>	ה



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>רום רצפה מזערי ורום גג מרבי :</p> <p>נספחי בינוי - חתכים יהיו מחייבים ביחס להוראות הבאות : כל הבנייה תהיה בין הקווים של "רום רצפה מזערי" ו"רום גג מרבי" המסומנים בגיליונות "נספח בינוי - חתכים" ועל פי נקודות גובה הרשומות לאורכם, בתאי השטח בהם קיימים סימונים אלה. חריגה מקווים אלה, כלפי מטה או מעלה, עד ל- 3 מ' לכל היותר, תותר בסמכות מוסד התכנון המוסמך, אם שוכנע שהחתך הכלול ב"נספח בינוי - חתכים" איננו מייצג נאמנה את הטופוגרפיה והרומים בחלקים מתא השטח בהם לא עובר החתך המייצג הכלול בנספח ושאינן בכך פגיעה בעקרונות נספח הבינוי. לחלופין בסמכות מוסד התכנון המוסמך להנמיך, או להגביה את שני הקווים הנ"ל יחד, במקביל לקווים המקוריים, בתנאי שהמרווח ביניהם אינו משתנה. שינוי זה יותר רק אם השתכנע מוסד התכנון המוסמך שעבודות העפר הנדרשות בתא השטח מחייבות זאת ושאינן בבינוי המוצע חריגה מעקרונות התכנית ונספח הבינוי. שינויים אלה מותרים בתנאי שמפלס הבניה התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מ"ה). כדי לשמור על מפלס זה, תותר הזזת הקווים כאמור לעיל, אף אם רום הרצפה המזערי ורום הגג המרבי של שורת הבניינים הראשונה לכיוון הטיילת (לרבות חזית מסחרית), חורגים מהתוואי החדש של הקווים.</p> <p>כל המגבלות שלעיל אינן חלות על מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים, לרבות משאבות ביוב ומים. כמו כן בסמכות מהנדס הועדה המקומית לתת פטור מהמגבלות שלעיל לצורך חנייה תת קרקעית ובלבד שהמפלס התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מ"ה).</p> <p>גובה 0.00 :</p> <p>הגובה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא שטח, כרום קומת הכניסה לבניין הראשי של המלון. תכנית זו איננה קובעת גובה 0.00.</p> <p>הוראות בניה ירוקה ופיתוח סביבתי :</p> <p>1. תוספת זכויות בנייה ומספר חדרי מלון, כתמריץ לבנייה ירוקה, יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה (פרק 5) ובנספח בנייה ירוקה.</p> <p>2. הוראות בנייה ירוקה, יהיו בהתאם ל"נספח בנייה ירוקה", נספח מחייב של תכנית זו.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות למלונות החדשים - המשך :</p> <p>אדריכלות ופיתוח :</p> <p>1. חומרי גמר - חומר הגמר העיקרי של כל החזיתות של בניין ראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון התואם את הנוף המדברי, הכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל. בנוסף לאבן יותר גם שילוב של טיח בגוון התואם את הנוף המדברי, עץ ומשטחי מתכת צבועה בכל חזיתות הבניינים. לחלופין יותרו גם חזיתות ממלח, מחומרים טבעיים אחרים, או מחומרים מלאכותיים דמויי חומרים טבעיים (כדוגמת אבן כורכרית). והכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל.</p> <p>2. שטח זכוכית בחזיתות - שטח הזכוכית, כולל שטח העץ והמתכת (כמפורט בסעיף לעיל), לא יעלה על 25% משטח כל חזית של בנין כלשהו. על אף האמור לעיל, בקטעי החזית הפונים לנוף הים 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 ייווצרו קירות</p>



מלונאות (אכסון מלונאי)

- 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.
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.
4. נקודות תצפית - המעברים הראשיים בין הבניינים בתחום המלונות יתוכננו באופן שלאורכם ימוקמו נקודות תצפית מוצללות עם נוף למאגר. פריסת המבנים בתא השטח תתחשב בכך.
5. גידור - הגידור לאורך דרך מס. 2 ובגבולות תאי השטח הניצבים לדרך, עד למרחק של 25 מ' מגבול הדרך, לא יעלה על גובה 50 ס"מ. תותר חומה בנויה בלבד בגובה זה, מחופה באבן טבעית, או בנויה ממלח, אשר תגדיר את גבולות המגרש, אך לא תסתיר את הנוף ואת המבטים מהדרך אל תוך שטחי המלון הסמוכים וליים. לא תותר על גבי החומה ובסמוך אליה גדר כלשהי אחרת, לרבות גדר צמחית, המסתירה את המבט כאמור. לאורך יתר גבולות תא שטח המלון תותר גדר בגובה מרבי של 1.50 מ', מהחומרים הבאים: אבן, בטון, מלח ולבנים עם טיח. לא יותר שימוש בפלסטיק, פח איסכורית, גדרות רשת פשוטות או מוסדיות, או כל חומר 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 ולתאי שטח השכנים. לא תותר תאורת גדר.
6. קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המלון הפונה לחוף, או במרחק הקטן מ-10 מ' ממנו. יותרו ביתר גבולות תא השטח רק באישור מהנדס הועדה 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 תומכים 3 מ' וביניהם פיתוח נופי. מסלעות הגובלות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.
7. ריצוף חוף - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.
8. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ככל האפשר יוצנעו, ימוקמו תת קרקעית, יקורו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח ובכל מקרה יתוכננו כך שלא יראו מכיוון דרך מספר 2 ומהטיילת. הפתרונות חייבים בדיקה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.
9. מרפסות - יותרו מרפסות פתוחות ו/או מקורות בהיקף שטחי בנייה כמפורט בטבלה 5.
10. הוראות נוספות - מפורטות בפרק 6 ביחס לכלל הבנייה החדשה בשטח התכנית.

דרכים וחניות

הוראות כלליות למלונות החדשים - כניסה למלון וחניה:

1. נגישות ברכב לכל מלון תהיה כמסומן בנספח הבינוי ובנספח דרכים, תנועה וחניה. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, בתנאי שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר תיאום עם חל"י.
2. החניה תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה באופן המשתלב במדרון, כך שלא תראה מכיוון דרך מס. 2, מהטיילת ומחדרי המלון. תותר בליטת קומות החנייה מעל הקרקע שמסביבן בחזית אחת שלמה ובעוד שליש מאורך החזיתות המאונכות לה וזאת בתנאי של הסתרה וטיפול נופיים באישור מהנדס הועדה. אין מגבלה על מספר קומות החניה התת-קרקעית, למעט ביחס למגבלות מפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית.

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>3. כל החניה הנדרשת לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה מרוכזת בקרבת הבניין הראשי ולא תותר תנועת רכב פרטי ליחידות האירוח.</p> <p>4. חניה עילית תותר אך ורק לרכב נכים כנדרש על פי התקן ולאוטובוסים.</p> <p>5. הוראות אלה לא יחולו לגבי תאי שטח לגביהם צוין במפורש אחרת בתכנית זו.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות פרטניות למלונות החדשים:</p> <p>תאי שטח 100, 101</p> <p>על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תאי שטח אלה אך ורק הוראות תכנית מספר 656-0249755.</p> <p>תאי שטח 102, 110, 113</p> <p>1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים יהיו על פי המסמך המנחה - "חוות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" המהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>2. קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, תיבנה במפלס תחתון של 15.80+ (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצורכי חניה, מערכות מכאניות וטכניות, תשתיות ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, +16.60 לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח.</p> <p>3. בהיקף תא השטח השיפוע יהיה 1:4, או מתון יותר. הגבהת שטח המגרש מעל פני המים ועיצוב קו מים סופי יעשה בקו רציף על גבול המגרש, או בתוך תא השטח בקו מקביל אליו. לא יותר חוף משונן, או בעל מפרצים, לשם מניעת הצטברות מלח ופגיעה ביכולת לפנות מלח שהצטבר.</p> <p>4. זכות מעבר לציבור ברוחב 6 מ', כמסומן בתשריט, תאפשר מעבר במפלס קומת הקרקע (או קרוב לכך) לחוף הרחצה הציבורי ודרך מגרש 102, גם לתא שטח 151. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ומעבר מוגבל לרכב חירום, אספקה, תחזוקה, בניה ורכב לנכים. נוהלי המעבר, לרבות השעות המותרות וכדומה יקבעו בתנאים להיתר הבניה וברישיון העסק. חלק מהמעבר יהיה מוצל בבקשה להיתר הבניה יותר שינוי תוואי המעבר ובלבד שישמר רוחבו ושתישמר נגישות רציפה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. דרך תא שטח 113 יותר גם להעביר טיילת בשטח המסומן עם "זיקת הנאה" לשם מעבר הציבור.</p> <p>במגרש 110 ו-113 תותר הנמכת מפלס המעבר (בכפוף למגבלות הנדסיות הנובעות מגובה המים), באופן שישמור על פרטיות חדרי האירוח הסמוכים.</p> <p>5. חניה - בתאי שטח 102, 110 תותר חניה לטובת המלון, בהיקף הנדרש לרכבים פרטיים, בתוך בניין סגור, מוסתר ומשולב בבינוי למלונאות בתחום תא השטח, בקומה הטכנית, או במפלס קומת הקרקע או גבוה יותר. לא תותר בניית מרתף חנייה. לחלופין תותר לגבי מגרש 102, בהסכמת רשות מקרקעי ישראל ומוסד התכנון המוסמך, בניית חנייה בתא שטח 586, מתחת לטיילת ולרחבה הציבורית (בהתאם להוראות תכנית מס. 656-0249755). במקרה זה הנגישות מהחניה אל פתח המלון תעשה ברכבי שאטל קטנים אשר יופעלו על ידי המלון, בהתאם לנהלים שיקבעו על ידו והנגישות ברכב לתא השטח תתאפשר דרך תא שטח 200 אך ורק לרכבי השאטל וכן לרכב נכים, אוטובוסים, (לשם העלאת והורדת נוסעים בלבד), חירום, אספקה, תחזוקה ובניה. מלונות 102 ו-110 יהיו פטורים מאספקת חניה לאוטובוסים ואלה יחנו בתחום החניות הציבוריות בתכנית זו.</p> <p>6. תותר תוספת חניה בתא שטח 102 לטובת תא שטח 151, לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>7. בתא שטח 113 - תותר חניית מטע עילית, במגרשי חניה מרוכזים בחלקו המערבי של תא השטח, בהיקף הנדרש.</p> <p>8. תותר הקמת גשרים, לצורך נגישות למלון ובתוכו.</p> <p>9. בתא שטח 113 - ימוקם הבניין הראשי בחלקו המערבי של תא השטח, יותרו בו עד 25% מיחידות האירוח ויתרת יחידות האירוח יבנו בבניינים נפרדים (במקבצים) של 1-4 יחידות, אשר יפוזרו על רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף. התכנון יבטיח לכל יחידה פרטיות, כניסה נפרדת ומרפסת או משטח ישיבה מוצל, עם חיבור ישיר לשטחי חוץ מגוננים עם הפניה לנוף. יחידות האירוח בצידו המזרחי של תא השטח, יכול שיעמדו על כלונסאות בתוך מי הים, או מי בריכה המופרדת ממי הים (כמופיע בנספח הבינוי), או שיבנו על גבי שכבת מילוי. נושא זה יבחן בעת הכנת תכנית הבינוי למגרש ולווה במסמך המנחה - "חוות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" המפרט את הפתרון המוצע והשלכותיו מבחינת הקמה, תחזוקה וסיכונים.</p>
ט	<p>אדריכלות</p> <p>המשך - הוראות פרטניות למלונות החדשים:</p> <p>תאי שטח 103-107</p> <p>1. הבניין הראשי ימוקם בחלקו המערבי של תא השטח, בסמוך לאזור מגבלות הבנייה, בדומה למיקום בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>2. בבניין הראשי יותרו עד 25% מיחידות האירוח, למעט בתא שטח 104, בו יותרו עד 50% מהיחידות. יתר יחידות האירוח יבנו בבניינים נפרדים (מקבצים) של 1-6 יחידות, אשר יפוזרו על רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף. התכנון יבטיח לכל יחידה פרטיות, כניסה נפרדת ומרפסת או משטח ישיבה מוצל, עם חיבור ישיר לשטחי חוץ מגוננים הפונים לנוף.</p> <p>3. ככל שאורך הבניין הראשי יהיה יותר מ-70 מ', הוא יפוצל לשניים עם מרווח של 20 מ' לפחות בין שני חלקיו, ב-3 הקומות העליונות. בתא שטח 107 יתוכנן מיקום הבניין הראשי וגובהו באופן שיצמצמו הסתרה נופית מנקודת התצפית הסמוכה לכביש (ממערב לתא שטח זה), לכיוון הים.</p> <p>4. בין הבניינים יחבר מרחב המשכי מגוון ורציף, כמודגם בנספח הבינוי והנוף, אשר יכלול הצללה חלקית או מלאה ונקודות תצפית לנוף. יותר שילוב של אלמנטי מים.</p> <p>5. בשטח המצוי בסמוך לתחנת השאיבה לביוב, בתאי שטח 103-106, מחוץ לקוי הבניין המסומנים בתשריט, לא יותרו שימושים רגישים או שימושים מושכי קהל. בשטח זה יותרו שטחי תפעול של בתי המלון ושטחי גינון.</p> <p>6. בתא שטח 105 - יכללו נספח הבינוי והבקשה להיתר בניה נספח ניקוז מפורט, המלווה בדו"ח של יועץ בטיחות, ביחס לערוצי הזרימה בתוך תא השטח, כולל פירוט וחישוב הפתרונות ההנדסיים והבטיחותיים שתוכננו.</p> <p>7. בתא שטח 106 - השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר הציבור מיועד להעברת תשתיות ציבוריות מכל סוג. לא תתאפשר בנייה כלשהי בשטח זה ועל המלון לטפל מבחינה נופית בו, לאפשר נגישות מלאה אליו לצורך העברת תשתיות ותחזוקה וחל איסור לגדר אותו. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>תאי שטח 109,108</p> <p>1. הבניין הראשי ימוקם בהתאם להעמדה בנספח הבינוי: בתא שטח 108 ימוקם הבניין הראשי</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)

בחלקו הצפון-מזרחי של תא השטח, אך לא בתחום אזור מגבלות הבנייה. בתא שטח 109 בחלקו המזרחי של תא השטח.

2. בבניין הראשי יותרו עד 33% מיחידות האירוח והיתר יפרסו על פני רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף.

תאי שטח 111, 112

1. הבנין הראשי ימוקם בהתאם להעמדה בנספח הבינוי, בחלקו המערבי של תא השטח. ככל האפשר, ימוקמו הקומות התחתונות בכיוון מערב בצמוד להר (חזית אטומה), על מנת לצמצם את הקירות התומכים.

2. על אף המסומן בנספח הבינוי תותר גם בנייה נמוכה יותר של חדרי אירוח בחלקים נוספים של תא השטח.

תא שטח 114

1. בנייה בתא השטח תותר רק לאחר פינוי תחנת השאיבה לביוב המצויה בתחומו.
2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 134 שמצפונו (כדי לצמצם מספר צמתים לאורך הדרך), אלא אם כן יאשר מוסד התכנון המוסמך פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.

תא שטח 134

1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135.
2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 114 שמדרומו (כדי לצמצם מספר צמתים לאורך הדרך), אלא אם כן יאשר מוסד התכנון המוסמך פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.

תא שטח 135

1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למגרש, אשר תתייחס לבניה הקיימת במגרש, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
2. בעת מימוש זכויות הבניה לטובת הקמת מגורי עובדים בתא שטח זה, יחולו כל הוראות הפיתוח והעיצוב החלים מתוקפה של תכנית זו על מלונות חדשים.

תא שטח 582

- מפלס הבניה התחתון בבנייה חדשה יהיה מעל 16.60+ (ברשת מ"ה).
- תנאי לבנייה בחלק שהתווסף למגרש בתכנית זו (החלק המזרחי) הנו פיתוח חזית מסחרית (לפחות של חלק מאורך החזית), לפי קביעת מהנדס הועדה המקומית ומגבלות הבנייה החלות על המגרש), בקומת הקרקע לכיוון הטיילת (בתי אוכל בלבד) ולכיוון תא שטח ביעוד חנייה במערב.
- פתרון החניה בתא שטח זה יהיה לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך ולפחות בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- פתרון הביסוס והבנייה בסמוך לקיר הטיילת חייב באישור חל"י. פריקה וטעינה יעשו בתחום המגרש או המבנה, בחצר משק סגורה.
- ככל שיש תשתיות ציבוריות בתחום המגרש, חלה החובה להעתיקן בתיאום עם חל"י ומוסד התכנון המוסמך.
- בנייה בתחום השטח שנוסף למגרש המקורי ממזרח, תעשה רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה עם המגרש המקורי ובאישור רשות מקרקעי ישראל.
- כניסה למבנה מצד מערב הנה הכניסה הקובעת לצורך חישוב מספר הקומות כמפורט בטבלה

<p>4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.1</p>
<p>מספר 5 בהוראות תכנית זו. 8. ככל שהבניין הקיים ייהרס ויבנה חדש במפלס תחתון +16.60 (ברשת מי"ה), גובה מעקה הגג יהיה עד +29.00 (ברשת מי"ה).</p>	
<p>4.2 אטרקציה תיירותית</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>תא שטח 151 לפחות 50% מזכויות הבנייה ישמשו לשירותי ספא מרכזי ובריאות למתחם התיירות. בנוסף, יותרו שימושי פנאי, נופש, ספורט, אטרקציות, בתי אוכל, כנסים, אירועים ומזח לסירות. כאשר שטחי המסחר הקמעונאיים לרבות בתי אוכל, לא יעלו על 15% מזכויות הבנייה.</p> <p>תא שטח 152 שימושי פנאי, נופש, ספורט, בריאות, ספא, אטרקציות, בתי אוכל, כנסים ואירועים, כאשר שטחי המסחר הקמעונאיים לרבות בתי אוכל, לא יעלו על 10% מזכויות הבנייה. בנוסף, יותר שימוש בחלק מהמגרש לתשתיות ציבוריות.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 151 א 1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים, יהיו על פי הנספח המנחה - "חוות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" של תכנית זו. 2. קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, תיבנה במפלס תחתון של +15.80 (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצורכי חניה, מערכות מכאניות וטכניות, תשתיות ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, +16.60 לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח. 3. בהיקף תא השטח השיפוע יהיה 1:4, או מתון יותר. הגבהת שטח תא השטח מעל פני המים ועיצוב קו חוף סופי יעשה בקו רציף על גבול תא השטח, או בתוך תא השטח בקו מקביל אליו. לא יותר חוף משונן, או בעל מפרצים, לשם מניעת הצטברות מלח ופגיעה ביכולת לפנות מלח שהצטבר. 4. תא שטח זה מיועד להיות ספא מרכזי של מתחם התיירות, אשר ישרת הן את המתאכסנים במלונות והן מבקרי יום. בהתאם לכך ולמיקומו הבולט, הוא יתוכנן כמבנה ייחודי ברמה גבוהה מבחינת עיצובו ומאפייניו ויגלם ערכים של בניה מדברית. 5. בתכנון תא השטח תוקצה מרפסת תצפית פנורמית הפתוחה ונגישה בכל עת לציבור הרחב והמבטיחה מבט פתוח ובלתי מופרע לכיוונים מערב, דרום ומזרח. מרפסת זו יכולה להיות על הגג, או במקום אחר אשר יבטיח תנאים אלה. גודל המרפסת לא יקטן מ- 200 מ"ר ומחציתה לפחות יהיה מקורה. תותר חלוקתה למספר מרפסות, בתנאי שישמר קשר הליכה ביניהם לציבור הרחב. 6. תותר הכשרת חוף רחצה (אחד או יותר). שיפוע החוף בחלק המשמש לאזור הרחצה והישיבה ובשבילי הגישה למים, לא יעלה על 5%. 7. הנגישות לציבור תהיה ממזח בחוף הרחצה באמצעות סירות (כמסומן בנספח הבינוי והנוף) אשר יתופעלו על ידי בעל הזכויות במגרש (או מי מטעמו) ובאמצעות זכות מעבר לציבור דרך תא שטח 102, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות לגבי תא השטח הנ"ל. אופי המעבר מתא שטח 102 (גשר, סוללה וכדומה) יקבע בתכנון המפורט לביצוע, תוך התייחסות</p>	



<p style="text-align: center;">אטרקציה תיירותית</p> <p>4.2</p> <p>לנושא צמצום הצטברות מלח בסמוך אליו.</p> <p>8. חנייה לטובת תא שטח זה, בהיקף הנדרש בתקן לרכבים פרטיים, תתוכנן בתא שטח 586 (בהתאם להוראות תכנית 656-0249755), בתא שטח 102, או בתא שטח 581 כפי שיאושר על ידי מוסד התכנון המוסמך. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר פטור מחנייה לאוטובוסים בתחום תא השטח ואלה יחננו בתחום החניות הציבוריות בתכנית זו. הורדת נוסעים תבצע בתא שטח 200 ממערב לתוואי הטיילת, או בתא שטח 102, בהסכמת בעלי הזכויות בו.</p> <p style="text-align: right;">תא שטח 152</p> <p>1. הפרוגרמה המפורטת לאטרקציה תיירותית תקבע בעתיד באישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר תיאום עם משרד התיירות וחל"י.</p> <p>2. מיקום הבניינים בתא השטח יעשה כך שככל הניתן תישמר תצפית פתוחה מכיוון דרך מס. 2, מעל גגות הבניינים שיבנו במגרש. הבקשה להיתר בנייה תכלול חתכים והדמיות תלת ממדיות, או צילומי מודל פיזי, המדגימים זאת.</p> <p>3. כל ההוראות הכלולות בסעיף "הוראות כלליות למלונות חדשים" (בפרק 4) יחולו בהתאמה גם על תא שטח זה. ככל שיתגלעו סתירות בנושא זה, יכריע בכך מהנדס הועדה המקומית. על אף האמור לעיל לא יחולו ההוראות המחייבות חנייה תת קרקעית (תותר חניית מטע).</p> <p>4. ככל שידרשו בניינים לתשתיות המשרתות את המתחם (כדוגמת הקמת מרכז אנרגיה - כמפורט בפרק 6), יותר למקם אותם בשוליים הדרומיים, או המזרחיים של תא השטח (בכפוף לקוי הבניין), אף טרם בניית האטרקציה התיירותית. דבר זה יעשה תוך התחשבות מלאה בשמירת האפשרות למיקום האטרקציה התיירותית בעתיד וברגישות הנופית והחזותית של תא השטח.</p>	
<p style="text-align: center;">מסחר ותיירות</p> <p>4.3</p>	
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.3.1</p>	
<p>תא שטח 580</p> <p>על אף שינוי שם היעוד בתכנית זו, אין שינוי בשימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו, במגרש 3.4.0 א', ביעוד "אזור מלונאות ונופש", בתכנית מס. 11/139/03/10. נוסף על-כך, יותר שימוש למלונאות ברמה A בתא שטח זה, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות שיהיו תקפים בעת מתן היתר בניה. תותר הקמת גשר.</p> <p>תא שטח 581</p> <p>בהתאם לתכנית 656-0249755.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תא שטח 580</p> <p>1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו לגבי מגרש 3.4.0 א', ביעוד "אזור מלונאות ונופש", בתכנית מס. 11/139/03/10. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס למגרש זה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>2. חנייה</p> <p>במקרה של מימוש אכסון מלונאי, תקן החניה המחייב יהיה תואם לתקן הקבוע בתכנית זו - מקום חניה אחד לכל יחידת אכסון.</p> <p>3. גשר להולכי רגל</p>	

4.3	מסחר ותיירות
	<p>3.1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והשצ"פ בין תא שטח 580 ותא שטח 127.</p> <p>3.2. בתחום השטח המסומן כגשר יותר להקים מעבר עילי להולכי רגל. העלייה והירידה ממנו תהיה בתחום תאי שטח 127 ו-580 בלבד ומנוכחותו לא יפגעו המעבר או שימוש הציבור בתוך רצועת הדרך והשצ"פ.</p> <p>3.3. יתר ההוראות כמפורט בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p> <p>4. קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט ויחולו גם ביחס לבריכות שחיה. קו בניין למרתף יהיה 0 מ' למעט בחזית המזרחית.</p> <p>תא שטח 581 על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תא שטח זה אך ורק הוראות תכנית 656-0249755.</p>



4.4	מסחר
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 592, 591, 590 יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו בהתאם לתכניות המאושרות: על תא שטח 590 יחולו השימושים בהתאם להוראות תכנית 30/139/03/10 על תא שטח 591 יחולו השימושים בהתאם להוראות תכנית 5/139/03/10 על תא שטח 592 יחולו השימושים בהתאם להוראות החלות על מגרש 4.5.2 ביעוד "שירותי חוף ונופש" בתכנית 14/100/02/10.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח 592, 591, 590 יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו: על תא שטח 590 יחולו הוראות תכנית 30/139/03/10 על תא שטח 591 יחולו הוראות תכנית 5/139/03/10 יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות. על תא שטח 592 יחולו הוראות לגבי מגרש 4.5.2, ביעוד "שירותי חוף ונופש" בתכנית 14/100/02/10.</p>



4.5	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 571, 572, 574, 575 בתא שטח 571 יותרו השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 12/139/03/10 בתאי שטח 572, 574, 575 יותרו השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 5/139/03/10.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו. על תא שטח 571 יחולו הוראות בהתאם לתכנית מאושרת 12/139/03/10 על תאי שטח 572, 574, 575 יחולו הוראות בהתאם לתכנית מאושרת 5/139/03/10.</p>



4.5	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p>
4.6	<p>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>תאי שטח 586, 587, 588 בהתאם לתכנית 656-0249755.</p> <p>תא שטח 589 מרכז מבקרים ויציאה לטיולים ושימושים נלווים. עד 25% משטחי הבנייה יוכלו לשמש לבתי אוכל, השכרת אופניים, מכירת והשכרת ציוד מחנאות, משרדים של חברות טיולים ושימושי מסחר נוספים, התומכים בשימוש העיקרי של המבנה.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 586, 587, 588</p> <p>תכנית זו מבטלת את זיקת ההנאה המאושרת בתכנית 656-0249755 ומצמצמת בהתאם את תאי השטח, כמסומן בתשריט. על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תאי שטח אלה (בגבולותיהם החדשים על פי תכנית זו) אך ורק הוראות תכנית 656-0249755.</p> <p>תא שטח 589</p> <ol style="list-style-type: none"> אופי הבינוי - התכנון יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי של תכנית זו (תשריט וחתכים), לרבות אופי הבינוי, עקרונותיו והפריסה העקרונית. לעניין זה נספח הבינוי הינו מחייב. קשר בין הבניין לסביבתו - התכנון ופיתוח השטח יבטיחו קשר חזק בין הבנין לשטחים הציבוריים הסמוכים. הבנין יתוכנן כהמשך ישיר מבחינה תפקודית וחזותית לחללים הציבוריים שמסביבו. כניסה ברכב - נגישות ברכב תהיה כמסומן בנספח הבינוי. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, באישור מוסד התכנון המוסמך ויבוצע בתיאום עם חל"י. חניה - חנייה עילית תהיה מחוייבת בנטיעת עצים ביחס של עץ אחד לפחות לכל 3 מקומות חנייה. החניה הנדרשת על פי תקן, חלקה או כולה, תותר באישור מוסד התכנון המוסמך בחניה הציבורית הסמוכה למבנה. אוטובוסים יחנו לאורך דרך מס. 4 בסמוך לבנין, אך לא בחזית שלו. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים יהיו משתלבים בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בג', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. חומרי גמר - שטח הזכוכית לא יעלה על 50% משטח כל חזית. סה"כ שטחי הזכוכית בכל החזיתות יחד לא יעלו על 25% משטחי חזיתות המבנה. צבע הזכוכית יותאם לגווני הבניין, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. חומר הגמר העיקרי בכל החזיתות של בנין ראשי 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. גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. תא השטח יהיה פתוח לציבור. קירות תמך ומסלעות - יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 5 מ' וביניהם פיתוח נופי.

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>תא שטח 561 שירותי מרפא, שירותי חוף ובתי אוכל וכל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח על פי תכנית זו.</p> <p>תאי שטח 562, 563 תא שטח 562 מיועד לשמש מרכז כנסים ומרכז פעילות רב תכליתית. תא שטח 563 מיועד לשמש לבית כנסת. השימושים המפורטים לפי תכנית מס. 35/139/03/10.</p> <p>תאי שטח 564, 565 השימושים יהיו בהתאם לתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס. 656-0161281 לגבי יעוד "מבני ציבור".</p> <p>תא שטח 566 מיועד להקמת מרכז חירום אזורי. הזכויות והמגבלות שיחולו עליהם יהיו בהתאם למפורט בפרק 5 בתכנית זו.</p> <p>תא שטח 567 מיועד למבנה ציבור עם הנחיות מיוחדות. יותרו כל השימושים המצוינים בתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס. 656-0161281 ביחס למבני ציבור.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">אדריכלות</p> <p>תא שטח 561 יחולו כל ההוראות תכנית מס. 5/139/03/10 החלות ערב תחילתה של תכנית זו. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>תא שטח 567 מיועד למבנה ציבור עם הנחיות מיוחדות. יותרו כל השימושים המצוינים בתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס' 656-0161281 ביחס למבני ציבור, זאת בתנאי של מיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים. הוראות נוספות בפרק 6, בסעיף "תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים".</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מגורים תעסוקה ותיירות</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<p>תא שטח 300</p> <p>1. מגורי עובדים לבתי המלון באזור. 2. בית ספר למלונאות ותיירות. 3. שימושים נלווים לשימושים אלו.</p>	

	4.8
<p style="text-align: center;">מגורים תעסוקה ותיירות</p> <p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. חומרי גמר - חומר הגמר העיקרי של כל החזיתות יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון התואם את הנוף המדברי, הכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל. בנוסף לאבן יותר גם שילוב של טיח בגוון התואם את הנוף המדברי, עץ ומשטחי מתכת צבועה בכל חזיתות הבניינים. לחלופין יותרו גם חזיתות ממלח, מחומרים טבעיים אחרים, או מחומרים מלאכותיים דמויי חומרים טבעיים (כדוגמת אבן כורכרית). והכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל.</p> <p>2. שטח זכוכית בחזיתות - שטח הזכוכית, כולל שטח העץ והמתכת, לא יעלה על 25% משטח כל חזית של בנין כלשהו. על אף האמור לעיל, בקטעי החזית הפונים לנוף הים בהם חדרי לימוד, התכנסות וחדרי אוכל 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 ייווצרו 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. נקודות תצפית - המעברים הראשיים בין הבניינים יתוכננו באופן שלאורכם ימוקמו נקודות תצפית מוצללות עם נוף למאגר. פריסת המבנים בתא השטח תתחשב בכך.</p> <p>5. גידור - תותר חומה בנויה בלבד, מחופה באבן טבעית, עד לגובה מרבי של 1.50 מטר, אשר תגדיר את גבולות המגרש, אך לא תסתיר את הנוף ואת המבטים מהמבנה אל המאגר. לא תותר על גבי החומה ובסמוך אליה גדר כלשהי אחרת, לרבות גדר צמחית, המסתירה את המבט כאמור. הגידור חייב להיות בעל מאפיינים אחידים לכל אורך החזית ויאושר בתכנית הבינוי ובהיתר, רק אחרי שנבחנה התאמתו לאופי הפיתוח הכולל ולתאי שטח השכנים. לא תותר תאורת גדר.</p> <p>6. קירות תמך ומסלעות - יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תומכים 3 מ' וביניהם פיתוח נופי. מסלעות הגובלות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.</p> <p>7. ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</p> <p>8. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ככל האפשר יוצנעו, ימוקמו תת קרקעית, יקורו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח ובכל מקרה יתוכננו כך שלא יראו מכיוון הדרכים. הפתרונות חייבים בדיקה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. הוראות נוספות - מפורטות בפרק 6 ביחס לכלל הבנייה החדשה בשטח התכנית.</p>	
	4.9
	חוף רחצה
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>1. חוף רחצה מוכרז, כולל כל הבניינים והמתקנים הנדרשים לצורך כך, כגון: שירותים ומקלחות, תחנות הצלה, סככות צל, מקלחות, ברזיות, אזורי ישיבה בנויים, מגרשי ספורט, מתקני כושר ומשחק, משטחי ירידה למים, רמפות, שירותי הצלה וחירום, אחסנה לשירות החוף, פיתוח נופי וכו'.</p>	





4.9	חוף רחצה
	<p>2. מתקני חוף ופיתוח נופי, מצללות, סככות צל, ריהוט חוצות, גינון, טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לאופניים, מעברים לרכב חירום ולרכב תחזוקה וכדומה.</p> <p>3. בתאי שטח 403 - 400, 408, 405 - 415, 411 - 419, 420, 424, 425, 431, 432 יותרו בנוסף לשירותי החוף גם בניינים לשימוש כבתי אוכל (מזנונים או מסעדות). היקף זכויות הבנייה כמפורט בפרק 5.</p> <p>4. סוללות חוף לשם הגנה על המלונות, תשתיות החוף והחופים, מערכות שאיבה, מתקני וקווי תשתית לסוגיהם, לרבות לשם השפלת מי תהום.</p> <p>5. אירועים עונתיים, ירידים ופסטיבלים, לרבות התשתיות הנדרשות לשם כך.</p> <p>6. לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.</p> <p>7. תאי שטח 419, 431, 432 בתאי שטח אלה בלבד תותר הקמת אוהלים ובניית מתקני קמפינג, לרבות מבנים מרכזיים להפעלת הקמפינג באתר וכן הקמת אוהלים קבועים לאירוח שיוחזקו ויופעלו כולם על ידי הנהלת אתר הקמפינג.</p> <p>בתא שטח 431 יותר גם שוק איכרים וחניה ציבורית.</p> <p>8. תאי שטח 404, 421 יותרו מזחים, מבנה לשומר, הצללות וכל הנדרש לצורך שיט משם לאטרקציה התיירותית בתא שטח 151.</p> <p>9. תא שטח 432 אזור חוף רחצה עם הוראות מיוחדות בו יותרו כל השימושים של חוף רחצה על-פי תכנית מאושרת מס' 656-0161281, למעט עמדת משטרה. יותר פיתוח אקסטנסיבי ושימוש לחניון קמפינג בתנאי מיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים.</p> <p>10. בשטחים אשר יהיו מוצפים בפועל, יותרו השימושים המותרים ביעוד מאגר.</p> <p>11. תאי שטח 416, 428 לשם המשכיות הטיילת מתאי השטח 480 ו-497 ומעברה דרך תא שטח 113 (באמצעות זיקת הנאה) תותר הקמת הטיילת במקטעי החופים שבתאי שטח 428 ו-416.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>חנית אוטובוסים לחופים</p> <p>תותר עצירה זמנית והורדת נוסעים בתאי שטח 63, 81, 200 או במקומות נוספים בהתאם להסדרי תנועה שיקבעו על ידי המועצה האזורית. ככל הניתן, חנית אוטובוסים לאחר הורדת הנוסעים תהיה בתא שטח 86 המיועד לחנית אוטובוסים מרכזית של המתחם.</p> <p>חנית רכבים פרטיים וקרוונים</p> <p>בתא שטח 477 תותר חניה, לרבות חנית קרוונים, לטובת תאי שטח 431 ו-432 עבור אתרי הקמפינג.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הגנות החופים:</p> <p>1. סוללת החוף והחופים בעין בוקק ובחמי זוהר - תותר הגבהת סוללות החוף והחופים בחזית המלונות הקיימים עד לגובה מרבי של 16.20+ (לפי רשת מיי"ה).</p> <p>2. בשאר חלקי מתחם התיירות, יהיה המפלס המזערי של שיא סוללת החוף והחופים 16.00+ (לפי רשת מיי"ה). יתר הגבהים של החוף והפיתוח יקבעו בעת הוצאת היתר בנייה בכל קטע בהתאם</p>

לשיקולי בטיחות, הנדסה, נגישות ונוף ותוך התחשבות במאפייני החוף.

3. הגבהת חופים קיימים - במסגרת הגבהת הסוללות, יועתקו מתקני החוף ומרכיבי הפיתוח הנופי, כך שיתאימו בגובהם ובמיקומם לגובה ולגודל החוף. תותר הוספת מתקני חוף חדשים, פיתוח טיילת ופיתוח נופי. כמו כן יותרו הסדרת, העתקת ותוספת תשתיות.
4. תשתיות החוף - עבודות ההגנה על תשתיות החוף מפני הצפה של תמיסות מהמאגר ו/או מפני מי תהום, יכללו מיגון, הגבהה, ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית.

ב. חופי הרחצה:

1. שיפוע - שיפוע החוף בחלק המשמש לשיבה על החוף ובשבילי הגישה למים בחופים המוכרזים לא יעלה על 5%.
2. רוחב - רוחב החוף אשר ישמש בפועל כחוף רחצה (עד לטיילת, אף אם נמצאת ביעוד שצ"פ הסמוך) לא יפחת מ 40 מ'. במקרים חריגים, בחופים בהם צפויה תנועת נופשים מועטה, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לאחר תיאום עם חל"י, לצמצם את הרוחב עד 30 מ'.
3. הנגשה - בכל חוף רחצה מוכרז, תהיה לפחות דרך גישה אחת מקורה ונגישה למים, לפי תקנות הנגישות. בכל חוף תהיה סככה אחת מקורה לפחות בתוך המים, עם מעקה אחיזה. בכל חוף יהיו מתקנים נגישים כגון מקלחות חוף, סככות צל, ברזיות וכו'.
4. תשתיות - יוצנעו ויוסדרו באופן שלא יבלטו בשטח.
5. ככל הניתן לא יוזרמו מי מקלחות בחופים למאגר וזאת ככל שימצא לכך פתרון סביר הנדסית וכלכלית לדעת חל"י ומהנדס הועדה המקומית.

ג. מתקני תשתית:

1. לא תותר בניית מבני תשתית חדשים עיליים בשטח המצוי בין חזית מבנה של מלון, או של מבנה מסחרי, הממוקם בשורה הראשונה לאורך המאגר לבין הקו המים שמולו.
 2. למרות האמור לעיל, תותר הקמה, או הרחבה של מערך שאיבת והשפלת מי התהום בכל שטח יעוד זה, לרבות כל המתקנים (ובהם מוצאי ניקוז) והתשתיות הנדרשות לשם כך.
- ד. קמפינג:
- לינת שטח (בקרוונים זמניים וניידים ובאוהלים זמניים וקבועים) תותר רק בתאי שטח 419, 431 ו-432, בכפוף לתנאי הנהלת אתר הקמפינג ובכפוף לאישור המועצה האזורית תמר. לצורך כך יוקמו המבנים, המתקנים והתשתיות הנדרשות. הקיבולת והתנאים ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר שביצע תיאום עם משרד התיירות ומשרד הבריאות. תישמר רצועת חוף פתוחה למעבר הציבור בכל עת.

ה. אספקה לבתי האוכל, המסחר והמרפא בחוף:

תותר נגישות רכב קל לצורכי פריקה וטעינה בלבד בתוואי שיקבע בהיתר הבנייה. בתנאים להיתר הבנייה וברישיון העסק יוגדרו שעות אספקה מוגדרות בימי חול, בשעות הבוקר המוקדמות. ביתר שעות היממה יהיו תוואים אלה נעולים.

ו. חוף רחצה עם הוראות מיוחדות - תא שטח 432:

פיתוח החוף מותנה במיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים. הוראות נוספות בפרק 6 בסעיף "תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים".



4.9	חוף רחצה
	<p>ז. בסמוך לשפך נחל בוקק תותר בניית גשר עבור הטיילת כמסומן בתשריט. המיקום והתוואי המדויק יקבעו בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ח. שטחים מוצפים בפועל:</p> <p>עקב אופיו הדינמי של קו החוף, עבודות שיבוצעו על פי תכנית זו, ועקב אי דיוקים, יתכן ובשטח יעוד זה ימצאו שטחים מוצפים במי המאגר באופן קבוע או זמני. על שטחים אלה יחולו ההוראות של יעוד מאגר.</p>
4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.10.1	שימושים
	<p>1. השימושים והתכליות הדרושים לצורך פעילות פנאי ונופש במים, לרבות שיט וכל הדרוש לצורך פיתוח, תפעול ותחזוקה של חופים וחופי רחצה מוכרזים.</p> <p>2. כל השימושים והתכליות הדרושים לצורך הגנה על החוף ותשתיות החוף.</p> <p>3. ניקוז והגנה מפני שיטפונות.</p> <p>4. כל השימושים, התכליות והמתקנים הדרושים לצורך קציר המלח ופיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה של בריכות אידוי תעשייתיות, בהתאם לתפקודן כבריכה תעשייתית-תיירותית אשר לחופה מתחם תיירות - לרבות צנרות, קווי חשמל ותשתית (שאינם עיליים), מתקני תקשורת, עבודות לצרכי תפעול תזרים, סוללות עפר ומלח, דרכי גישה על הסוללות, גשרים, גידור, ומתקני מדידה וניטור.</p> <p>5. המתקנים הנדרשים בחופי רחצה מוכרזים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מפלס מים:</p> <p>מפלס המים במאגר לא יעלה על 15.10+ (לפי רשת מיי"ה) בכל עת.</p> <p>בנייה:</p> <p>אסורה בנייה של בניינים כלשהם בשטח זה, למעט סככות צל במים ומתקנים לנגישות כחלק מפיתוח חופי הרחצה וכן מזח לשיט בסמוך לתאי שטח 404, 421, 430.</p> <p>תשתיות:</p> <p>אסורה הקמת קווי ומתקני תשתית עיליים מכל סוג.</p> <p>הגנות החופים:</p> <p>תותר הרחבת סוללת החוף וחופים ציבוריים לתוך שטח המאגר, בתנאי שהדבר נדרש משיקולי הגנות החוף. במרחק העולה על 50 מ' מקו החוף (בהתאם לסימונו בתשריט), יותרו אך ורק שיפועי סוללות/חופים ועבודות מתחת לפני המים. צורת קו החוף תקבע תוך התחשבות בשיקולי הגנות ים המלח וצמצום פוטנציאל הצטברות המלח באזור החוף.</p> <p>שיפוע החוף בתוך המים:</p> <p>שיפוע סוללת החוף בחופי הרחצה לא יעלה על 10% ושיפוע שבילי הגישה בחופים מוכרזים בתוך המים לא יעלה על 5%.</p>



4.10

נחל/ תעלה/מאגר מים

קציר מלח :

1. בכל שטח בו יהיו מי מאגר בפועל, יבוצע קציר מלח ככל שיידרש, לצורך סילוק מלח המצטבר בקרקעית. קציר המלח יבוצע בהתאם להוראות תת"ל/ 35א'.
2. יותר קציר באמצעות דוברות עם מחפר, כלי ציוד הנדסי כבד יבשתיים, או בכל אמצעי אחר.
3. לא יותר אחסון תפעולי של מלח בתחום יעוד זה.
4. טרם ביצוע קציר מלח יבוצע תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית וחל"י ביחס לתשתיות קיימות בשטח וככל שיפגעו תשתיות בעת ביצוע העבודות, יוחזר המצב לקדמותו עם סיום ביצוע הקציר באזור זה.

הנחיות מיוחדות :

הסוללות המחלקות מסומנות כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט. צורתן של הסוללות המחלקות הקיימות תשונה, או שהן יפוגו ובמקומן יבנו סוללות מחלקות חדשות. הוראות לגבי ממדיהן, דרכי הגישה אליהן, תחזוקתן ונושאים נוספים מפורטים בפרק 6 בסעיף "הנחיות מיוחדות".

שטחי חוף בפועל :

עקב אופיו הדינמי של קו החוף, עבודות שיבוצעו על פי תכנית זו, ועקב אי דיוקים, יתכן ובשטח יעוד זה ימצאו שטחי חוף יבשתיים באופן קבוע או זמני. על שטחים אלה יחולו ההוראות של חוף רחצה.

4.11

שטח ציבורי פתוח

4.11.1

שימושים

1. פיתוח נוף וסביבה, לרבות שבילים, טיילת, מסלולי רכיבה לאופניים, מתקנים לאופניים, סככות צל, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינון, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.
2. תעלות ומתקני ניקוז, דרכי תחזוקה וכן מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומערכות שאיבה.
3. טיילת, שביל אופניים, מסלול נסיעה לשאטל ולרכב חירום ותחזוקה, במגרשים שלאורך חוף הרחצה ולנוספים בהם עוברת הטיילת, כמסומן בנספח הבינוי והנוף.
4. מתקנים הנדסיים, לרבות המתקנים המסומנים בתשריט (פירוט בפרק 6).
5. חניה ציבורית, למעט ברצועת השטח הציבורי הפתוח הגובלת בטיילת החוף (למרות האמור לעיל תותר חניה ציבורית בתא שטח 528 ו/או מפרץ חניה בסמוך לכביש הכניסה למתחם בתנאי של תיאום הסדרי תנועה וביצוע חנית מטע, לאחר תיאום עם חל"י ועם המועצה המקומית).
6. בתא שטח 527 תותר חניה ובתנאי שישמר מעבר להולכי רגל בין החניה לבין גדר החוף.
7. מערכות תשתית תת קרקעיות.
8. בתא שטח מס. 556 - תותר הקמת מבנה מסעדה ומבנה שירותים בעלי זיקה ישירה לחוף ולשירות ציבור המתרחצים, אשר קיימת הצדקה תכנונית למקמם ביעוד זה. היקף זכויות הבנייה כמוגדר בפרק 5.
9. לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.
10. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.

4.11.2

הוראות

א

אדריכלות

ציר נחל

4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. צירי הנחלים (כמסומן בתשריט) יתוכננו כחלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים בהשתתפות אדריכל נוף. הנחלים יושארו במצבם הטבעי ככל האפשר.</p> <p>2. תובטח גישה חופשית לציבור הולכי הרגל לנחל בוקק (כולל שילוט הכוונה לחיבור התחתית) ממתחם התיירות מתחת לדרך מספר 90.</p> <p>3. בהתאם לתכנית ניקוז נחל בוקק שמספרה 10/ני/102 ולחוק הניקוז, תותר כניסת גורמים מורשים מטעם רשות הניקוז לתעלה לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>טיילת</p> <p>1. תוואי - לכל אורך רצועת החוף תתוכנן טיילת רציפה שתהווה את הציר המחבר בין כל מוקדי מתחם התיירות וממנו דרומה עד למרכז הישוב נווה זוהר וצפונה, עד לתחנת השאיבה פי 5. תוואי הטיילת יהיה רציף, כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובנספח הנופי. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בשלב היתר הבנייה שינויים קלים בתוואי, בתנאי שהרציפות ועקרונות הפיתוח של הטיילת ישמרו. תותר חדירה של הטיילת לתוך שטח חוף הרחצה הסמוך.</p> <p>2. חתך - החתך האופייני של הטיילת בכל קטע שלה יהיה בהתאם לנספח הנופי. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בשלב היתר הבנייה שינויים קלים או נקודתיים בחתך, בתנאי שעקרונות התכנון שלה ישמרו.</p> <p>3. מפלס וחציות - מפלס הטיילת יהיה רציף. במקומות בהם יהיה צורך לאפשר חציה של רכבים (למשל לתאי שטח 102, 110, 113), יהיו הגבהות לדרך החוצה ואמצעי בטיחות נוספים, על פי הנחיית מהנדס הועדה, שיבהירו שזכות הקדימה היא למשתמשי הטיילת לטובת שמירה על בטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים בטיילת.</p> <p>4. תשתיות לשאטל - בהתאם לסוג השאטל ולמאפיינים הטכניים שלו (כגון רדיוס סיבוב), יותרו שינויים קלים בתוואי הטיילת ויתרו התשתיות הייעודיות הנדרשות (כגון מסילות מיוחדות, עמודים, מתקנים וכדומה) שיאפשרו את תנועתו במתחם (על פי סוג השאטל ומאפייניו, כפי שיקבעו בתכנון מפורט לביצוע) ובתנאי שהחתך האופייני של הטיילת ועקרונות הפיתוח של הטיילת ישמרו.</p> <p>5. הגנה על הולכי הרגל - הפרדת הנתיבים בטיילת לצורך הגנה על הולכי הרגל מפני השאטל תהיה באמצעים נופיים ועל פי הפרטים האופייניים בנספח הנוף. לא יותר גידור לשם כך.</p> <p>6. עבודות תחזוקה - יותרו עבודות פינוי מלח ותחזוקה, כמפורט בפרק 6 ביחס לסוללות המחלקות.</p> <p>טיפול בצומח</p> <p>בתאי השטח שלאורך כביש 90 באזור הביניים ובחמי זוהר לא תותר השקיה וככל שיבוצע בהם גינון, הוא יהיה באופי של צמחיה מדברית מקומית וללא שימוש במינים פולשים.</p> <p>תצפיות נוף - תאי שטח 524, 542, 543, 544 במקומות בהם מסומנת תצפית נוף בתשריט התכנית, תפותח נקודת תצפית מוצלת לטובת המבקרים במתחם. יותרו שילוט הסבר, תאורה ופיתוח גנני.</p> <p>מתקנים הנדסיים</p> <p>מיקומם המדויק של המתקנים המסומנים בתשריט בתחום השצ"פ יקבע בהתאם לקיים (עם אפשרות הרחבה), או שיקבע בהיתר הבנייה. בתאי השטח שלאורך כביש 90 באזור הביניים ובחמי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>זוהר לא יותרו מתקני תשתית עיליים. פירוט לגבי כל מתקן בפרק 6 בסעיף "תשתיות".</p> <p>קו חשמל - תאי שטח 525, 532 קו החשמל העילי יפורק מיד לאחר התקנת קו חשמל חלופי תת קרקעי.</p> <p>תא שטח 477 תותר הקמת חניה, לרבות חניית קרוונים, עבור קמפינג בתאי שטח 431 ו-432. החניה תבוצע כחניית מטע והטיילת תוסט מזרחה מהחניה. בין הטיילת והחניה תתוכנן רצועה לנטיעת עצים בצפיפות.</p> <p>תא שטח 516 תותר העברת מובל ניקוז תת קרקעי. לא תותר בניית מובל ניקוז פתוח מבטון. יותרו מתקני כניסה ויציאה מהמובל, בתנאי שיעשו כחלק מהתכנון הנופי הכולל של השצ"פ. בניית מובל פתוח מעבודות עפר ובשילוב גביונים, תותר רק אם השתכנעו חל"י ומהנדס הועדה המקומית, שבניית מובל בטון תת קרקעי איננה סבירה, ולאחר שבוצע תכנון של אדריכל נוף המבטיח מינימום פגיעה חזותית ונופית למבט מהמלונות הסמוכים.</p> <p>תא שטח 504 1. בתא שטח זה קיים אתר עתיקות ("הבשמיה"). הוראות לגבי אתר עתיקות זה בפרק 6 בסעיף "שימור". 2. האתר מסומן בתשריט, בסמל "עתיקות / אתר ארכיאולוגי". 3. גבולות ההכרזה על אתר עתיקות - כמסומן בתשריט.</p> <p>תא שטח 548 תותר סלילת דרך תחזוקה, אשר תחבר בין דרך מס. 2 לבין הטיילת ותאפשר טיפול בערוץ הניקוז וכן מעבר רכב תחזוקה של מי"ה, בהתאם להוראות תכנית זו בדבר הנגישות לסוללות המחלקות. הנסיעה בדרך זו תותר לרכב מורשה בלבד ולא תותר נגישות מדרך זו למלונות הסמוכים. רוחב המיסעה יהיה 4 מטר נטו ולערך באמצע הדרך יותר מפרץ מורחב של 6 מטר.</p>
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	<p>תאי שטח 160, 161, 162 1. שבילי הליכה ושטחים טבעיים. 2. מתקנים ועבודות הסדרה הקשורים לגשרים על דרך מס. 90, דרך מס. 2 וטיילת החוף.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תאי שטח 160, 161 ישמר נחל רום במצבו הטבעי וישוקם לטובת הטבע והמטיילים ("מסומן בתשריט כ"שימור נופי"). יותרו מתקני ניקוז הכרחיים, לדעת מהנדס הועדה המקומית וחל"י, בתנאי שישולבו במראה הטבעי של הנחל ולא יעשה בהם שימוש בבטון חשוף. בכל תכנון בנחל רום ישולב אדריכל נוף ואקולוג. תיאסר השקיה בנחל רום ויבוצעו פעולות ניטור ומניעה להתפשטות מינים פולשים.</p>



תכנון זמין
מונה תדפיס 52



תכנון זמין
מונה תדפיס 52



תכנון זמין
מונה תדפיס 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.12	שטחים פתוחים
	תא שטח 162 (מלחת נחל זוהר) ישמר במצבו הטבעי ויותר בו עבודות שיקום בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. תותר בו דרך עפר למעבר תחזוקה של מפעלי ים המלח. דרך התחזוקה תתוכנן בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים תא שטח 600 פיתוח נוף וסביבה, שביל להולכי רגל, סככות צל, מצללות, מתקני אופניים, נקודות תצפית, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.
4.13.2	הוראות
א	סביבה ונוף תא שטח 600 השביל בתא שטח 600 יאפשר תנועת הולכי רגל מנקודת התצפית לאורך דרך מס. 2, למרכז היציאה לטיולים בתא שטח 589 ולטיילת לאורך החוף. מחד, תכנונו ישולב בנוף באופן שלא תהיה פגיעה בנחל רום ומאידיך יתוכננו לאורכו נקודות תצפית לנחל. לא תורשה שתילת מינים פולשים.
4.14	שטח פרטי פתוח
4.14.1	שימושים תא שטח 550 יותר השימושים בהתאם לתכנית מאושרת מס. 18/139/03/10.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יחולו כל ההוראות בהתאם לתכנית 18/139/03/10. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.
4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים כל השימושים המותרים ביעוד דרך וביעוד שטח ציבורי פתוח.
4.15.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי במקומות בהם הטיילת עוברת ביעוד זה יחולו עליה ההוראות לגבי טיילת ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
ב	תנועה תא שטח 200 בהתאם להוראות תכנית 656-0249755, בתא שטח זה תתוכנן כיכר אשר תתעדף תנועה רגלית על מנת לאפשר נגישות רציפה לטיילת ולחוף הים. בתכנון התנועתי יעשה מאמץ לצמצם את מספר כלי הרכב אשר ישתמשו בדרך גישה זו אל תאי שטח 581 ו-587 על ידי ניתוב מרבית כלי הרכב

<p>4.15 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.15</p>
<p>לכניסות/יציאות אחרות. תותר בניית גשר להולכי רגל בין הבניינים הצמודים לכיכר.</p>	
<p>4.16 דרך מאושרת</p>	<p>4.16</p>
<p>4.16.1 שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. מתקני ומבני דרך. 3. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל). 4. תשתיות. 5. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות. 6. גינון ופיתוח נופי.</p>	
<p>4.16.2 הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות. 2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח דרכים תנועה וחניה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים. 3. בדרך מס. 2 ייבנה גשר בעל מפתחים רחבים מעל נחל רום, באופן שתגרם פגיעה מזערית לאפיק הנחל ולערכי הטבע שבו.</p>	<p>א</p>
<p>4.17 דרך מוצעת</p>	<p>4.17</p>
<p>4.17.1 שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. מתקני ומבני דרך. 3. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל). 4. תשתיות. 5. גינון ופיתוח נופי. 6. מבנה לשומר (בתוך תוואי הכביש, בקו בניין אפס, לפי תכנון תחבורתי). 7. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p>	
<p>4.17.2 הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות. 2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח דרכים תנועה וחניה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים. 3. ביצוע שבילי אופניים כחלק מזכות הדרך יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון שבילי אופניים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. 4. תא שטח 63 על פי הוראות תכנית 656-0249755. 5. תא שטח 81 תותר חניית אוטובוסים לטובת המלון בתא שטח 110 ולטובת המטיילים בנחל רום. 6. תא שטח 589 תותר חנייה לאוטובוסים.</p>	<p>א</p>



4.17	דרך מוצעת
	<p>7. צומת דרך מס. 3 ודרך מס. 90</p> <p>7.1. החיבור מדרך מספר 3 לדרך מספר 90 יהיה בפניות ימינה בלבד. תותר הפניה שמאלה מכיוון צפון למזרח באישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p> <p>7.2. תותר הפניה שמאלה מכיוון מזרח לדרום בחלופה של הסדר מעגל תנועה בצומת.</p> <p>8. תא שטח 38 - דרך מס. 90</p> <p>בשטח המצוי בין דרך מס. 90 ובין קווי הבניין שלאורך דרך מס. 90, יותרו השימושים על פי תמ"א/3 בלבד.</p> <p>9. דרך מס. 90 - הוראות כלליות</p> <p>9.1. תיאסר נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 90 לתחום התכנית.</p> <p>9.2. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 90 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>9.3. פתרונות אקוסטיים למגרשים לבנייה, במידה וידרשו, יהוו חלק מהיתר הבניה.</p>



4.18	חניון
------	-------

4.18.1	שימושים
--------	---------

	<p>1. חנייה לכלי רכב.</p> <p>2. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל).</p> <p>3. תא שטח 86</p> <p>מיועד לחנית אוטובוסי תיירים. תותר בו בניית מבנה לחדר מנוחה לנהגים, שירותים, מלתחות, מטבחון, מזנון לנהגים ומשרדי חברת תחבורה.</p> <p>4. תאי שטח 81, 86, 87</p> <p>יותר מתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי שנים.</p> <p>5. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p>
--	--



4.18.2	הוראות
--------	--------

א	<p>חניה</p> <p>החניות בתאי שטח 81, 87, 88, 90 תהיינה חניות מטע. התכנון יעשה בהשתתפות אדריכל נוף.</p> <p>ביתן הנהגים בתא שטח 86 ישתלב בפיתוח תא השטח ויחופה ברובו באבן או באבן מלאכותית דמוית אבן טבעית (כדוגמת כורכרית), אבני סיליקט, או חומר דומה, בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישור ומוסד התכנון המוסמך.</p> <p>תאי שטח 81, 84</p> <p>תותר הקמת חניה ציבורית במבנה לחניון תוך שמירה על חזית אטומה לכיוון מגרש המיועד לבניה. זכויות הבניה תהיינה לחניה מבונה או מקורה בלבד כמפורט בפרק 5. תנאי להיתר בניה לחניון יהיה הכנת דו"ח הנדסי.</p>
---	--



4.19	מתקנים הנדסיים
------	----------------

4.19.1	שימושים
--------	---------

	<p>1. תשתיות הנדסיות, לרבות מתקני ביוב, מי קולחין, מי תמלחת, מים, חשמל וכדומה.</p> <p>2. יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, מתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית לגז טבעי, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים), מרכזי אנרגיה או תחנות גז המשרתים אותם.</p>
--	---

מתקנים הנדסיים	4.19
הוראות	4.19.2
<p>תשתיות</p> <p>תאי שטח 310, 313, 314, 316, 318</p> <p>יוקמו תחנות שאיבה חדשות לביוב, בהתאם להנחיות של משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה רשות המים ותיאום עם היחידה הסביבתית. בתחנות השאיבה יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש. תבוצע הסתרה נופית מכיוון הכביש והטיילת והשטח כולו יפותח ברמה נופית וחזותית גבוהה, כיאה למיקום בלב מתחם תיירותי.</p> <p>מגבלות הבנייה למבנים מאוכלסים ו/או קולטי קהל מסביב לתחנה הנם כמסומן בתשריט.</p> <p>תיחום המגרשים יעשה על ידי חומה בנויה בגובה 2 מ' לפחות. לא תותר גדר. כל החזיתות החיצוניות של המבנים שניתן לראותן מחוץ לתחום התחנה ושל החומה המקיפה את התחנה יחופו באבן טבעית מעובדת, אבן מלאכותית דמוית אבן טבעית (כדוגמת כורכרית), אבני סיליקט, או חומר דומה, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>תאי שטח 568, 569</p> <p>הוראות להקמת מרכזי אנרגיה או תחנות גז יהיו כמפורט בפרק 6 בסעיף תשתיות.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

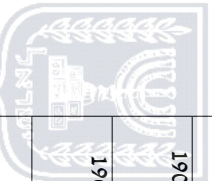
5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

מרבטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כלל בשד השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד (מ"ר)	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שטחי בנייה	שטחי קובעת					
2160	5400	מתחת לכניסה הקובעת	11	48	(1) 180	40	21274	8575	12699	24293	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540	מתחת לכניסה הקובעת			(2) 18		2128	(2) 858	(2) 1270		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
2160	5400		11	48	(1) 180	40	21274	8575	12699	20614	101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(2) 18		2128	(2) 858	(2) 1270		101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
3600	9000		6	28	300	50	43290	15858	27432	42984	102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
360	900				(2) 30		4330	(2) 1586	(2) 2744		102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600		600		102	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		3	16	180	33	27042	9728	17314	43648	103	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(2) 18		2705	(2) 973	(2) 1732		103	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5		33	600		600		103	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
2300	6900		6	28	230	33	34160	12352	21808	48360	104	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
230	690				(2) 23		3416	(2) 1235	(2) 2181		104	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

מורפיות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כליל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מתחם שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מכלי כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						
1800	5400	3	1	5	180	33	27042		9728	17314	68555	104	מסחר	מלונאות (אכסון) מלונאות			
180	540				(2) 18		2704		(2) 973	(2) 1731		105	מלונאות (אכסון) מלונאות				
1700	5100	4	1	5	170	33	25891		9258	16633	50686	106	מלונאות (אכסון) מלונאות				
170	510				(2) 17		2589		(2) 926	(2) 1663		106	מלונאות (אכסון) מלונאות				
1900	5700	4	1	5	190	33	28469		10254	18215	46428	107	מלונאות (אכסון) מלונאות				
190	570				(2) 19		2847		(2) 1025	(2) 1822		107	מלונאות (אכסון) מלונאות				
1800	5400	6	1	5	180	33	27042		9728	17314	32687	108	מלונאות (אכסון) מלונאות				
180	540				(2) 18		2704		(2) 973	(2) 1731		108	מלונאות (אכסון) מלונאות				
1900	5700	7	1	5	(1) 190	50	28469		10254	18215	35190	109	מלונאות (אכסון) מלונאות				

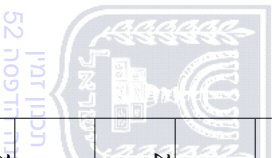


תכנון זמין
מונה תדפיס 52

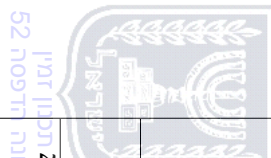


תכנון זמין
מונה תדפיס 52

מורפיות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתח שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי					
190	570						2847							109		מלונאות (אכסון מלונאי)
2100	6300		4	20	210	50	30518							110		מלונאות (אכסון מלונאי)
210	630				(2) 21		3051			(2) 1114	(2) 1937			110		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600				600			110	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		9	40	(3) 180	50	21274			8575	12699	28154		111		מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(2) 18		2127			(2) 858	(2) 1269			111		מלונאות (אכסון מלונאי)
2000	6000		9	40	(3) 200	50	25241			9848	15393	27140		112		מלונאות (אכסון מלונאי)
200	600				(2) 20		2524			(2) 985	(2) 1539			112		מלונאות (אכסון מלונאי)
2160	5400		3	16	180	33	27495			9819	17676	67914		113		מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(2) 18		2750			(2) 982	(2) 1768			113		מלונאות (אכסון מלונאי)
2000	6000		6	28	(1) 200	50	19620			10086	9534	15156		114		מלונאות (אכסון מלונאי)
200	600				(2) 20		1962			(2) 1009	(2) 953			114		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600				600			114	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
					(4)		(4)					31450		115		מלונאות (אכסון מלונאי)

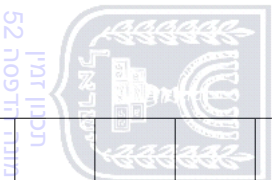


תכנון זמין
52 דלפתה

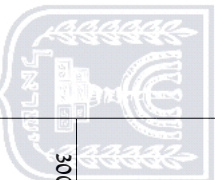


תכנון זמין
52 דלפתה

מורפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד (מ"ר)	תכנית (% מתח שטח)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																								
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת																																																																																														
תכנון זמין מונה חדפסה 52	3000	4500	2	16	300	50	32640	600	9860	22780	24595	116	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)																																																																																									
																1	5	(4)	(6)	300	600	300	300	300	15567	118	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																																													
																												1	5	(4)	(5)	300	300	300	300	16453	119	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																																		
																																							1	5	(4)	(4)	300	300	300	300	14597	120	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																							
																																																		1	5	(4)	(4)	300	300	300	300	29100	121	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																												
																																																													1	5	(4)	(7)	300	300	300	300	16432	122	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																	
																																																																								1	5	(4)	(8)	300	300	300	300	15386	123	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																						
																																																																																			1	5	(4)	(7)	300	300	300	300	16054	124	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר											
																																																																																														1	5	(4)	(7)	300	300	300	300	15386	123	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר
2	68	300	50	27531	6883	3824	2294	14530	15386	123	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																																																													
3000	3059	16	2	68	300	50	27531	6883	3824	2294	14530	15386	123	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																																																										
		(4)			(4)		(4)				16054		124	מלונאות (אכסון מלונאי) מסחר																																																																																										



תכנון זמין
מונה חדפסה 52

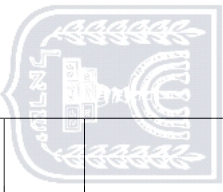


תכנון זמין
מונה חדפסה 52

מורפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתח שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי																																																																																							
תכנון זמין מונה תדפיסה 52	1000	3000	2	4	22	100	50	13001	3000	2000	8001	7274	131	מלונאות (אכסון) מלונאות	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																																																		
																1500	4500	6	28	(1) 150	17880	7176	10704	9835	134	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																																							
																											150	450	(9)	5	(2) 15	1788	(2) 718	(2) 1070	134	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																													
																																					1000	3000	7	30	(3) 100	13280	5056	8224	14246	135	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																		
																																																1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	129	מלונאות (אכסון) מלונאות																																								
																																																										1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	130	מלונאות (אכסון) מלונאות																														
																																																																				1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	130	מלונאות (אכסון) מלונאות																				
																																																																														1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	128	מלונאות (אכסון) מלונאות										
																																																																																								1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	128	מלונאות (אכסון) מלונאות
1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	128	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																																																								
										1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	128	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																																														
																				1	5	(9)	300	3000	2000	8001	7274	128	מלונאות (אכסון) מלונאות																																																																				

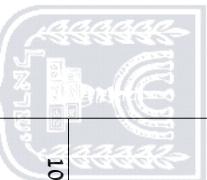


תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

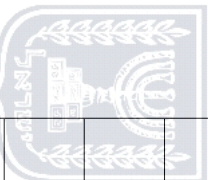


תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

מורפיות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד (2) 10	תכנית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מקום /	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	שירות					
100	300						1328							135		מלונאות (אכסון מלונאי)
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת													
			3	16	100	50	3130		430	2700	3721		582	582	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	50	50	12000		2400	9600	28717		151	151	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	50	50	18754		6654	12100	23570		152	152	מלונאות (אכסון מלונאי)	
	2500		6	28	40	40	23472		6694	16778	34932		300	300	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	50	50	12453		3953	8500	15099		561	561	מלונאות (אכסון מלונאי)	
							2197		697	1500			561	561	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			(10) 3	15	50	(10) 6000		250	750	5000	6457		562	562	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			(11)			(11)					2443		563	563	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	25	1500		150	1350	5016			564	564	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	50	20000		2000	18000	13765			565	565	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			3	16	40	5000		500	4500	4496			566	566	מלונאות (אכסון מלונאי)	
			2	10	25	1000		100	900	2238			567	567	מלונאות (אכסון מלונאי)	



תכנון זמין
מונה דדפסה 52

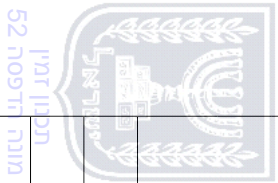


תכנון זמין
מונה דדפסה 52

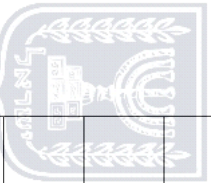
מורפוטית- בניטח לשטח לעיקר (מ"ר)	חניה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה (12)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת (12)	מעל הכניסה הקובעת (12)					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי					
תכנון זמין מונה דדפסה 52	1500	(14) 1	(15) 2	(17) 12	40	(16)	(15)	(14) 1500		(13)	5812		580		מסחר ותיירות
			5	25.4		80		20000		4000	16000	26579	581	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
									23700	8650	15050		581	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
			2	8		100		(18) 1900		500	1400	3377	586	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
													586	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
תכנון זמין דדפסה 52	1000		4	23.4		90	(18) 10100		2500	7600	8162	587	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
												587	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
												588	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	

מורפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתחם שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד								
							מתחם לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי													
תכנית זמין מונה דרפסה 52		מתחם לכניסה הקובעת	16	3	50	1000	(12)	100	451	1805	900	2332	680	590	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ותירות							
																	16	3	100	1805	1128	591	מסחר
		1	(23) 8			(22) 360			360	(21) 2096		410,409	מסחר	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(24) 410			410	(21) 4979		405,400	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(25) 460			460	(21) 3676		411,408	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(26) 770			770	(21) 14880		414,413	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(27) 1130			1130	18519		429,415	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(28) 1220			1220	18991		420,412	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(29) 360			360	13388		424	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(30) 460			460	11200		406,402	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	419		407	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(32) 820			820	9883		401	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	431		403	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(33) 360			360	13388		418	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	419		419	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(33) 360			360	11200		419	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	419		419	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(32) 820			820	9883		431	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	431		431	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(33) 360			360	4588		432	חוף רחצה	חוף רחצה									
		1	(23) 8			(31) 1300			(31) 1300	432		432	חוף רחצה	חוף רחצה									
		2	10			9998			9998	9998		81	חניון	חניון									
		2	10			4536			4536	2268		84	חניון	חניון									
		1	5			50			50	4928		86	חניון	חניון									
		1	5			100			100	4926		86	חניון	חניון									
		2	10			400			400	708		310	חניון	חניון									
		1	50			80			80	161		311	חניון	חניון									

מורפוטית- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	הגיה-כלל בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספר	תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) כללי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי					
							25					25	28	312		מתקנים
			2			80	400					400	500	313		מתקנים
			2			80	400					400	503	314		מתקנים
			1			33	50					50	150	315		מתקנים
			2			55	400					400	783	316		מתקנים
			1			20	50					50	310	317		מתקנים
			1			100	313					313	313	318		מתקנים
			2			(37) 6	500					500	1000	568		מתקנים
			1			(37) 6	250					250	500	569		מתקנים
			1			5	(39) 25					25	1472	63		מתקנים
			1			5	24					24	57872	33		מבשרות
			1			8	100					(40) 100	(21) 544	523,504		מתקנים
			2			8	200					200	3460	489		מתקנים
			1			8	100					100	6080	526		מתקנים
			1			5	100					(41) 100	187943	532		מתקנים
			1			5	100					100	1091	540		מתקנים
			1			5	50					50	154	552		מתקנים

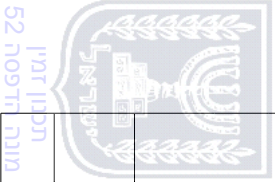


תכנון זמין
מונה דדפסה 52



תכנון זמין
מונה דדפסה 52

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש כללי	שטח אצבורי פתוח שטח פריטי פתוח
					שטחי בנייה (מ"ר)	מרחב פנימי	מרחב חיצוני		
שטח אצבורי פתוח שטח פריטי פתוח	556	550	556	13570	1100	מעל המניסה הקובעת		7084	
						עיקרי	עיקרי		
מרחב פנימי	556	550	556	13570	1100	מתחת לכניסה הקובעת		7084	
						עיקרי	עיקרי		
שטח אצבורי פתוח שטח פריטי פתוח	556	550	556	13570	1100	מרחב פנימי	מרחב חיצוני	7084	
שטח אצבורי פתוח שטח פריטי פתוח	556	550	556	13570	1100	מרחב פנימי	מרחב חיצוני	7084	



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המייבריים בתכנית זו

תעורה ברימת הטבלה:

(1) גודל מגרש כללי-גודל תאי השטח כרוסום בטבלאות האיזון והקצאה.

(2) שטחי בנייה (מ"ר), מספר חדרי אירוח ומספר קומות:

א. זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי השירות), גובה הבניה, מספר חדרי המלונאות וקווי הבניי במלונאות הקיימים יהיו לפי התכנית המאושרות החלות על תא השטח. במידה והתכנית המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו החוראות החלות על התכנית אלה בהתאם לחוק ולתקנות. תכנית זו מוסיפה 10% זכויות בנייה, 10% מספר חדרים ו-2 קומות מעבר למאושר בתכנית קודמות, בתנאי "תמריצים לקידום מטרת ציבוריות במגורשי המלונאות הקיימים" כמפורט בסעיף 4.1. על אף האמור, בתא שטח 118 לא תחול תוספת קומות מתוקף תמריץ זה.

ב. במלונות החדשים, תותר הגדלת שטחי הבניה (תמריץ) בניה יורקה) ב-5% או ב-10% בכפוף לעמידה בהוראות נספח הבניה הירקה [לכל מלון חדש, פורטה בטבלה בשורה נוספת, תוספת הזכויות המרבת האפשרית = 10% תוספת].

ג. באישור מתחם הועדה, תותר בניית מעללות וכן סככות על (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר חריאות תכנית זו. שטחים נוספים שיייעדו לבניית מעללות וסככות על יקבעו בהתאם ליעוד: בתא שטח ביעוד אכסון מלונאי-יעד 20%, בתא שטח ביעוד חוף רחצה - יעד 20%, בתא שטח ביעוד שצ"פ-בתא שטח מעל דונם: 20%, מתחת לדונם-יעד 40% (בתנאי שקבע מהתחם הועדה המקומית שיש צורך למצללה/סככת על בשטח זה).

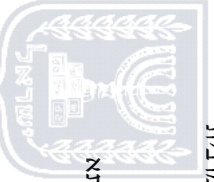
ד. תותר הגדלת שטחי השירות לשירותים אחרים, על חשבון השטחים העיקריים, ללא חריגה מסך כל שטחי הבניה המותרים בתא השטח.

ה. תותר העברת שטחים ממומלצים שמעל הקרקע למפלסים שממלכת כמות ובתנאי שלא תהיה חריגה משה"כ שטחי הבניה המותרים במגורשי ומרום רצפה מזערי ומפלס בניה תחתון. תכנון זמין תדפיסה 52
ו. בתאי השטח אשר הותרה בהם בניה טרם תכנית זו, ושטחי הבניה על פי התכנית המאושרות הקודמות. כך גם לגבי קווי הבניין, מספר הקומות ויתר פרטי התכנית החלות על תא השטח.

- ז. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, פורטו בטבלה בשורה נוספת, תוספת זכויות לשטחי בנייה עבור מבני החזית המסחרית, אשר הוספו במסגרת תכנית זו.
- ח. שטחי הבניה שבעמודת ה"חניה" נכללים בשטחי השרות. לא תותר העברת שטחים המיועדים לצורך תליה לשמושי "שירות" אחרים.
- ט. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת/מספר קומות/תכנית:

א. הכניסה הקובעת חנה הקומה התחתונה ביותר, כולל קומות חניה, בהתאם למפורט בספח הבנייה של תכנית זו כמפורט בגיליונות התכנים 6-1. ככל שהבניין לא מופיע בתכנים אלו, הכניסה הקובעת חנה עפ"י תכנית מאושרת קודמת, או בהעדר תכנית - עפ"י קביעת מהנדס הועדה המקומית.

ב. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת/מספר קומות המפורט בטבלה מצויין את גובה הבניי הראשי בתא השטח. שאר המבנים בתא השטח יהיו מודורגים בני 2 קומות, למעט בתא שטח 113. בתא שטח 113



תכנון זמין
מונה תדפיסה 52

מספר הקומות המותר יהיה כמפורט להלן: המבנה הראשי-2 קומות. יתר המבנים-בני קומה אחת.

(4) קווי בנין

א. בתאי שטח אשר הותרה בהם בניה טרם תכנית זו, ולא מסומנים בהם קוי בנין בתשריט או מצויינים בחוראות, קוי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על תא השטח.

ב. בתאי שטח בעוד קרקע "חף רחצה" ו-"שטח ציבורי פתוח" אשר על פי תכנית זו מותרת בהם בניה, יהיו קוי הבניין 0 או כפי שיקבע מהנדס הועדה בעת מתן היתר הבנייה.

ג. על אף האמור לעיל במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, יבנו השימושים המותרים בחזית המסחרית בהתאם למפורט לגבי החזיתות המסחריות בחוראות תכנית זו.

(5) לתאי השטח בעוד מולונות קיימות זכויות מוגבלות לשיטחי מסחר יע"פ סוג המלון (בנוסף לשיטחי חזית מסחרית בתשריט ולהדורות בהוראות) זכויות אלו מפורטות בהדורות ב"תיקנים פיזיים לתכנון וסינון מתקני אכסון תיירות" של משרד התיירות. זכויות אלה כלולות בזכויות הבניה המלונאית הרשומות בטבלה.

(6) זכויות הבניה לתשתיות שטרשמו בטבלה הנן בנוסף לזכויות המאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

תעורר לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מועצ:

(1) מספר חדרי האירוח המותר יהיה:

למלון ברמה A - כרשום בטבלה. למלון ברמה B - תוספת של עד 10% מהדריס' החדרים הרשום בטבלה. התוספת תחול גם על התמריץ לבניה ולמלון ברמה C - תוספת של עד 20% מהדריס' הרשום בטבלה. התוספת תחול גם על התמריץ לתוכנו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות בהתאמה לרמת המלון. זכויות הבניה הרשומות בטבלה הינן המרביות המותרות, לגבי כל רמת מלון שיתוכנן בתא השטח. זאת למעט תוספת מותרת של עד 10% בשיטחי החניה בלבד למלונות ברמה B.

עד 100% בשיטחי החניה בלבד למלונות ברמה B.

(2) תמריץ בניה ירוקה.

(3) מספר חדרי האירוח המותר יהיה:

למלון ברמה A - כרשום בטבלה. למלון ברמה B - תוספת של עד 10% מהדריס' החדרים הרשום בטבלה. למלון ברמה C - תוספת של עד 20% מהדריס' החדרים הרשום בטבלה. התוספת תחול גם על התמריץ לבניה ירוקה בהתאם לרמת המלון שיתוכנן. בכל מקרה, המלונות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות בהתאמה לרמת המלון. זכויות הבניה הרשומות בטבלה הינן המרביות המותרות, לגבי כל רמת מלון שיתוכנן בתא השטח. זאת למעט תוספת מותרת של עד 10% בשיטחי החניה בלבד למלונות ברמה B.

(4) זכויות הבניה (לרבות זכויות השיטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות בשיטחי שירות, יחולו החוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(5) זכויות הבניה (לרבות זכויות השיטחי שירות), מספר חדרי האירוח וגובה הבניה (בכפוף למספר הקומות המצוין בתערה 6) יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות בשיטחי שירות, יחולו החוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(6) בתא שטח 118 יחולו קווי הבנין ומספר הקומות כמפורט:

א. בטוח שבין קו בניין 3 מ' ל-5 מ' מגבולות המגרש תותר הקמת בריכת שוחה הצמודות לחדרי אירוח, וכן יותרו חלקי בניינים קיימים ערב הפקדה של תכנית זו.

ב. בטוח שבין קו בניין 5 מ' ל-10 מ' תותר בנייה חדשה בגובה מירבי של 2 קומות בלבד.

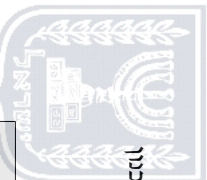
ג. מעבר לקו בניין 10 מ' תותר בניה בגובה מירבי של 4 קומות בלבד, למעט מעל המבנה הראשי הקיים, או מבנה אחר שייבנה במקומו בתכנית זוהי למבנה הקיים או קטנה ממנה. במבנה הראשי או במבנה אחר כאמור, תותר בניה בגובה מירבי של 7 קומות (כולל הקיים).

(7) זכויות הבניה (לרבות זכויות השיטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות וגובה הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות בשיטחי שירות, יחולו החוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

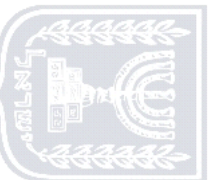
(8) קווי הבניין בתא שטח 121 יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח, למעט למבנים קיימים החורגים במעל מקווי בניין אלה. קווי הבנין עבור מבנים חורגים אלה, הקיימים בשטח בעת אישור התכנית, יקבעו בהתאם למבנים הקיימים ויחולו גם על בניה חדשה.

(9) זכויות הבניה (לרבות זכויות השיטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות בשיטחי שירות, יחולו החוראות החלות על תכנית אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(10) בתא שטח 562 - זכויות הבניה כוללות שימוש בשטחים עיקריים לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 250 מ"ר. זכויות הבניה לשטח שירות כוללות שימוש בשטחי שירות לטובת שימוש מסחרי בהיקף



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 52



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 52



תכנית זמין
מונח הדפסה 52

של עד 60 מ"ר. חדרים סכייים על הגג, לא יכללו במניין הקומות במבנה.
(11) זכויות הבניה, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.
(12) זכויות הבניה, לרבות זכויות הבניה בשטחי השידור, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.
זכויות בשטחי השידור, הכוללים גם מתקני מעליות, מדרגות וגלריות סכיייות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.
הזכויות וההוראות מתוקף התכניות המאושרות יחולו על תאי השטח ככל שאינן משתנות על ידי תכנית זו.

(13) שטחי המסחר יהיו 100% מזכויות הבניה העיקריות המתותרות בתא השטח (מעבר לתקנים הפיזיים של משרד התערוכות).
(14) זכויות אלה הינן לשם עמידה בתקן התניה של התכנית ופגיעות לשימוש תניה בלבד. קביעת מפלס הבניה של המרתף כפופה למגבלת מפלס הבניה תחתון של תכנית זו (החלה גם על מרתפים).

(15) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי שידור), מספר הקומות וגובה הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות בשטחי שידור, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(16) בתא שטח 580 יחולו קווי הבנין הבאים (נוסף על המסומן בתשריט) :

א. קו בניין מערב - 10 מ', קו בניין צפוני 5 מ'

ב. קווי הבניין יחולו גם ביחס לברכות שחיה.

ג. קו בניין למרתף - 0 מ' למעט בחזית המזרחית.

(17) גובה המבנה בן 2 קומות (מעל קומת המרתף והחניה) כולל מתקני מעליות, חדרי מדרגות וגלריות סכיייות.

(18) מגרשים 587-586

א. מעל פני הקרקע, הזכויות והוראות הבניה למגרשים 586 ו-587 הינם כיחידה תכנונית אחת, דהיינו כאילו היו מגרש אחד וללא מגבלת קו בנין.

ב. מתחת לפני הקרקע, הזכויות והוראות הבניה למגרשים 586 ו-587 הינן כשתי יחידות תכנוניות נפרדות, כלומר שני מגרשים נפרדים, כמופיע בתשריט, עם הוראות וזכויות נפרדות לכל אחד מהן. בהתאם, קו הבניין המופיע בתשריט בין מגרש 586 ו-587 מחייב רק לבניה מתחת לפני הקרקע, אף שבאישור מהנדס המעדה יותר חיבור בין החניונים בתת הקרקע.

(19) תנאי למימוש זכויות אלה יהיה הריסת המבנה ובנייתו מחדש או שיפוץ חזותי כולל שלו התואם את הוראות תכנית זו.

(20) זכויות הבניה, קווי הבנין, גובה מספר קומות וכדומה יהיו בהתאם לתא שטח 4.5.2 בתכנית מאושרת מס' 14/100/02/10.

(21) הערך מתייחס למגורש הקטן ביותר בקבוצת תאי שטח זו.

(22) לטובת כל השימושים הלא סחריים (שידורתי חוף) הנדרשים בחוף רחצה מוכרז.

(23) גובה הבניה בחופים-סוכות מעיל יתרו עד לגובה של 8 מטר, שאר המבנים עד גובה של 5 מטר.

(24) עבור שידורתי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל.

(25) 360 מ"ר עבור שידורתי חוף ו-100 מ"ר לבתי אוכל.

(26) 720 מ"ר עבור שידורתי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. בתא שטח 402 תותר בניית שני מוקדי שידור.

(27) 1080 מ"ר עבור שידורתי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. תותר בניית 3 מוקדי שידור.

(28) 720 מ"ר עבור שידורתי חוף ו-500 מ"ר לבתי אוכל.

(29) עבור שידורתי חוף.

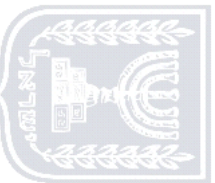
(30) 360 מ"ר עבור שידורתי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל.

(31) עבור שידורתי קמפינג, מתוכם 1,000 מ"ר לטובת אוהלי אירוח קבועים.

(32) 720 מ"ר עבור שידורתי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל.

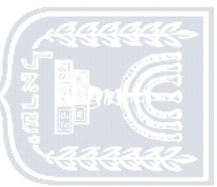
(33) 360 מ"ר לשידורתי חוף.

(34) בתא שטח זה החניון יוכל לתבנות בקו בנין 0 לכל הצדדים. הקומה השניה של החניון תבנה בנסיגה של 20 מטר לפחות מגובל המגרש המזרחי (ביחס לטיילת).

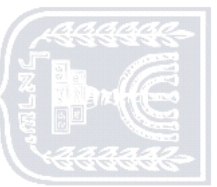


תכנית זמין
מונח הדפסה 52

- (35) בתא שטח זה החניון יוכל להתבנות בקו בנין 0 לכל הצדדים.
- (36) קווי הבניין בתא שטח 568 יהיו כלהלן: ק.ב. קדמי - 5 מ', ק.ב. צדדי ואחורי - 3 מ'.
- (37) גובה המבנה כולל את המפלס העליון של מעקה הגג והארובה. הארובה תהיה משולבת בבניין מבחינה חזותית ולא תתייחד כארובה.
- (38) קווי הבניין בתא שטח 569 יהיו כלהלן: ק.ב. קדמי - 5 מ', ק.ב. צדדי ואחורי - 3 מ'.
- (39) הזכויות לשימוש משרדים הן לטובת הקמת תחנת מוניות תא שטח זה.
- (40) בכל תא שטח.
- (41) בשני מוקדים.
- (42) 1100 מ"ר שטח עיקרי הכולל בית אוכל ולפחות שני מוקדי חוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים כלליים להיתרי בנייה:

א. כללי:

היתרי הבניה יעמדו בתנאים הכלליים של תכנית זו, בתנאים המפורטים בפרק זה ביחס להיבטים נושאים שונים וכן בתנאים הפרטניים המפורטים בפרק זה ביחס ליעוד הקרקע, או תכנון זמין מונה הדפסה 52 לתא השטח הספציפי בו מבוקש ההיתר.

ב. לכל בקשה להיתר בניה:

צירוף תכנית נופית מפורטת שהוכנה על ידי אדריכל נוף לגיליון הבקשה להיתר. היא תכלול בין היתר סימון כל העצים הקיימים והעצים המיועדים לנטיעה וטבלה המפרטת את סוגיהם. קנה המידה של התכנית יהיה 1:250 לפחות. ככל שמוצע שימוש בצמחיה שאיננה כלולה בהמלצות "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח" של תכנית זו, יצורף לבקשה להיתר הסבר הכולל את הנימוקים לכך. בסמכות מהנדס הועדה לפטור הצורך בהגשת התכנית, במקרים בהם הפיתוח ו/או השיקום הנופי אינם רלוונטיים.

ג. מוסד התכנון המוסמך רשאי לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב שיפוי לטובת המועצה המקומית לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים בתשריט נספח "שמירה על עצים בוגרים" של תכנית זו:

תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק וכן עמידה בהוראות סעיף "שמירה על עצים בוגרים" כמפורט בפרק 6.

ה. לבניית בנינים חדשים או תוספות בניה (בסמכות מהנדס הועדה לפטור מהגשת תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח של מלונות קיימים, חוף רחצה, שצ"פ, דרך וכן מבני תשתית):

הגשת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש בשלמותו ואישורה על ידי מוסד התכנון המוסמך. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: תכנית פריסה מלאה של המבנים (על פי ההיקף המלא של זכויות הבניה המותרות במגרש) בקנה מידה 1:250 לפחות; ציון גבהים עקרוניים של כל חלקי תא השטח; חתכי אורך ורוחב דרך כל תא השטח והמבנים המוצעים בקנה מידה 1:250 לפחות (בסמכות מוסד התכנון המוסמך לדרוש קנה מידה מפורט יותר), לרבות ציון גבהים של חלקי תא השטח והבניינים; חזיתות עקרוניות; פירוט חומרי גמר וצבעים; הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים (לשיקול דעת מהנדס הועדה); תכנית תנועה וחניה (לרבות החניונים התת קרקעיים, רמפות וכניסות); חצרות השירות; תכנית נופית לכל שטח תא השטח, לרבות סימון קירות תומכים ומפלסים ותכנית צמחיה עקרונית; תכנית ניקוז לכל שטח תא השטח ומאזן עבודות עפר. מוסד התכנון המוסמך יכול להחלטתו לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתו ופרשנותו היא תואמת לאופי הבינוי ועקרונות פריסת המבנים במגרש, כמוצג בנספח הבינוי (תשריט וחתכים) של תכנית זו. כל היתר בניה יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לאותו תא שטח. ככל שאין התאמה, יידרש תחילה אישור של תכנית בינוי ופיתוח חדשה למגרש בשלמותו.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ו. כל בניה מלונאית (הן למלונות חדשים והן למלונות קיימים, לרבות תוספות בניה) תהיה בכפוף לאישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>ז. לבניית מלונות חדשים ולמלונות מאושרים שטרם נבנו:</p> <p>1. היתר הבנייה יכלול לפחות 75% מזכויות הבניה במגרש ופיתוח של לפחות 75% משטחו וכן התחייבות, לשביעות רצון מוסד התכנון המוסמך, לביצוע הבנייה והפיתוח הנ"ל כמקשה אחת.</p> <p>2. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית במלונות החדשים הבקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא היקף הזכויות לחזית מסחרית הכלולות בתכנית. ככל שתוגש בקשה להיתר בנייה רק לחלק מהיקף הזכויות לאכסון מלונאי במגרש, יכללו בבקשה להיתר זכויות לחזית המסחרית לפחות באותו יחס.</p> <p>ח. למימוש הזכויות הנוספות (במגרשים של מלונות קיימים), על פי התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים:</p> <p>1. חזיתות מסחריות - היתר בנייה הכולל את מימוש התמריץ במגרשים להם חזית מסחרית על פי תכנית זו, יינתן רק ככל שכבר נבנתה החזית המסחרית במלואה, או שהיא נכללת באותה בקשה להיתר בנייה במלואה.</p> <p>2. חנייה - היתר הבנייה יכלול פתרונות חנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, באמצעות חנייה פתוחה נוספת במגרש, הסבת שטחים הבנויים מתחת למפלס +16.60 (לפי רשת מיי"ה) לחללי חנייה, או באמצעות מתקני מכפילי חנייה מכאניים.</p> <p>3. תוספת זכויות הבניה הניתנות כתמריץ וחלוקתן לשטח עיקרי ושטח שירות יחול רק אם יופסק השימוש בשטחים שנבנו שלא כדין.</p> <p>ט. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים בשבילי אופניים אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב על-ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. לבניה בתא שטח 582:</p> <p>אישור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום.</p> <p>יא. פיתוח תאי שטח 561, 562, 589 בקשות להיתר בניה לאטרקציות תיירותיות בתאי שטח אלו יתואמו עם משרד התיירות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>2. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים גיאוטכניים וסיסמיים:</p> <p>א. לבניינים חדשים בתחום התכנית:</p> <p>ביצוע סקרי אתר וניתוח תגובה סייסמית, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413 וזאת באם נידרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסיסמיים המוגדרים בתקנים אלה. כמו כן ביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע-התנלות. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את הסקרים, הבדיקות והניתוחים שבוצעו, את המסקנות ואת אופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים.</p>	

ב. לבניה חדשה בתחום מגבלות הבניה המסומנות בתשריט לאורך העתקים החשודים כפעילים: הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידת תכנון המבנים בהוראות ת"י 413 בהקשר להעתקים פעילים ואופן יישומן בתכנון.

ג. לבניה ופיתוח בתאי שטח 102, 110, 113, 151 בתחום המים של בריכה 5:

הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בעקרונות "חוות דעת על היתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מים בריכה 5" של תכנית זו. הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי.

ד. לבניין הנמצא כולו או חלקו ממזרח לקו התיחום המערבי ביותר של שכבת המלח כפי שהיא מסומנת בנספח הסקר הסייסמי, או בתחום רצועה ברוחב 25 מ' ממערב לקו זה: הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בהוראות "מתווה לרישוי באזורי בולענים", שהוכן על ידי מינהל התכנון (או מסמך אחר שיבוא במקומו, לפי הנחיות מינהל התכנון). הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי. בהיעדר מסמך זה, יוגש דו"ח המפרט את ההתייחסות המלאה בתכנון לנושא סכנה מבולענים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

3. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים:

א. להיתר בניה כלשהו בתחום 100 מ' מקו המים (ממערב לקו המים): אישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר שביצע תיאום עם חל"י, שעבודות עפר - חפירה, מילוי, קידוח, התקנות, עבודות פיתוח, ביצוע יסודות, בניית מבנים או תשתיות, הריסה, העתקה או כל מרכיב אחר בהיתר, אינם מהווים סכנה להגנות החוף שבוצעו וככל שיש פגיעה בהן, מתן פתרונות הולמים לכך.

ב. בבניינים בהם מפלס הבניה התחתון נמוך מ-20.00+ (לפי רשת מ"ה), למעט תשתיות ומבנים (בחופי הרחצה):

1. לכל היתר בניה יוגש דו"ח מהנדס שלד הבניין המפרט את התנאים והשיטות שנקטו להגנה על יסודות המבנה בפני התנאים הסייסמיים והקורוזיביים החלים באזור, לרבות התייחסות לנושא הגנת היסודות בפני מי-תהום.

2. סימון ברור של מפלס הבניה התחתון בבקשה להיתר הבניה.

ג. לתוספת בנייה למבנה קיים:

הגשת מסמך המפרט את הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ד. לפיתוח ו/או בנייה בתאי שטח 432, 489, 567:

בשל חשש להתממשות בולענים, על היזם המבקש לבנות בתאי שטח אלה לפעול בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כמפורט במתווה לרישוי באזורי בולענים. בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח הנדסי שיכתב על ידי מהנדס בניין מורשה, המפרט את השיטות והתנאים לישום הבניה,

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתנאים הסייסמיים הקורוזיביים והמיוחדים המתקיימים באזור זה, ובדגש על חשש ליציבות הקרקע. ככל שלא מתוכננת בנית בנינים, אלא עבודות פיתוח שטח ותשתיות, חלה חובה לבצע מיגון לשם מניעת קריסת הקרקע ולהבטחת שלמות התשתיות מפני אי-יציבות הקרקע.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים סביבתיים:

א. תנאים כלליים:

1. הגשת נספח סביבתי - תנאי למתן היתר בניה לפעילות מוצעת בשטח התכנית, אשר עלולה לגרום למטרדים סביבתיים (לרבות מטרדי רעש מעבר למותר בחוק, זיהום קרקע, קרינה, זיהום מי תהום או מים עיליים, או כל מטרד סביבתי אחר), יהיה הגשת נספח סביבתי ליחידה סביבתית נגב מזרחי. הנספח יציג את הפעילות המוצעת, יבחן את הפוטנציאל למטרדים סביבתיים ויציג את האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ו/או זיהום, לניטור ולדיגום בהתאם לצורך. במקרים בהם לא ניתן יהיה ליישם את האמצעים הנדרשים, לא תותר הפעילות המוצעת.

2. בדיקה ודיווח על מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק והטיפול בהם לפני הנחיות רשות הטבע והגנים (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה).

3. היתר בנייה ביעודים לצרכי ציבור במרחק הקטן מ-100 מ' מבית מלון פעיל:

ככל שלדעת מוסד התכנון המוסמך נדרש ואפשרי הדבר, הוא יקבע בתנאים להיתר הבנייה לכל עבודה המתוכננת ביעודים לצרכי ציבור במרחק הקטן מ-100 מ' מבית מלון פעיל, הוראות סביבתיות לעת ביצוע עבודות הבנייה, כדי להתחשב ככל האפשר בפעילות המלונאית (כגון מיקום אתרי ההתארגנות, מיקום כניסת כלי הביצוע לאתר העבודה, הוראות לצמצום רעש, הוראות לצמצום מטרדי אבק, וכדומה). בעל היתר בניה יהיה חייב בהודעה מוקדמת של 90 יום על מועד תחילת העבודה, לבעל החזקה בכל בית מלון המצוי בטווח של 100 מ' מאתר העבודות. על אף האמור לעיל, עבודות דחופות ומידיות יהיו מותרות מדרישה זו באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תנאים להיתרי בניה לבניינים למלונאות, מסחר, או מבני ציבור:

1. הגשת תכנית ביוב למגרש ואישורה על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנון יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבנייה, לרבות כל המרכיבים הנדרשים במט"ש, כאשר שלביות פיתוח המט"ש תיקבע במסמך הנדסי אשר יוכן על ידי המועצה האזורית, או מי מטעמה.

2. תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי ביחס לנושאים הבאים: תשתיות הפרדת פסולת במקור, תשתיות לטיפול בשמנים ובבוצות ספא, אמצעים למניעת רעש ממערכות, ותשתיות אחסון חומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במי בריכות שחיה.

3. צירוף מסמך לבקשה להיתר המפרט את אופן הטיפול והסילוק של הפסולת המוצקה והנחיות לאופן אצירת הפסולת במבנה חדש כגון: חדרים מקורים לאחסון פסולת רטובה או מעורבת, קירור חדרי האשפה, מיקום מכלי האצירה לסוגי הפסולת השונים.

4. הכנת נספח אקוסטי ותיאומו עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. בנספח ייקבעו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש ורעידות בזמן ביצוע העבודות, מעבר לרמות הקבועות בחוק.

5. ככל שההיתר כולל גם מערכות מילוי וריקון תמלחות לים, נדרש גם אישור היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית או היחידה הסביבתית. להיתר הבנייה תצורף פרשה טכנית אשר תכלול בין השאר פרוט של מקור, כמות ואיכות הזרמים השונים, אופן הטיפול במי שטיפת מסננים

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

טרם הזרמתם לים, פתרון ההזרמה לים ואופן הפרדה בין מערכות מלוחות ומתקנות, כך שרק המערכות המלוחות יוזרמו לים.

ג. תנאים להיתרי בניה לתחנות שאיבה לביוב :

הגשת תכנית ביוב ואישורה על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים סביבתיים : המשך -

ד. תנאים להיתר בניה לבנין ראשון באזור הביניים :

1. הגשת תכנית תברואה מפורטת לאזור הביניים, או לחלק ממנו המיועד לפיתוח באותו שלב, לאישור הגורמים המוסמכים. תכנית התברואה תכלול, בין השאר, פירוט מיקום וסוג המכלים המתוכננים לאצירת אשפה באופן שפסולת אורגנית תיאצר במכלים סגורים שאינם נגישים לחיות בר ופחי אשפה בשטחים פתוחים יהיו עם מכסים שאינם מאפשרים נגישות לבעלי חיים.
2. הגשת נספח בו ייקבעו הוראות לעניין הרטבת דרכי עפר והוראות נוספות לעניין מניעת מטריד אבק בזמן ביצוע העבודות.

3 הגשת תכנון אדריכלי נופי של עבודות העפר של כלל המגרשים המיועדים לביצוע באותו שלב פיתוח וכן מתן הוראות למניעת כניסה של מינים פולשים במסגרת העבודות (ככל שיש כוונה להביא חומרי מילוי ו/או אדמה מחוץ לשטח התכנית). התכנון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. טרם התחלת ביצוע עבודות העפר והבניה במרחק של 100 מטר מצפון ומדרום לנחל רום, יובטח שישמר בעת העבודות חיץ פיזי לאורך הנחל, כמוגדר בתשריט התכנית, כדי למנוע פגיעה בנחל כתוצאה מהעבודות. בהוראות תכנית הבינוי והפיתוח שיוכנו למגרשים שבגדה הדרומית של נחל רום, בחזית הפונה לטיילת שלאורך הנחל, ישולבו הנחיות לעיצוב אדריכלי ונופי ביחס לחזית הפונה לטיילת.

4. הגשת תכנית נופית לשיקום שטחים מופרים על ידי אדריכל נוף, אשר תכלול הוראות בנוגע לשיקום שטחים מופרים והרכב הצמחייה, על בסיס העקרונות שלהלן : שתילה של צמחייה ארץ-ישראלית הגדלה באזור חוף ים המלח ובנאות המדבר שבשוליו, ככל האפשר ; איסור שתילת מיני צמחים הידועים כפולשים ; הסרת מיני צמחים פולשים הקיימים באזור ; והימנעות משתילה של צמחי נוי גרים הידועים כמותאמים לתנאי מדבר קיצוניים, בשל החשש להתפשטותם הבלתי מבוקרת.

5. הגשת מסמך הנחיות להצבת מכלי איסוף פסולת בשטחים הפתוחים (אשר לא ניתנים לפתיחה על ידי בעלי חיים), לרבות מספר וסוגי המכלים והמיקום המתוכנן להצבתם בתיאום עם רט"ג.

ה. תנאים להיתר בניה ראשון בכל אחד מתאי שטח 102, 110, 113, 151 :

1. הגשת מסמך על חומרי המילוי ובמידה שיעובדו חומרי המילוי המקומיים, תהליך העיבוד יעשה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. כמו-כן, במידה שיהיה צורך ביבוא חומר מילוי ממקום אחר, הדבר יעשה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

2. הגשת תכנית תפעול ותחזוקה למניעת הגעת פסולת וביוב לים ואמצעים לבקרה וטיפול בזמן אירוע מזהם.

3. הגשת תכנית עבודה מפורטת בה יוצגו האמצעים לאיסוף וסילוק הפסולת הגושית לסוגיה.

<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>ו. תנאים להיתר במרחק הקטן מ- 100 מטר מגדת נחל רום : הגשת מסמך ביצוע סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובליווי אדריכל נוף.</p> <p>5. תנאים להיתרי בניה לתשתיות :</p> <p>א. תנאים להיתרי בניה בתאי שטח בהם קווי חשמל לביטול / להעתקה : ביטול או העתקת קו החשמל המסומן בתשריט התכנית לביטול / העתקה. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לקבוע בתנאים להיתר כי ביטול הקו או העתקתו תידחה עד לקבלת טופס 4, או לותר על תנאי זה לחלוטין ביחס להיתרי בנייה שאין בעיה לבצע את העבודות והשימושים על פיהם למרות קו החשמל הקיים, או כיון שטרם בוצע קו חלופי.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בניה לקוי חשמל או לתחנות השנאה : הגשת דו"ח של יועץ קרינה שיבחן ויציג את האמצעים הנדרשים, במידת הצורך, לעמידה בדרישות רשויות הסביבה בעניין קרינה בלתי מייננת.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה במרחק של 10 מטר מכל צד של קו או מתקן מקורות : תיאום עם חברת מקורות ביחס לקווים המסומנים בנספח המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למרכזי אנרגיה או תחנות גז בתאי שטח מספר 568 ו-569, שיוגדרו לכך, ובחלק מתא שטח 152 הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>הגנות ים המלח</p> <p>א. שימושים ועבודות לטובת הגנות ים המלח</p> <p>1. בתחום תכנית זו יותרו עבודות ושימושים לטובת הגנות ים המלח.</p> <p>2. אלה יכולים לכלול בין היתר, אף אם לא צוינו במפורש בהוראות תכנית זו : עבודות עפר, הקמת סוללות (במגבלות גובה החלות על סוללות החוף כמצוין בהוראות התכנית), מיגון, הגבהה ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית לסוגיהם (בתיאום עם בעלי התשתית הרלוונטיים), מתקנים ותחנות לשאיבת מים ו/או השפלת מי תהום (באישור על פי כל דין), תחנות שאיבה לביוב, פיתוח שטח ונוף, פיתוח חופים וכן אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע העבודות הנ"ל.</p> <p>3. סוג העבודות שפורטו לעיל ומאפייניהם יקבעו על ידי חל"י.</p> <p>4. בנוסף לשימושים ולעבודות הנ"ל, יותר גם ביצוע קציר מלח בכל שטח יעוד "נחל/תעלה/מאגר מים" בהתאם להוראות תת"ל/ 35א'.</p> <p>ב. מגבלות רום בנייה עקב מי תהום ומים עיליים</p> <p>1. באזורי התיירות הקיימים בעין בוקק ובחמי זוהר - מפלס הבניה התחתון של כל בנין חדש, או תוספת לבניין קיים, יהיה +16.60 לפחות (ברשת מ"ה). במקרים חריגים, וככל שמדובר בתוספת למבנה קיים, תותר בניה במפלס תחתון מינימלי +13.50 (ברשת מ"ה). תנאים לכך יהיו :</p> <p>1.1. מוסד התכנון השתכנע שמבחינה תפקודית ופיזית של מבנה התוספת לא ניתן לבנות אותה במפלס +16.60 (ברשת מ"ה).</p> <p>1.2. הוגש דו"ח הנדסי המפרט את הצורך בבניה במפלס נמוך ואת הפעולות ההנדסיות שבוצעו לצמצום הסיכון הנובע מכך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

הוראות בינוי	6.5
<p>1.3. חל"י אשרה בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבניה שבאזור המדובר בוצעו עבודות הגנה המאפשרות בניה במפלס זה ושמהיבטים הנדסיים ובטיחותיים לדעתה הדבר אפשרי. במידת הצורך, תבחן חל"י אם יש לקבוע מפלס גבוה יותר.</p> <p>1.4. הוגש דו"ח מתכנן השלד המפרט את האמצעים והפעולות ההנדסיות שיינקטו לצמצום הסיכון לעמידות המבנה בתנאים הסיסמיים והקורוזיביים המיוחדים לאזור.</p> <p>2. בתאי שטח 102,110,113,151 - קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, תיבנה במפלס תחתון של 15.80+ (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצרכי חניה, מערכות מכניות וטכניות, תשתיות ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, +16.60 לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח.</p> <p>3. בניינים בתחום חוף רחצה (למעט בניינים לבתי אוכל) ובניינים לתשתיות בכל תחום התכנית - על בניינים אלה לא תחול מגבלת מפלס בניה תחתון.</p> <p>4. ביתר שטחי התכנית - מפלס הבניה התחתון ביותר של כל בניין יהיה +16.60 לפחות (לפי רשת מי"ה).</p> <p>ג. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים</p> <p>1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים בתחום שטח שהינו בפועל שטח מוצף במי מאגר, יהיו על פי הוראות הנספח ההנדסי של תכנית זו.</p> <p>2. בניינים חדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.</p> <p>3. ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.6
<p>א. עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות</p> <p>בשל הטופוגרפיה המשופעת בחלק משטח התכנית, יתכן ויווצרו בתוך חלק מתאי השטח החדשים המיועדים לבנייה, בעיקר לאורך הדרכים החדשות, מדרונות תלולים לאחר פריצת הדרכים, עד לקוי הדיקור. פתרונות להסדרת השטח לבנייה ולפיתוח יעשו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי קירות תומכים, מסלעות וכדומה.</p> <p>מסלעות הגובלות במעברים לציבור, דרכים ושטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבנים על פי הנחיות תוכנית זו בשילוב גינון באופי מדברי.</p> <p>במקרים חריגים בלבד, בהם הפרשי הגובה בין מפלס הדרך לבין שטח תא השטח הסמוך לו גדולים מ-3 מ', תותר חריגה נקודתית מההוראות הנ"ל, בתנאי שהשתכנע מהנדס הועדה המקומית שאין פתרון תכנוני סביר אחר, שקיימת פגיעה של ממש באפשרות לניצול תא השטח למטרתו העיקרית ולאחר שבחן את ההיבט החזותי והנופי.</p> <p>ב. בחירת חומרי בנייה המתאימים לתנאי ים המלח</p> <p>חומרי הבנייה והפיתוח יהיו עמידים ומותאמים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח.</p> <p>ג. חזיתות הבניינים</p> <p>חומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים, תוך התאמה לתנאי מזג</p>	

6.6

עיצוב פיתוח ובינוי

האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות.

ד. גגות / חזית חמישית

ייתכן דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתוכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו, ויאושרו על-ידי מהנדס הועדה המקומית.

ה. מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש

מיקום מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין, המצללות, או הפיתוח. יתוכננו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אויר ופתרונות למערכות קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות. במיקום מערכות המיזוג יושם גם דגש על מניעת מטרדי רעש. לא יותקנו מדחסי מזגנים במיקום היוצר מטרד רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בנינים סמוכים.

המצללות, לרבות אם יותקנו עליהם קולטי שמש, יהוו חלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של המבנים.

ו. גידור תאי השטח

הגדרות או החומות בגבולות תאי השטח הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים יהיו מחומרים עמידים ובהתאמה לתאי השטח השכנים, כפי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מכסימלי של כל הגדרות או החומות הקירות יקבע בהיתר הבנייה, באישור מהנדס הועדה המקומית. יתוכננו נישות (מגרעות) מיוחדות להסתרת התשתיות הנחוצות בגדרות / בחומות (פילרים וכדומה). לא תותר תאורת גדר הפונה כלפי חוץ.

ז. מבנים יבילים, טרומיים, או קלים

לא תותר הצבתם בתחום התכנית, למעט באתרי התארגנות. מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר הצבתם במקרים מיוחדים בלבד.

ח. ניצול המרחב התת קרקעי

בשלב התכנון המפורט של מגרשי המלונאות החדשים תיבחן האפשרות, בכפוף לאילוצים הנדסיים, גיאוטכניים וכלכליים, לניצול תת הקרקע לחניה ולצרכים אחרים המאפשרים שימוש תת-קרקעי.

6.7

הוראות בזמן בניה

א. עבודות הקמה ואתרי התארגנות:

1. אתרי ההתארגנות המרכזיים לביצוע הפרוייקטים הציבוריים הגדולים (כביש מס. 2) ימוקמו בתאי שטח 86 ו/או 109 (בחלקו המערבי של המגרש ובתנאי שטרם פותח למלונאות). בנוסף יותרו אתרי התארגנות משניים זמניים בסמוך לפרוייקטים נוספים, בעת ביצועם בלבד. אלה ימוקמו על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית, ככל האפשר בתחום המגרש בו מבוצעות העבודות ולאחר שבוצע תיאום עם חל"י. יש להגיש בשלב היתר הבניה, מסמך ביצוע סביבתי לגביהם, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובליווי אדריכל נוף. מסמך זה יכלול,

הוראות בזמן בניה

ככל שיהיה בכך צורך, גם הוראות לגבי ניטור מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה.
 2. שטחי התארגנות לביצוע העבודה יקבעו בהיתר הבנייה. יותרו אתרי התארגנות משותפים לכמה אתרים בהם מבוצעת עבודה במקביל.
 3. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות.
 4. יש לנקוט באמצעים כך שלא יעלה אבק בתקופת הבנייה.
 5. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית באתר שיקבע מראש.
 6. יש למנוע הגעת פסולת ותשטיפים לנחלים ולשטחים הציבוריים והפתוחים מאתרי הבניה, ההתארגנות ומהשטחים בהם מבוצעות עבודות עפר.
 7. המפקח על העבודות יבצע ניטור שוטף של מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה, ובמידה ונמצא מפגע שאיננו יכול לפתור באופן מיידי, עליו לדווח על כך בדחיפות למהנדס הועדה המקומית וליחידה הסביבתית.

ב. צמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר בעת הבנייה :

1. אתרי ההתארגנות יוכשרו בתאי שטח המתוכננים לשימוש עתידי, ולאחר השלמת השימוש בתאי שטח הם יוכשרו לייעודם.
 2. אתרי ההתארגנות ישמשו גם לאחסון זמני של חומרי כרייה ובניה במהלך העבודות.
 3. יש להרטיב דרכי עפר וערימות עפר ליד אזורים בעלי רגישות כמו: בתי מלון, מגורים וחופי רחצה מוכרזים.
 4. יש להרטיב דרכי עפר המצויות במרחק הקטן מ- 100 מ' מערכי טבע מוגנים ו/או מאזורים בעלי רגישות אקולוגית או נופית.
 5. ההרטבה תיעשה בהתאם לצורך ועפ"י תנאי מזג האוויר וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.
 6. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת פיזור אבק.

ג. רעש במהלך עבודות ההקמה :

1. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים - המוגדר כ'מבנה ב') בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) - 1979.
 2. חל איסור מוחלט להפעיל ציוד בנייה באתרי הבנייה, בין השעות 19:00 בערב ל- 7:00 בבוקר למחרת.
 3. כל ציוד הבנייה באתר (למעט המיקרופיילר והברייקר) יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979.
 4. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יבחן הצורך בשימוש בכלים כמו מיקרופיילר וברייקר. במידת הצורך, יוצעו אמצעי מיגון בהפעלת כלים אלו בתקופת ההקמה.

ד. אחסון עודפי עפר בתקופת העבודות :

יותר אחסון זמני (בזמן ביצוע העבודות בלבד), של עודפי עפר בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית המיועדים לפיתוח או לבנייה, במיקומים אשר יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת של חל"י.

6.8

סקר סייסמי

מגבלות בנייה על פי תקן ישראלי מספר 413:
 בהתאם לסקרים סייסיים אשר בוצעו על ידי חל"י בסיוע המכון הגיאופיסי, סומנו בתשרי
 התכנית אזורים התחומים על ידי קו "גבול מגבלות בניה" לאורך קווי העתקים סייסיים
 החשודים כפעילים. באזורים אלה חלות הוראות תקן ישראלי מספר 413. התקן גובר על הוראות
 תכנית זו. בפרק "תנאים להיתרי בנייה" של תכנית זו מפורטות הוראות ביחס לבנייה מוצעת
 באזורים אלה ודו"חות הנדרשים בנושא.
 סעיף זה לא יחול על תחום גבול מגבלות בניה המסומנים מסביב לתחנות שאיבה/סניקה,
 המגדירות מגבלות בנייה למבנים מאוכלסים מסביב למתקן ביוב ולא אזורי פעילות סייסיים.

6.9

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. תמלחות
 מערך הריקון לים מכל מלון יכול שוחת דיגום ייעודית עבור זרמי התמלחת טרם כניסתם לקו
 המאסף לתחנת השאיבה המשותפת. מילוי וריקון התמלחות שמקורן בים המלח יבוצע בצינור
 במרחק של 100 מטר לפחות מקו המים העתידי ומותנה בקבלת היתר הזרמה לים מהיחידה
 הארצית להגנת הסביבה הימית.

ב. מכלי גז
 מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם
 בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

ג. אשפה
 מכלי ומתקני האשפה וכלי אצירת פסולת נסגרים יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם 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 ומפגעים חזותיים.

ד. ריחות ממטבחים
 במטבחים תותקן מערכת ליניקה וסינון למניעת ריחות.

ה. אוורור חניונים תת קרקעיים
 תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה שאוורור טבעי אינו אפשרי יותקן גלאי CO ותותקן מערכת
 יניקה ואוורור על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה ובאישור האחראי על איכות הסביבה
 במועצה האזורית תמר.

ו. פסולת בניין
 פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם
 לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ז. שיקום השטח לאחר הבנייה
 לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.

ח. הנחיות למניעת מפגעי רעש

6.9

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. רעש בשטחים הפתוחים וכלפי מצוק העתקים פעילויות המתוכננות בשטחים פתוחים וכלפי מצוק העתקים, ובעיקר פעילויות הכוללות שימוש במערכות הגברה, יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב'), ביחס למבנים קיימים ומתוכננים 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.
2. עבודות ההקמה מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב'), בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.
3. לבניינים של בתי מלון יוכן נספח אקוסטי לעת הבניה. בנספח האקוסטי יושם דגש על:
 - 3.1. מעבר של המשאיות הכבדות, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית.
 - 3.2. ריכוז הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את משך החשיפה לרעש מהפרויקט של אורחי בתי המלון הסמוכים למתחם הנבנה.
- הנספח האקוסטי יבחן את כלל המערכות האלקטרו-מכאניות המתוכננות בכל בניין, כולל מרכזי האנרגיה ומערכות מיזוג האוויר, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי תא השטח וביחס למבנים קיימים בתאי שטח צמודים. במידת הצורך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכד') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב').
4. במגרשים 100, 101, 111, 112 חושבה חריגה מהקריטריון האקוסטי הנדרש לרעש תחבורה. לפיכך יבחן הנספח האקוסטי תכנון מפורט של אמצעים למיגון אקוסטי דירתי למבנים במגרשים אלה.
- ט. רעש מדוברות קציר המלח על קציר המלח יחולו המגבלות אשר נקבעו במסגרת תת"ל/ 35א', המבוססות על תסקיר השפעה על הסביבה אשר בחן את ההשפעות הסביבתיות של קציר המלח.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. זיהום אור והנחיות בנושא תאורה 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. במסגרת תכנון מפורט לביצוע של התכנית יחולו ההנחיות שלהלן:
 1. ייעשה מאמץ למזער את עוצמות ההארה בשעות החשיכה.
 2. הארת שטחים ציבוריים תיעשה באמצעות נורות בהן ניתן להגביל את כמות האור לאזורים מדויקים ובעצמה מוגבלת.
 3. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תתבצע הארה של שטחים פתוחים

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

- מחוץ לשטח המיועד לפיתוח. בפרט תיאסר הארת המצוק אל מעבר לרצועת הכביש.
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). תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת סינוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).
 5. בייעודים למלונאות, אטרקציות תיירותיות ומוקדים תיירותיים תבוצע פעילות באופן שלא תיצר מטרדי תאורה ביחס למתחמים סמוכים וכלפי השטחים הפתוחים.
 6. מגרשי ספורט ומשחקים לא יוארו בשעות הלילה המאוחרות כאשר לא מתקיימת בהם פעילות.
 7. תאורת הכבישים והטיילת תכובה ככל האפשר בשעות הקטנות של הלילה.
 8. לא תתבצע הארת קירות ומשטחים אנכיים, באופן שיחזירו את האור כלפי השמיים.
 9. לא תותר התקנת גופי תאורה לצורך הארת שלטי פרסום ולא יותר שימוש בפרויקטורים. בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים יישתל צומח מתאים לצורך מיסוך והסתרה.
 10. מדרכות וכבישים יהיו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמיים.
 11. ככל שתוצע תאורה העלולה להאיר לכיוון מצוק העתקים, יעשה הדבר בתאום עם רטי"ג.
 12. תאורת השטחים החיצוניים במלונות ובמגרשים אחרים המיועדים לבנייה תאיר ככל הניתן רק לתוך שטחי המגרש ולא מעבר לו. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לחוף ובשטחים פתוחים. תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת סינוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).

ב. גידור

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 במימדים המתאימים וזאת בתיאום עם רטי"ג ועם המועצה המקומית.

באישור מיוחד של מוסד התכנון המוסמך ניתן יהיה להתיר גידור של קטע חוף אחד בלבד בכל תחום התכנית לצרכי מרפא בחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561 (בנוסף לחוף הדתיים הנפרד הקיים), בשטח המצוי בין הטיילת לבין קו המים, וזאת בתנאי שתישמר רציפות התנועה הציבורית ברגל ובאופניים בטיילת גם בסמוך לקטע זה. יובטח שהחוף יהיה פתוח לציבור הרחב בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא.

תכנית זו גוברת על תכניות מקומיות מאושרות המאפשרות גידור המונע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך החוף, למעט חוף הדתיים הנפרד הקיים וחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

- ג. צמצום הפגיעה הנופית
- צמצום הפגיעה הנופית ייעשה בהתאם להנחיות הבאות:
 1. יודגש פיתוח התואם לסביבה המדברית ולעקרונות הבנייה הירוקה.
 2. תודגש השתלבות מרבית של הבנייה החדשה בטופוגרפיה ובנוף.
 3. ישמרו מבטים פתוחים אל המים ואל מצוק העתקים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

4. ישודרגו המתחמים התיירותיים הקיימים וישולבו במתחם החדש.
5. תיאסר בניית סוללות בבריכה 5 אשר יבלטו מעבר לגובה 16.10 מ'. (ברשת מ"ה).
6. תכנון מתקנים הנדסיים ותשתיות בכל שטח התכנית יעשה תוך רגישות מרבית להיבט החזותי.
7. תישתל צמחיה מדברית המתאימה לאזור, חסכונית במים ועמידה למליחות בהתאם לרשימת הצמחים המומלצת המובאת ב'נספח סביבה ונוף - צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים וצומחי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
8. תמנע שתילה של מיני צמחים שהוגדרו כפולשים על פי הנחיות נספח "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח".
9. ייעשה שימוש בחומרי בניה מקומיים ובגוונים תואמים לאזור.
10. קו החוף יהיה רציף ופתוח לציבור לכל אורכו: הגישה לכל חופי הרחצה תהיה פתוחה לציבור, לא יהיו גדרות והגדרות של חופים, למעט חופי רחצה נפרדים לגברים ונשים וחוף רחצה לצורך מרפא (המעבר בו יותר לפרקים, בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא).
11. יתוכנן מראש הטיפול ב"חזית האחורית" של המבנים.

ד. צמצום הפגיעה בעופות

ייבחנו האמצעים האפשריים לצמצום ומניעה של התנגשויות ציפורים בחלונות ובחזיתות זכוכית על ידי שימוש בחלונות מסוג המקטיין או מונע את אפקט המראה של החלונות.

שילוט וסימון**6.12**

יעוצב השילוט יעשה על פי עקרונות אחידות חזותית ותכנית שילוט כוללת שתוכן למתחם התיירות, או על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית, טרם הכנתה של תכנית זו.

הנחיה כללית

על המלונות ובתי עסק לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים דיגיטליים ולכיוון החוף גם לא שלטים המוארים מבפנים.

א. שילוט על בתי המלון:

1. השילוט יוצמד לחזיתות מבנה המלון בלבד.
2. מותר שימוש בלוגו, או בסמל המסחרי של הרשת או המלון.
3. על כל חזית יותר לוגו או סמל אחד בלבד והוא יותאם בגודלו ובמיקומו לעיצוב החזית.
4. לא תותר הצבת שלטים נוספים עם שם המלון או הכוונה אליו (למעט השלטים הציבוריים המכוונים אליו מהרחוב).

ב. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - מרכזיית שילוט במבואה למרכז, או על מדרכה / רחבה בסמוך לכניסה:

1. מרכזיית שילוט אחת על עמוד, הכוללת שלטים של כל בתי העסק במרכז, בגודל אחיד ובעיצוב אחיד (יקבעו כללים). יותר שילוט משני צדי העמוד.
2. יותרו שלטים עם תאורה פנימית, או תאורה חיצונית בתנאי שאינם מסנוורים.
3. גובה העמוד לא יחרוג מגובה המבנה.
4. המיקום יקבע באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל במרחב הציבורי. ישמר מעבר חופשי ברוחב 2 מטר לפחות לטובת הולכי הרגל.

שילוט וסימון	6.12
<p>5. מימדי, מאפייני וגובהי השילוט יעשו באופן בטיחותי (מבחינת גובה תחתית השלט ומבחינת יציבותו).</p> <p>ג. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - על חזית המבנה :</p> <p>1. מעל הכניסה לבית עסק תותר הצמדה לחזית של שלט מלבני המתייחס לפרופורציות של חזית המבנה, גודל החנות ולשוויון ואחידות של השלטים בחזית. כל השלטים יוצבו בשורה אחת ובגודל אחיד ויהיו צמודים לחזית. תותר תאורה פנימית בלבד ובתנאי שלא ייווצר סנוור. כללי אחידות (מימדים, חומרים וכדומה) יקבעו בהמשך.</p> <p>2. במרכז מסחרי בעל כניסה מרכזית (קניון) וחזית גדולה לכיוון הרחוב, יותר בנוסף להצמיד לוגואים וסימנים מסחריים של בתי העסק הפועלים במרכז, בתנאי שיסודרו באופן מסודר על החזית בשורה אחת או בטור אנכי ושטחם הכולל לא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>ד. מרכזיים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לטיילת וחזיתות הצד - על חזית המבנה :</p> <p>יחולו אותם כללים החלים בחזית הפונה לרחוב, אך לא תותר תאורה פנימית כלשהי של השלטים, כדי למנוע פגיעה באווירה הייחודית לאורך הטיילת והשבילים המוליכים אליה. תותר רק תאורה ממוקדת על השלט, באלומה ממוקדת על השלט בלבד וללא סנוור כלשהו.</p> <p>ה. שלטי חוצות ומידע עירוני - על חזית בנין, או על מתקני תשתית, בתחנות אוטובוס, או על עמודי תאורה :</p> <p>1. שלטי פרסום חוצות לא יותרו לאורך הטיילת והשבילים המובילים אליה.</p> <p>2. שלטי חוצות או מידע שיוצמדו לחזיתות מבנים לא יהוו יותר מ- 20% משטח חזית מבנה, יתאימו לגאומטריה שלו ולא יחרגו מהחזית (עיצוב יוצע בהמשך).</p> <p>3. שלטי חוצות או מידע על תשתיות הנדסיות (כגון מתקני משאבות מי תהום), ישולבו בעיצוב המתקן כחלק אינטגרלי מעיצובו ולא יחרגו מממדיו.</p> <p>4. שלטי חוצות או מידע בתחנות אוטובוס ישולבו כחלק אינטגרלי מעיצוב התחנה.</p> <p>5. שלטי חוצות על עמודי תאורה יעוצבו באופן המשתלב בתכנון העמוד ובממדיו ובכיוון שימנע פגיעה ברוחב ובאיכות התנועה הרגלית ובאופניים במרחב הציבורי. באופן עקרוני יש להמעט בשילוט מסוג זה ולרכזו במספר מוקדים מרכזיים בודדים.</p> <p>ו. שילוט זמני לאירועים :</p> <p>1. לעמודי תאורה, לאורך הרחוב בלבד, יחוברו מתקנים עליהם ניתן להציב דגלים זמניים.</p>	
בניה ירוקה	6.13
<p>על תאי השטח ביעודים הבאים יחולו הוראות נספח בנייה ירוקה (נספח מחייב) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מלונאות. 2. אטרקציה תיירותית. 3. מסחר ותיירות. 4. מסחר ומלונאות. 5. מסחר. 6. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. 7. מבנים ומוסדות ציבור ותיירות. 8. מבנים ומוסדות ציבור. 	



<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">9. מגורים תעסוקה ותיירות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. כללי:</p> <p>1. בתשריט נספח "שמירה על עצים בוגרים" מסומנים וממוספרים העצים הבוגרים בתאי השטח הרלוונטיים. "טבלת העצים הבוגרים-מצאי עצים" הינה נספח נוסף משלים ובלתי נפרד מתשריט זה, ובה הנחיות מחייבות על פי מספרי העצים. על שני המסמכים להיקרא יחד כמקשה אחת. שני המסמכים הנם נספחים מחייבים. את העקרונות על פי הם הוכנו 2 המסמכים לעיל, והמלצות נוספות המתייחסות לשמירה על עצים בוגרים ניתן למצוא בנספח שלישי - חוות דעת האגרונום הסוקר בשם "עקרונות מנחים והמלצות לשמירה על עצים בוגרים", מסמך זה הנו נספח מנחה.</p> <p>2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון, לפי פקודת היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק וכן ההוראות של תכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו עצים מוגנים בחוק "גנים ושמורות": תיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. במגרש בו מסומן "עץ לשימור" נדרש 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>2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, אלא אם כן ניתן לכך היתר על ידי פקיד היערות.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח, באופן שיבטיח את קיום העץ ושגשוגו לדורות.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. הוראות פרטניות - לשימור עצי שיטה סלילנית ושיטה סוככנית:</p> <p>5.1. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווה את כל השלבים, החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחר סיום התהליך.</p> <p>5.2. יש לשמור את קציר הנגר לעצים ואו לספק חלופה של קציר נגר ואו לספק השקיה לעצים לכל ימי חייהם.</p> <p>ג. עצים להעתקה:</p> <p>1. במגרש בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, בתיאום עם פקיד היערות, בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>2. ההעתקה תבוצע לפי תנאי רישיון מפקיד היערות. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווה אותו בכל שלב החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחריה.</p> <p>ד. עצים לכריתה:</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות, ונטיעת עצים חלופיים בשטחים ציבוריים.</p>	
סביבה ונוף	6.15
<p>א. שמירת המרקם האקולוגי</p> <p>1. ייעשה שימוש בצמחיה לפי ההנחיות המפורטות בסעיף ג' להלן.</p> <p>2. ישמרו ערוצי הוודיות הקיימים: נחל רום והוואדי המצוי מדרום למרכז המסחרי ולמרכז המבקרים בתאי שטח 161-160, 523-524.</p> <p>3. טרם התחלת ביצוע עבודות העפר והבניה בקירבת נחל רום, יפותח (או ישמר) אזור החיץ בין גדות נחל רום לשטחי הבניה שלאורכו בהתאם לנספח הסביבה והנוף ובליווי אדריכל נוף.</p> <p>4. בתכנון הפיתוח הנופי יש לפעול בהתאם לנספח הצמחיה או בתאום עם רט"ג</p> <p>ב. ערכי טבע וחיות בר</p> <p>ככל שיגיעו לתחום המפותח של התכנית חיות בר מוגנות, הממשק והטיפול בסוגיה זו יעשה בתאום עם רט"ג, ולפי הנחיותיה.</p> <p>ג. תכנון צמחייה</p> <p>הצמחייה תתוכנן ככל האפשר על פי הנחיות נספח 'צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח'. נושא זה ייבדק על ידי אדריכל נוף טרם מתן היתר בניה / ביצוע העבודות וככל שיהיו חריגות מהנספח, הנושא יובא להכרעת מוסד התכנון המוסמך, לאחר שבוצע תיאום עם חל"י.</p> <p>ד. פסולת מוצקה</p> <p>1. בקירבת נחל רום יוצבו מיכלי איסוף סגורים ויערך תיאום עם רשות הטבע והגנים לגבי סוג המכלים, מיקומם ותדירות הפינוי שלהם.</p> <p>2. פסולת הבנייה שתיווצר תוך כדי הקמת המבנה תועבר, ככל הניתן, למחזור.</p> <p>3. הטיפול בפסולת ופינויה יעשו תוך שימת דגש על מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. שמירת אזורי חיץ מחוץ לתכנית</p> <p>הרצועה שבין דרך מס. 90 למצוק ההעתקים הגובלת בשטח התכנית תישמר כחיץ טבעי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון. ברצועה זו תותר שתילה של מינים מקומיים בלבד ויאסר משטר השקיה. אזור זה ישמר באופי הנוף המדברי. תותר העברת תשתיות בתחומו ובתנאי שתגרם פגיעה מזערית לאופיו הטבעי ויבוצע שיקום לאחר מכן.</p> <p>ו. מינהל סביבתי</p> <p>בתהליך הבניה יושם דגש על מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים לרבות:</p> <p>1. שמירה על שטחים בעלי ערכיות טבעית גבוהה.</p> <p>2. פינוי נאות של פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים.</p> <p>3. איסוף חומרים ברי מחזור.</p> <p>ז. מערכת נייטור ודיגום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לפעילות אשר עלולה לגרום לזיהום קרקע או לקרינה, יהיה הגשת נספח סביבתי ליחידה סביבתית נגב מזרחי ובמידת הצורך פירוט אמצעים לניטור ודיגום, אשר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">התנאים לגביהם יקבעו בהיתר הבנייה, ככל שהדבר יידרש.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. התאמה לנספח דרכים תנועה וחניה</p> <p>כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית זו. סטייה מנספח מנחה זה תותר באישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר שהתקבלה חוות דעת חל"י. שינויים לא מהותיים ביחס לנספח התנועה והחנייה, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובכלל זה בין היתר שינויים בגבהים, חתכי הכבישים, ושינוי מיקום הכניסה למגרש וחיבורו אל הכביש הסמוך למגרש. יחד עם זאת לא תותר בשום מקרה כניסת רכבים לתאי שטח דרך הטיילת, אלא לתאי שטח 102, 110, 113, לפי הוראות פרטניות הרשומות בתכנית זו.</p> <p>ב. דרכים לביטול</p> <p>לא תבוטל דרך המסומנת בתשריט התכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, המניחה את דעת מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם חל"י.</p> <p>ג. חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר</p> <p>2. על אף האמור לעיל, יחולו ההוראות המיוחדות שלהלן:</p> <p>2.1 תקן החניה לרכב פרטי לתוספת בניה במלונות הקיימים ובמלונות המאושרים שטרם ניבנו בתאי שטח 116 ו-123 יחייב לפחות חניה אחת לכל שלושה חדרים בתוספת 20%. ככל שאומץ על ידי המועצה האזורית תמר תקן חנייה מחמיר יותר, תידרש תוספת חנייה בהתאם אליו.</p> <p>2.2 ככל שיבוצעו תוספות בנייה העולות במצטבר על 50% משטחי הבנייה הבנויים בפועל במלונות הקיימים, תחול תוספת מספר החניות שמעבר לתקן על שטח הבניה הנוסף. ככל שתבוצע הריסה ובניה מחדש של חדרי אירוח, תחול גם עליהם תוספת החניה כמפורט לעיל.</p> <p>2.3 במלונות החדשים בדרגים B+A יבנה מקום חנייה אחד לרכב פרטי על כל חדר אירוח.</p> <p>בדרגים D+C יבנה מקום חנייה אחד לרכב פרטי על כל שני חדרי אירוח. כל החניות הנ"ל יהיו תת קרקעיות, או מבונות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2.4 באישור מוסד התכנון המוסמך ניתן להקל מתקן החנייה לתאי שטח ביעודים הבאים:</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אטרקציה תיירותית וחוף רחצה וזאת אם השתכנעה הועדה שתאי שטח ביעודים אלה משמשים בין היתר אורחי מלונות, אשר מכוניתם חונה במגרשי המלונאות ממילא (כפל חניה).</p> <p>3. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח, למעט במספר תאי שטח לגביהם ניתנו הוראות פרטניות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס הועדה המקומית להיתר חנייה של אוטובוסים במגרש/י חנייה מרוכז/ים לאוטובוסים מחוץ לתחום תא השטח (כדוגמת תא שטח 86).</p> <p>4. אין מגבלה על מספר קומות המרתף המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי ומפלס בניה תחתון.</p> <p>5. תותר חניה זמנית בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, לפי הנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ד. אמצעי תחבורה</p> <p>ככל הניתן ייעשה שימוש באמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.</p>	

6.16 דרכים וחניות	6.16
<p>ה. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>1. שבילים ומסלולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יופרדו, ככל הניתן, זה מזה.</p> <p>2. באזורי בתי המלון הקיימים בעין בוקק וחמי זוהר ייסלל שביל האופניים לאורך כביש בתי המלון, ואילו באזור התיירות החדש ישולב שביל האופניים בטיילת הרחבה, שבה תשולב גם דרך שירות.</p> <p>ו. הקמת גשרים</p> <p>1. בנוסף על הגשרים המסומנים בתשריט תותר הקמת גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בכל היעודים לצרכי ציבור שבתכנית. מיקומם ועיצובם יהיה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית לאחר שהתייעץ בנושא עם חל"י.</p> <p>2. יאסר פרסום ושילוט מכל סוג על הגשר.</p> <p>3. גובה תחתית הגשר יקבע על ידי מוסד התכנון נותן ההיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.17 תשתיות	6.17
<p>א. מתקני תשתית כמסומן בסימבול בתחום שטחים ציבוריים בתשריט:</p> <p>1. מתקן הנדסי מס. 1 (קיים) מיועד לתחנת שאיבה למי ביוב וניקוז.</p> <p>2. מתקן מס. 2 (קיים) מיועד למתקן חשמל ותחנת שאיבה למערכות השפלת מי תהום.</p> <p>3. מתקן מס. 3 (קיים) הינו מתקן חברת מקורות. בחצר הבריכות יותרו: בריכות מים ומבנים ומתקנים נלווים המשמשים את הבריכות, כגון מבנה ביתן חשמל, תחנות שאיבה, מבנים לאחסון המתקנים והציוד, גנרטור ודיזל גנרטור, סככות, גדרות ואמצעי מיגון, ביתני ומתקני דיגום, צנרת ומגופים, מתקני טיפול במים, משטחי בטון, אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן, קווי מים וכל מתקן הנדסי שישימש לצורכי הפעלת התקנה של מערכת המים האזורית והמקומית. יותרו עבודות בניה/הריסה/שדרוג בתוך תחום החצר ובלבד שיעמדו בקווי הבניין, באחוזי הבניה ובמגבלת הגובה מכוח תכנית. כל שינוי במתקן אשר יחייב את ביצועה של דרך גישה יעשה בתוואי המסומן בנספח התנועה, בתחום השצ"פ, ולא מתחום דרך מס. 90.</p> <p>4. מתקן מס. 4 מיועד לתחנת שאיבת מי תמלחת.</p> <p>ב. תשתיות מתחת למפלס +16.10 (לפי רשת מי"ה) ימוגנו מפני מי התהום ע"פ מפרט מהנדס ובתיאום עם חל"י.</p> <p>ג. קווי תשתית עיליים לא תותר העברת קווי תשתית עיליים בכל שטח התכנית.</p> <p>ד. מתקני תשתית ימוקמו ככל הניתן בתאי שטח ביעוד "מתקנים הנדסיים" ובשצ"פים, בהם מסומן סימבול למתקן הנדסי, או כחלק מהמבנים המותרים לבנייה ביעודים השונים.</p> <p>ה. תחנת שאיבה תחנת השאיבה הקיימת, המסומנת להריסה בתא שטח 114, תיהרס רק לאחר הקמתה והפעלתה של תחנת השאיבה החדשה, בתא שטח 310.</p> <p>ו. תשתיות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תשתיות	6.17
<p>1. שפכים באיכות שאינה מותרת להזרמה למערכת הביוב האזורית, יחויבו בטיפול מוקדם לעמידה באיכות הנדרשת.</p> <p>2. ככל הניתן, בהתאם לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת, יעשה שימוש במים מושבים ממקורות שונים להשקיה: מי קולחין מטוהרים לרמה שלישונית, מים אפורים, מי מזגנים ו/או מים מליחים מקידוחים מקומיים.</p> <p>ז. מרכזי אנרגיה או תחנות גז טבעי</p> <p>מרכזי האנרגיה או תחנות גז טבעי יהיו משותפים לכל שטח התכנית, או לטובת חלק מהבניינים בה. לצורך כך תותר העברת התשתיות הנדרשות בשטחים לצרכי ציבור למעט ביעוד 'חוף רחצה' או השצ"פים שלאורכו (על אף האמור לעיל, יותר להעביר תשתית מתחת לטיילת).</p> <p>תאי שטח 569, 568</p> <p>בתאי שטח אלו, המיועדים להקמת תחנות גז טבעי או מרכזי אנרגיה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. גמר חיצוני של המבנה - חומרי הגמר לפי הוראות התוכנית המוגדרות לעניין מבני שירות. לא יוקמו גדרות מסביב למבנה. רפפות לא יהיו בעלות אופי תעשייתי.</p> <p>2. יותר שילוב צנרת תת-קרקעית ויקבעו ההסתייגויות הדרושות בהתאם לצרכים ההנדסיים של המערכת.</p> <p>3. מגבלות בניה ופיתוח מסביב למבנה ולאורך הקווים יהיו בהתאם למגבלות צו הבטיחות. תותר שתילה של צמחיה עד עומק 60 ס"מ אך לא עצים. כל הצנרת למבנה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4. גובה המבנה יכלול את המפלס העליון של מעקה הגג והארובה. הארובה תהיה משולבת בבניין מבחינה חזותית ולא תתייחד כארובה.</p> <p>תא שטח 152</p> <p>תותר הקמת מרכז אנרגיה או תחנת גז טבעי בכפוף להכנת תכנית מפורטת בחלק מתא שטח 152.</p> <p>הוראות 1-4 בסעיף זה יחולו גם על מרכז אנרגיה או תחנת גז שתקום בתא שטח זה.</p>	<p>א. קוי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ב. קוי חשמל לביטול / העתקה</p> <p>1. קו החשמל לביטול באזור הישוב נוה זוהר (מדרום לקואורדינטה 564000) יפורק לאחר אישור ובניית קו חדש במקומו.</p> <p>2. קו חשמל לביטול באזור הביניים יפורק לאחר ביצוע קו חשמל תת קרקעי במקומו במסגרת התכנון ההנדסי של המתחם.</p> <p>3. תנאים נוספים בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p> <p>ג. שנאים</p> <p>תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים. חדרי שנאים יותרו ביעוד לצרכי ציבור בתת הקרקע ובמקרים חריגים בלבד בבניינים סגורים מעל פני הקרקע, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. מאפייני התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. מרחק חדר שנאים ממבנה המשמש לשהיית אדם יהיה 6 מטר מכל חלק של השנאי ושל חוטי החשמל היוצאים ממנו. מיקום ומגבלות סביבתיות משנאים יהיו על פי הנחיות המשרד</p>



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

להגנת הסביבה.

ד. 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.

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:

1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.
בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.
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.
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

* 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.

ה. מגבלות בניה ביחס לקרינה ממתקן חשמל בהקמת מבנה המשמש לשהיית אדם למשך זמן ארוך יש לקבל אישור האגף למניעת קרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שהמרחק בין שימוש הקרקע למתקן החשמל נמוך מהמרחקים הבאים:

- קו מתח נמוך עילי: 3 מטר ממוליך הפאזה הקרוב
קו מתח גבוה עילי (33, 22, 13 קילו-וולט): 5 מטר ממוליך הפאזה הקרוב
קו מתח עליון עילי (161 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו
קו מתח על עילי (400 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו

ו. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל 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 בניינים 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.

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל



<p>חשמל</p> <p>6.18</p> <p>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>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.19</p> <p>א. השקיה בקולחין ושימוש במים אפורים</p> <p>1. שימוש בקולחין ובמים אפורים יהיו בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.</p> <p>2. תותר הקמת מערכות לשימוש חוזר והשקיה במי קולחין, מי עיבוי מזגנים ומים אפורים בשטחים ציבוריים ובמגרשי בנייה, בתנאי של הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שפירים ומערכות מי קולחין, הכל בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.</p> <p>ב. מערכות מים כפולות בתאי שטח המיועדים לבנייה</p> <p>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>ג. מגבלות בנייה</p> <p>1. מגבלות בניה בשל תחנת שאיבה / סניקה - לא יותרו שימושים קולטי קהל במרחק הקטן מ 50 מ' מתחנת השאיבה.</p> <p>3. לא תתאפשר בניה של בניין במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי מים, ביוב וקולחין ראשיים. הוראות אלה אינן חלות על מתקנים וקווים להשפלת מי תהום.</p> <p>ד. מובלי ניקוז</p> <p>גובה ורוחב של מעביר מים במובל סגור שאורכו עד 50 מטר אורך, יהיה לפחות 2 מטר בכל כיוון (גובה ורוחב), כדי להבטיח תחזוקה נאותה. כל מובל סגור אורך יותר, יהיה במידות 2.5 מטר לפחות בכל כיוון.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.20</p> <p>א. כללי</p> <p>פעולות להסדרת ניקוז יעשו תוך התחשבות בשיקולים נופיים וחזותיים. כל עבודת ניקוז תיעשה תוך שיקום אתר העבודה מיד עם סיומה.</p> <p>ב. 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, בהתאם להוראות חל"י.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.21</p> <p>פיתוח שטח יתוכנן תוך התחשבות במצב של אירוע שטפוני. יש לתכנן את כיווני ניקוז מי הגשם בשטח למניעת סחיפה בתוך או מחוץ למגרש. יש לתכנן שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות.</p> <p>בהיתר הבנייה יסומנו אזורים שבהם תבוצע ההאטה, אך ללא החדרה אקטיבית של מים לתת הקרקע (לשם מניעת התמוססות שכבות מלח העלולות להיות בתת הקרקע).</p> <p>התכנון הנופי של שטחים ציבוריים יאפשר ככל הניתן המשך זרימת מים לערוצים קיימים כפי</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.21</p>
<p>שהיה טרם הפיתוח. כל עבודות הניקוז בנחל רום ובנחל זוהר יתואמו עם רט"ג.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.22</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, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.23</p>
<p>בתחום התכנית קיים אתר לשימור המסומן בתשריט כאתר ארכיאולוגי - מבנה הבשמיה / אופיקיניה, וממוקם בשצ"פ בתא שטח 504. תנאי למתן היתר בניה בתחום שצ"פ זה, בסמוך לאתר (במרחק הקטן מ- 30 מטר מהמבנה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכנת תיעוד אשר יפרט את האמצעים שינקטו להגנה על נכס המורשת כולל פעולות חיזוק המחויבות לצורך הגנה על האתר הקיים וכן שילוט האתר על-פי הנחיות רשות העתיקות. מסמך זה יוגש לאישור מוסד התכנון המוסמך. 2. הגשת מסמך המפרט את האמצעים שינקטו להגנה על נכס המורשת לאישור מוסד התכנון המוסמך. 3. שימור המבנה בהתאם להנחיות בנספח השימור. 4. כל עבודות החיזוק / השימור יבוצעו על פי תכנית של אדריכל שימור ובתיאום עם יועץ השימור של הועדה המחוזית. 5. יש לשמר אזור חיץ סביב האתר של 15 מטר לפחות לעניין בניה. גובה המבנים החדשים סביב אתר העתיקות לא יסתיר את האתר מהמרחב הציבורי הסמוך. 6. תנאי להיתר לפיתוח ולבניה לאתרים הסמוכים לאתר מורשת יהיה קבלת הנחיות רשות העתיקות ועל פי חוק העתיקות. 	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.24</p>
<p>סוללות מחלקות</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסוללות המחלקות יהיו בתוואי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות". 2. רוחב הסוללות וגובהן יהיה על פי הקבוע בתת"ל/ 35א'. 3. עד לבניית המלונות בתא שטח 102 ובתא שטח 110, תותר בניה, תחזוקה ותפעול של סוללות מחלקות במאגר, כולל בתחום תאי שטח אלו ובקרבתם על פי המסומן כ"הנחיות מיוחדות". 4. עם הכשרת השטח לבניית המלונות הנ"ל יפורקו קטעי הסוללות המצויים ממערב לתא שטח 423 ו/או 417 ומדרום לתא שטח 110, אך יובטח שהשטח החדש שיוכשר לבניה יהווה מחסום למעבר לתמיסות במאגר (בדומה לסוללה). 5. עת הכשרת תאי השטח הנ"ל לבניה, תבנה גם (ככל שטרם קיימת) הסוללה המחלקת בקטע שממזרח לתאי שטח 423 ו - 417 עד לגבול תכנית זו בגובה של עד 1 מטר מעל פני המים. 6. יותרו פעולות לצורך תחזוקת הסוללות, התשתיות והמאגר לרבות שמירה על תזרים, עבודות עפר, ניטור ובקרה. כל עבודה על סוללות אלה ושינוי בהן יעשה לאחר תיאום עם המלון הסמוך. 8. לא יותרו תשתיות עיליות מכל סוג, או הצבת מיכלי דלק ומבדוקים. 9. תותר הקמת שערים או מחסומים על גבי הסוללות, בתנאי של תיאום נופי וחזותי עם חל"י. 	



הנחיות מיוחדות	6.24
<p>10. תותר נגישות לצורך תחזוקה לסוללות המחלקות במאגר, בנהלים שיקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם מפעלי ים המלח. הנגישות לרכב תחזוקה, כולל לתנועת כלים כבדים, לצורך תיקונים ופעולות דחופות, לסוללות מחלקות במאגר המתחברות לחוף, תהיה לפי ההוראות שלהלן:</p> <p>נוהלי הנסיעה והתמרור והשעות המותרות לתנועה, יקבעו על ידי רשות התמרור המקומית, בתיאום עם מיי"ה לפי צרכיה, עם חל"י, ועם מהנדס הועדה המקומית, באופן שתיגרם פגיעה מינימלית ככל האפשר בפעילות התיירותית ובאופן שתמנע כניסה של רכב בלתי מורשה אחר.</p> <p>11. ניתן יהיה להקים עמודים (על הסוללות המחלקות לסירוגין) במרחק של 1 קילומטר מקו החוף הנוכחי. מרחק השערים מקו החוף הנוכחי הוא 100 מטר וגובה השערים יהיה 1 מטר. דגם השערים ועיצובם יהיה פרט אחיד שיאושר על-ידי הועדה המקומית תמר בהתייעצות עם הות"ל.</p> <p>ב. פינוי מלח:</p> <p>1. בשטח שצ"פ וחוף רחצה תותר עבודה ומעבר של כלים הנדסיים ומשאיות לצורך פינוי מלח המצטבר בחופים/במאגר בסמוך לחופים.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.25
<p>1. בתחום התכנית:</p> <p>רום מרבי של מבנה על פי הנחיות צה"ל, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה $200.05 +$ (ברשת מיי"ה) / -204.00 (ברשת ארצית).</p> <p>2. הנחיות צה"ל:</p> <p>2.1. גובה הבניה המאושר (בתכנית זו) מהווה את רום הבניה העליון, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2.2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום). העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים טרם ההקמה תישלח הודעה לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום).</p> <p>3. תאום עם משרד הביטחון:</p> <p>תנאי לביצוע בנין חדש בתחום התכנית הנו קבלת הנחיות משרד הביטחון לעניין סימון מבנים.</p>	

הוראות בדבר קיום היועצות	6.26
<p>1. תיאום עם החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (חל"י):</p> <p>1.1. טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח, על היזם להעביר את כל המסמכים לחל"י והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום מקבלתם.</p> <p>1.2. תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה במוסד התכנון המוסמך הינו קיום תיאום עם חל"י, אשר תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה. 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 תוכל להתייחס בין היתר להתאמה לתפיסה האדריכלית, התיירותית והנופית של פיתוח המתחם, למטרות ועקרונות תכנית זו, להיבטים של הגנות ים המלח, רום הבנייה, זיקות לתכניות ולפרויקטים של פיתוח המתחם, היבטי הנדסה ותשתית, זיקה למערכות הציבוריות במתחם, היבטים אדריכליים, נופיים, סביבתיים והתאמה לנספח הבינוי והנוף וליתר נספחי</p>	

6.26

הוראות בדבר קיום היועצות

תכנית זו.

2. קבלת חוות דעת מפעלי ים המלח (מי"ה):

2.1 יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1+ (ברשת מי"ה).

2.2 טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח וכן עבור פעילות שייט אל תא שטח 151 וממנו, יעביר היזם את כל המסמכים למי"ה (לרבות סקר סיכונים לבנייה במים, ככל שקיים ביחס להיתר המדובר) והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום מקבלתם.

2.3 בשלב הגשת בקשה למידע תכנוני ובד-בבד עם הגשת בקשה להיתר בנייה למוסד התכנון המוסמך, על מבקש ההיתר להעביר את כל המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה.

2.4 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 להשלכות העשויות להיות על הפעילות של מי"ה במאגר.

3. קבלת חוות דעת מחברות תשתית:

3.1 תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת מוסד התכנון המוסמך.

3.2 כל היתר בנייה ברצועה שרוחבה 10 מ' מכל צד של קו מקורות המסומן בנספח מים של תכנית זו, חייב בתיאום עם חברת מקורות. ככל שיועתיק הקו יתבטלו הוראות אלה ביחס לקו הקיים ויחולו על התוואי החדש.

4. אישור משרד התיירות להיתר בניה הכולל יחידות אירוח מלונאיות או קמפינג:

על משרד התיירות להעביר תוך 30 יום מקבלת כל החומר ממבקש ההיתר את אישורו, או הסבר מנומק לגבי סירובו לאשר את מתן ההיתר, או התנאים לאישורו.



6.27

סטיה ניכרת

כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטיה ניכרת:

1. כל חריגה מרמת המלונאות המותרת בתא השטח.

2. כל חריגה מהיקף האכסון המלונאי המיוחד המותר על פי תכנית זו.

3. כל חריגה ממספר חדרי המלון המרבי המותר בכל מגרש המיועד למלונאות.

4. כל ניווד של חדרי מלון או זכויות בנייה ממגרש למגרש.

5. כל חריגה מהיחס שנקבע לגבי כל מגרש מלונאי (ככל שנקבע) בין אחוז חדרי האירוח בבניין הראשי והבניינים הנפרדים (מקבצים) ומספר החדרים המרבי בכל בנין נפרד (מקבץ).

6. כל חריגה מרום גג מרבי, מרום רצפה מזערי וממפלס בניה תחתון בהתאם להגדרותיהם וההוראות לגביהם בתכנית זו, כולל בנספחיה.

7. כל חריגה ממספר הקומות מעל הקרקע.

8. כל חריגה מההוראות ביחס לחנייה הנדרשת במגרשי המלונאות, הדרישות ביחס לחנייה תת-קרקעית או מבונה ושימוש בשטחי חניה לשימושים אחרים.

9. כל שינוי שימוש בזכויות הבנייה המיועדות למצללות, לשימוש אחר.

10. כל שימוש בחזית המסחרית, אשר לא הוגדר בהוראות תכנית זו כמותר בה.

<p>6.27 סטייה ניכרת</p>	<p>6.27</p>
<p>11. כל חריגה במפלס המים במאגר מעבר ל- 15.10+ (לפי רשת מי"ה). 12. שימוש במגורי עובדים למגורים רגילים.</p>	
<p>6.28 גמישות לתכנית</p>	<p>6.28</p>
<p>1. קנה מידה חישובי שטחי תאי השטח בטבלאות האיזון מהווים אומדן בלבד ותיתכן סטייה בשטחים אלה, בהתאם לחוק והתקנות, אשר תחשב כסטייה סבירה, עד שיבוצע דיוק גבולות תאי השטח במדידה לצרכי רישום שיאושר בתצ"ר. לפיכך גם סטיות קלות בגבולות תאי השטח הנובעות מהיקף התכנית, מקומפילציה של תכניות קודמות ומקנה המידה שלה, לא יחשבו לשינוי לתכנית זו, בתנאי שהוצגה תכנית מדידה על ידי מודד מוסמך, וניתנה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית שמדובר בסטייה קלה שאיננה מהותית מבחינת עקרונות ומטרות התכנית ואיננה פוגעת בשכן. 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>6.29 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.29</p>
<p>החלקות הכלולות בתחום המתחמים (כמסומן בתשריט) תאוחדנה ותחולקנה מחדש על פי התשריט וטבלאות האיחוד והחלוקה של תכנית זו. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק. שטחי תאי השטח המוצעים ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים על פי דין.</p>	
<p>6.30 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.30</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, אשר אינם בתחום המסומן "איחוד וחלוקה", יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.31 היטל השבחה</p>	<p>6.31</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.32 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.32</p>
<p>1. בנינים או שימושים שפעילותם יוצרת שפכים : השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. לבניין במגרש בו אושרה כריתת או העתקת עץ בוגר : הגשת מפת נטיעה של האתר בו ניטעו העצים/החדשים, ערוכה בידי אדריכל נוף וצילום של העץ. 3. מלונאות הכוללת אכסון מלונאי מיוחד : אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבניה בפועל לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לאכסון</p>	



6.32

תנאים למתן היתרי איכלוס

מלונאי מיוחד.

4. במגרשים של מלונות קיימים עם חזית מסחרית, המנצלים את התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים:
תנאי לטופס אכלוס לתוספת הבנייה על פי התמריץ, יהיה השלמת הבנייה והתחלת הפעלה של 50% לפחות משטחי החזית המסחרית המותרים על פי תכנית זו.

5. במגרשי המלונות החדשים:

בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התכנית - השלמת בנייה של החזית המסחרית, יחד עם הבנייה למלונאות, בהיקפים כפי שנקבע בהיתר הבנייה.
השלמת בנייה של 75% לפחות מזכויות הבנייה המותרות במגרש, ופיתוח של לפחות 75% משטח תא השטח.

6. מלון ראשון באזור הביניים:

הכנת מסמך על ידי הרשות המקומית, המגדיר אמצעים לקידום המודעות הסביבתית בקרב הנופשים והעובדים. מסמך זה ינחה את התפעול של המתחם, בתי המלון והמבנים האחרים ועותק ממנו יצורף לכל היתר בנייה לבניין חדש אשר יבנה בשטח התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עבודות הגנות ים המלח בחופי עין בוקק וחמי זוהר, 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	ביצוע עבודות הגנות ים המלח באזור הביניים, לרבות סלילת דרך מס. 2, העתקת תשתיות אליה, הסדרת קו החוף החדש ופיתוח נופי.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת
3	עבודות עפר ותשתיות להכשרת תאי השטח באזור הביניים. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים תוך כדי הביצוע.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת
4	בניית מלונות בשלבים (בתאי שטח מאושרים תוך כדי ביצוע שלבים 1-3) ומלונות חדשים כאשר ניתן יהיה להתחיל בשיווק תאי שטח. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים וכן בהתייחס לתשתיות משותפות, כגון ביוב ותמלחות.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
5	בנייה של יותר מ- 7000 חדרי מלון	ביצוע בדיקה תחבורתית לצומת חמי זוהר והגשתה לחברת נתיבי ישראל. ככל שמסקנות הבדיקה שתוגש יצביעו על צורך בשינויים בצומת זה וחוות דעת של חברת נתיבי ישראל תאשר זאת, יבוצעו השינויים בטרם ינתנו היתרי בניה לחדרי מלון נוספים.
6	תחנת הכיבוי הקיימת בתא שטח 489 תמשיך בפעילותה עד אשר יבנה מבנה חדש עבודה והיא תופעל מבצעית ממבנה זה.	הריסת התחנה הקיימת תותר רק אחרי קבלת טופס 4 למבנה החלופי והתחלת פעילותה המבצעית ממבנה זה.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר כמפורט לעיל בשלבים על פני שנים רבות.



נספח ט'

נספחי משרד התיירות



אגף כלכלה, השקעות ותקציב
כ"ד בשבט תשע"ט
30 בינואר 2019
1100-0005-2019-412056

נספח ח'

תנאים מיוחדים למכרז רשות מקרקעי ישראל ל-2 מגרשים למלונאות בים המלח

מגרשים 151, 102 גוש 39178 בחלקה 1 בחלק, עפ"י תכנית 656-0254458.

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, יצרף להצעתו במכרז את האישור המופיע כנספח 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 על היתר הבניה:

6.1 הוכרז מציע כזוכה במגרש, יחתום היזם על הסכם פיתוח עם רמ"י לאחר שישלים את כל המוטל עליו במסגרת תנאי המכרז וכללי מימוש הזכייה של רמ"י.

6.2 להסכם הפיתוח (המצורף כנספח לחוברת המכרז), יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-4 "הצהרת והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח", כאשר הוא חתום על ידי היזם.

6.3 לאחר שיושלם האמור בסעיף 6.1 ו- 6.2 לעיל ובכפוף לעמידה בכל תנאי המשרד המפורטים בנספח ח-5 – לצורך חתימת רמ"י על הבקשה להיתר, יפנה היזם לקבלת המלצתו של המשרד לרמ"י בכפוף לאמור ב"תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר", בנוסח המצורף בנספח ח-6.

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

7.1 בכפוף למילוי כל התנאי בשלב ב' לעיל, לרבות עמידה בתנאי המכרז ובתנאים שבהסכם הפיתוח, ייחתם חוזה חכירה בין רמ"י לבין היזם (כאמור בתנאי המכרז והסכם הפיתוח).



- 7.2 בין יתר תנאי רמ"י לחתימה על חוזה החכירה עם היזם, יידרש היזם 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 כנספח ח-7).
- 7.3 חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ייחתם עם היזם בכפוף להוצאת היתר בניה עם מיצוי מיטבי של זכויות הבניה בקרקע, ומימושו של ההיתר בפועל.
- 7.4 להסכם החכירה, יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-8 "הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם החכירה".



נספח ח' - 1

הנדון: הנחיות לקבלת המלצת משרד התיירות לצורך השתתפות במכרז למלונאות

ביס המלח

מגרשים 151, 102 גוש 39178 בחלקה 1 בחלק, עפ"י תכנית 656-0254458.

1. כללי:

רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם משרד התיירות, (להלן "המשרד") מבקשים לקבל הצעות להקמת מלון ביס המלח עפ"י תכנית 656-0254458.

מיקום המתחם הינו ביס המלח במגרשים:

מגרשים 151, 102 גוש 39178 בחלקה 1 בחלק.

(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, בין יתר התנאים לחתימה על חוזה פיתוח ידרש הזוכה לחתום על כתב ההתחייבות המצורף כנספח ח-4.



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 20% 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, ובחווה 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 שיהוו חלק ממסמכי הבקשה להמלצת המשרד

המציע הזוכה (להלן – "היוזם") מצהיר כי ידוע לו שבהתאם להתחייבויות החלות עליו בהתאם לחוברת המכרז על נספחיה, הוא מחויב במסגרת זכייתו במכרז, למלא, בין היתר, את התנאים המפורטים להלן:

1. לרשום הערה תכנונית לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, לפיה: "המבנים ישמשו, יתופעלו ויננהלו 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 לרשות מקרקעי ישראל ולמוסדות 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 מראש ובכתב של המשרד.

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

6. מצהיר כי עיין בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), כפי שמופיע בחוברת המכרז, בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה, וכי הצעתו 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.



נספח ח' – 3

לכבוד

מנהל מרחב _____

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

לכבוד	לכבוד
אגף כלכלה	מנהל מרחב
<u>משרד התיירות</u>	<u>רשות מקרקעי ישראל</u>

א.ג.נ.,

הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח

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 שחווה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ייחתם עם היזם רק לאחר אישור משרד התיירות המופיע כנספח ח-7.
3. אני מתחייב להקים את המיזם התיירותי בהתאם לפרוגרמה שהוגשה למשרד בעת הגשת הבקשה לקבלת המלצת המשרד להשתתפותי במכרז.
4. אני מתחייב להקים את המלון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.
5. אני מתחייב להקים את הפרויקט בכללותו בהתאם לתב"ע הקיימת, ולא להגיש בקשה לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור מראש ובכתב של משרד התיירות.
6. ידוע לי כי עלי להגיש את הבקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות, אשר תכלול חתימת המשרד על העתקי הבקשה להיתר בטרם הגשתה לרמ"י ולמוסדות התכנון.
אישור זה יוגש לרמ"י יחד עם הבקשה להיתר בניה לחתימת רמ"י.



7. אני 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.
8. ידוע לי כי רמ"י תהא רשאית לאשר או לדחות את בקשתי לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעתה ובהתאם לנהליה.
9. אני מתחייב להקים את המיזם ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, תוך תקופת הסכם הפיתוח.
10. אני מתחייב להתקשר עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר:
- (1) הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
 - (2) התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
 - (3) המשרד רשאי לאשר את היזם, ו/או מי שמטעמו, ללא צורך בהתקשרות עם חברת ניהול מלונאית, ובלבד שינחל את המלון לפי עקרונות ניהול מלונאיים מקובלים ובהתאם להנחיות של משרד התיירות והתנאים שיקבעו על ידו.
11. ידוע לי כי בכפוף למילוי התחייבויותי על פי הסכם הפיתוח, וכתנאי לחתימה על הסכם חכירה, ולצורך קבלת טופס 4 אדרש לקבל את המלצת משרד התיירות לפיה "היזם מילא התחייבויותיו להקמת המיזם לפי הנחיות ודרישות המשרד".
אישור זה יוצג לרמ"י כתנאי לחתימת חוזה חכירה.
12. ידוע לי כי חתימת רמ"י על הסכם חכירה (בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם הפיתוח) תיעשה רק לאחר רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין, לפיה: "המבנה ישמש, יתופעל וינוהל כבית מלון לכל דבר ועניין ולא ישמש לכל מטרה אחרת ולא יתבקש עבורו בקשה לשינוי יעוד ו/או שימוש חורג לטובת כל שימוש אחר לרבות למטרת מגורים, אלא באישור מראש ובכתב מאת משרד התיירות".
- ידוע לי כי עליי להגיש העתק רישום הערת האזהרה למשרד התיירות לפני הבקשה לקבלת המלצת המשרד לחתימה על הסכם חכירה.



- 13. מצהיר כי ידוע לי שהמלצת משרד התיירות לבדה אינה מחייבת את רמ"י ורמ"י תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום עימי על חוזה הפיתוח או על הסכם החכירה בכפוף לתנאי המכרז ונהלי רמ"י.
- 14. ידוע לי כי את אישורי משרד התיירות הנדרשים להצגה בפני רמ"י כאמור, יש להמציא לרמ"י כאשר הם חתומים ומאושרים על ידי משרד התיירות.
- 15. 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.
- 16. מצהיר כי הצעתי מוגשת לאחר שראיתי ובדקתי את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), והבנתי את תוכנה ואת המשמעויות הנובעות ממנה.

_____ 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.



תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר

1. ידוע למציע כי עליו להגיש את נוסח הבקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות.
2. על טיוטת הבקשה להיתר המובאת לאישור משרד התיירות, להיות מתאימה לתביע 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 יכלול 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 והסכם הפיתוח.
6. מובהר כי רמ"י תהא רשאית לאשר אן לדחות את בקשת המציע לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם לנוהליה והנחיותיה.



נספח ח' - 6

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

לכבוד

מנהל מרחב

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

1. 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

שם מלא	מס ח"פ	כתובת

2. 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, כשהוא חתום על ידי מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות בצרוף חותמת המשרד, המאשר כי הבקשה להיתר בניה מתאימה לפרוגרמה המאושרת ונבחנה על ידי אדריכל המשרד, על עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה.

3. במסגרת היתר הבניה, יתווסף תנאי לפיו לצורך קבלת טופס 4, יהא על היזם לקבל את אישור משרד התיירות.

4. אישור זה יצורף יחד עם הבקשה להיתר לחתימת רמ"י.

5. אין באישור זה משום התחייבות כלשהי של המשרד, ו/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' - 7

המלצת משרד התיירות לחתימת רמ"י על חוזה חכירה

לכבוד

מנהל מרחב _____

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.כ.,

הרינו לאשר כי היזם עמד בכל דרישות משרד התיירות בהתאם לתנאי המכרז, הסכם הפיתוח ובנה את המיזם בהתאם לבקשה להיתר בניה אשר נבדקה ואושרה על ידי המשרד, הוציא היתר בניה אשר תנאיו אושרו על ידי המשרד, וכי היזם ביצע את היתר הבניה אשר אושר, ואין למשרד כל מניעה כי רמ"י תחתום עימו על חוזה חכירה.

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

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



לכבוד	לכבוד
אגף כלכלה והשקעות	מנהל מרחב
<u>משרד התיירות</u>	<u>רשות מקרקעי ישראל</u>

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 אחר כל תנאי המכרז על נספחיו.
2. אני מצהיר כי ידוע לי, מבלי לגרוע מכלל התחייבויותיי, כלפי רמ"י כי חתימה של רמ"י על חוזה חכירה, מותנית במילוי כלל התחייבויות על-ידי לפי תנאי המכרז והסכם הפיתוח.
3. אני מצהיר שידוע לי כי בהתאם לתנאי המכרז וחוזה החכירה עם רמ"י, יהא עליי לסיים ולהשלים את כל העבודות ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4.
4. מצהיר בזה כי ידוע לי כי עם מילוי התחייבויותיי על פי הסכם הפיתוח ו/או החכירה, לאחר השלמת הקמת המיזם, עליי לפנות אל המשרד ולבקש את המלצתו לשם הצגתו למוסדות התכנון לצורך קבלת טופס 4.
5. מתחייב להתקשר, או להחליף התקשרות, עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר:
 - א. הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
 - ב. התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
 - ג. המשרד רשאי לאשר את היזם, 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.



- 6. מצהיר כי ידוע לי שאישור משרד התיירות לבדו לא יחייב את רמ"י אשר תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום על חוזה חכירה עימי בכפוף לתנאי הסכם הפיתוח.
- 7. מצהיר כי ראיתי ובדקתי את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), והבנתי את תוכנה ואת המשמעויות הנובעות ממנה.

• לוח:

העתק ההערה התכנונית שנרשמה על המקרקעין, לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין.

_____ המציע

אישור

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

_____ עו"ד

_____ תאריך



אגף כלכלה, השקעות ותקציב
כ"ד שבט תשע"ט
30 בינואר 2019
1100-0005-2019-469409

נספח ח'

תנאים מיוחדים למכרז רשות מקרקעי ישראל ל-3 מגרשים למלונאות בים המלח

מגרשים 104,103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק, מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1

בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק, עפ"י תכנית 656-0254458

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 השתתפות 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, יצרף להצעתו במכרז את האישור המופיע כנספח 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 על היתר הבניה:

- 6.1 הוכרז מציע כזוכה במגרש, יחתום היזם על הסכם פיתוח עם רמ"י לאחר שישלים את כל המוטל עליו במסגרת תנאי המכרז וכללי מימוש הזכייה של רמ"י.
- 6.2 להסכם הפיתוח (המצורף כנספח לחוברת המכרז), יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-4 "הצהרת והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח", כאשר הוא חתום על ידי היזם.
- 6.3 לאחר שיושלם האמור בסעיף 6.1 ו-6.2 לעיל ובכפוף לעמידה בכל תנאי המשרד המפורטים בנספח ח-5 – לצורך חתימת רמ"י על הבקשה להיתר, יפנה היזם לקבלת המלצתו של המשרד לרמ"י בכפוף לאמור ב"תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר", בנוסח המצורף בנספח ח-6.

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

- 7.1 בכפוף למילוי כל התנאי בשלב ב' לעיל, לרבות עמידה בתנאי המכרז ובתנאים שבהסכם הפיתוח, ייחתם חוזה חכירה בין רמ"י לבין היזם (כאמור בתנאי המכרז והסכם הפיתוח).



- 7.2 בין יתר תנאי רמ"י לחתימה על חוזה החכירה עם היזם, יידרש היזם 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 כנספח ח-7**).
- 7.3 חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, ייחתם עם היזם בכפוף להוצאת היתר בניה עם מיצוי מיטבי של זכויות הבניה בקרקע, ומימושו של ההיתר בפועל.
- 7.4 להסכם החכירה, יצורף כחלק בלתי נפרד **נספח ח-8 "הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם החכירה"**.



נספח ח' - 1

הנדון: הנחיות לקבלת המלצת משרד התיירות לצורך השתתפות במכרז למלונאות

בים המלח

מגרשים 104,103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק, מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1

בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק, עפ"י תכנית 0254458-656.

1. כללי:

רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם משרד התיירות, (להלן "המשרד") מבקשים לקבל הצעות להקמת מלון בים המלח עפ"י תכנית 0254458-656.

מיקום המתחם הינו בים המלח במגרשים:

מגרש 103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק.

מגרש 104 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק.

מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1 בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק.

(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, בין יתר התנאים לחתימה על חוזה פיתוח ידרש הזוכה לחתום על כתב ההתחייבות המצורף כנספח ח-4.



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 20% 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, ובחזזה 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 שיהיו 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. 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. להפעיל ולנהל את המבנים כבית מלון לכל דבר ועניין.
5. 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.
6. 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 וההצהרה 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

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: היוזם

מנהל מח' שיווק במרחב של רמ"י

תיק יזם במשרד



נספח ח' – 4

לכבוד	לכבוד
אגף כלכלה	מנהל מרחב
<u>משרד התיירות</u>	<u>רשות מקרקעי ישראל</u>

א.ג.נ.,

הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח

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, יחתם עם היזם רק לאחר אישור משרד התיירות המופיע כנספח ת-7.
3. אני מתחייב להקים את המיזם התיירותי בהתאם לפרוגרמה שהוגשה למשרד בעת הגשת הבקשה לקבלת המלצת המשרד להשתתפותי במכרז.
4. אני מתחייב להקים את המלון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.
5. אני מתחייב להקים את הפרויקט בכללותו בהתאם לתב"ע הקיימת, ולא להגיש בקשה לשינוי יעוד ו/או לשימוש חורג, אלא באישור מראש ובכתב של משרד התיירות.
6. ידוע לי כי עלי להגיש את הבקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות, אשר תכלול חתימת המשרד על העתקי הבקשה להיתר בטרם הגשתה לרמ"י ולמוסדות התכנון.
אישור זה יוגש לרמ"י יחד עם הבקשה להיתר בניה לחתימת רמ"י.



7. אני 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.

8. ידוע לי כי רמ"י תהא רשאית לאשר או לדחות את בקשתי לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעתה ובהתאם לנהליה.

9. אני מתחייב להקים את המיזם ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בחוזה הפיתוח ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, תוך תקופת הסכם הפיתוח.

10. אני מתחייב להתקשר עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעול וניהולו של בית המלון, ומצהיר:

(1) הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.

(2) התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).

(3) המשרד רשאי לאשר את היזם, 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. ידוע לי כי בכפוף למילוי התחייבויותי על פי הסכם הפיתוח, וכתנאי לחתימה על הסכם חכירה, ולצורך קבלת טופס 4 אדרש לקבל את המלצת משרד התיירות לפיה "היזם מילא התחייבויותיו להקמת המיזם לפי הנחיות ודרישות המשרד".
אישור זה יוצג לרמ"י כתנאי לחתימת חוזה חכירה.

12. ידוע לי כי חתימת רמ"י על הסכם חכירה (בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם הפיתוח) תיעשה רק לאחר רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין, לפיה: "המבנה ישמש, יתופעל וינוהל כבית מלון לכל דבר ועניין ולא ישמש לכל מטרה אחרת ולא יתבקש עבורו בקשה לשינוי יעוד ו/או שימוש חורג לטובת כל שימוש אחר לרבות למטרת מגורים, אלא באישור מראש ובכתב מאת משרד התיירות".
ידוע לי כי עליי להגיש העתק רישום הערת האזהרה למשרד התיירות לפני הבקשה לקבלת המלצת המשרד לחתימה על הסכם חכירה.



13. מצהיר כי ידוע לי שהמלצת משרד התיירות לבדה אינה מחייבת את רמ"י ורמ"י תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום עימי על חוזה הפיתוח או על הסכם החכירה בכפוף לתנאי המכרז ונהלי רמ"י.

14. ידוע לי כי את אישורי משרד התיירות הנדרשים להצגה בפני רמ"י כאמור, יש להמציא לרמ"י כאשר הם חתומים ומאושרים על ידי משרד התיירות.

15. 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.

16. מצהיר כי הצעתי מוגשת לאחר שראיתי ובדקתי את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), והבנתי את תוכנה ואת המשמעויות הנובעות ממנה.

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' - 5

תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר

1. ידוע למציע כי עליו להגיש את נוסח הבקשה להיתר בניה לאישור מוקדם של משרד התיירות.
2. על טיוטת הבקשה להיתר המובאת לאישור משרד התיירות, להיות מתאימה לתבי"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 יכלול 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 והסכם הפיתוח.
6. מובהר כי רמ"י תהא רשאית לאשר אן לדחות את בקשת המציע לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעת הרשות ובהתאם לנוהליה והנחיותיה.



נספח ח' - 6

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

לכבוד

מנהל מרחב

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

1. 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>

2. 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, כשהוא חתום על ידי מנהל אגף כלכלה השקעות ותקציב במשרד התיירות בצרוף חותמת המשרד, המאשר כי הבקשה להיתר בניה מתאימה לפרוגרמה המאושרת ונבחנה על ידי אדריכל המשרד, על עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה.

3. במסגרת היתר הבניה, יתווסף תנאי לפיו לצורך קבלת טופס 4, יהא על היזם לקבל את אישור משרד התיירות.

4. אישור זה יצורף יחד עם הבקשה להיתר לחתימת רמ"י.

5. אין באישור זה משום התחייבות כלשהי של המשרד, ואו 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' - 7

המלצת משרד התיירות לחתימת רמ"י על חוזה חכירה

לכבוד

מנהל מרחב

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הרינו לאשר כי היזם עמד בכל דרישות משרד התיירות בהתאם לתנאי המכרז, הסכם הפיתוח ובנה את המיזם בהתאם לבקשה להיתר בניה אשר נבדקה ואושרה על ידי המשרד, הוציא היתר בניה אשר תנאיו אושרו על ידי המשרד, וכי היזם ביצע את היתר הבניה אשר אושר, ואין למשרד כל מניעה כי רמ"י תחתום עימו על חוזה חכירה.

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

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



לכבוד אגף כלכלה והשקעות משרד התיירות	לכבוד מנהל מרחב רשות מקרקעי ישראל
--	---

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 אחר כל תנאי המכרז על נספחיו.
2. אני מצהיר כי ידוע לי, מבלי לגרוע מכלל התחייבויותיי, כלפי רמ"י כי חתימה של רמ"י על חוזה חכירה, מותנית במילוי כלל התחייבויות על-ידי לפי תנאי המכרז והסכם הפיתוח.
3. אני מצהיר שידוע לי כי בהתאם לתנאי המכרז וחוזה החכירה עם רמ"י, יהא עליי לסיים ולהשלים את כל העבודות ולמלא אחר כל התנאים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4.
4. מצהיר בזה כי ידוע לי כי עם מילוי התחייבויותיי על פי הסכם הפיתוח ו/או החכירה, לאחר השלמת הקמת המיזם, עליי לפנות אל המשרד ולבקש את המלצתו לשם הצגתו למוסדות התכנון לצורך קבלת טופס 4.
5. מתחייב להתקשר, או להחליף התקשרות, עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר:
 - א. הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
 - ב. התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
 - ג. המשרד רשאי לאשר את היזם, 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.



6. מצהיר כי ידוע לי שאישור משרד התיירות לבדו לא יחייב את רמ"י אשר תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום על חוזה חכירה עימי בכפוף לתנאי הסכם הפיתוח.
7. מצהיר כי ראיתי ובדקתי את החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען" (או כל החלטה שתבוא במקומה), והבנתי את תוכנה ואת המשמעויות הנובעות ממנה.

• לוטה:

העתק ההערה התכנונית שנרשמה על המקרקעין, לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין.

המציע

אישור

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

עו"ד

תאריך



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 התעבורה בנושא האכסון המלונאי המיוחד המותר להקמה על קרקע שייעודה תעבורה 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- תעבורה ונופש. ועל כן נוצר הצורך לרכז את עמדת ומדיניות משרד התעבורה להגנה מירבית על שטחים אלו, להבטחת השימושים התעבורתיים 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 התעבורה הכיר במלון דירות ודירות נופש כאמצעי אכסון מלונאיים עד אמצע שנות ה-90. בשנת 1996 ביטל משרד התעבורה 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 תעבורה ונופש, תחת הכינוי "מלון דירות" ו"דירות נופש".

¹ תוקן ביום י' בשבת 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.

2. הגדרות

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).

משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 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.

משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 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 האירות 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 אירות.
- 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 אירות.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) בחוזר מנכ"ל 8/2011.



4.3.1 מתווה א' לחלן 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 שירותי 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, היוזמים, 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 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.
- 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 יחתם 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 חוקן ביום י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.
² חוקן ביום כ"ב תמוז תשע"א (24.07.11) בחוזר 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 מלונאית²⁻³ 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.¹⁻³
- 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 המלוונאית על השימוש שנעשה ביחידתם, לרבות דיווח לגבי התאריכים והמתארחים במועדים בהם לא היתה היחידה חלק ממאגר היחידות להשכרה מלוונאית, 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 המלוונאית של בית המלון, כנהוג וכמקובל בחלק המלוונאי 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 מלוונאי של הציבור הרחב כאמור בחוזר זה משמעו שימוש במקרקעין בסטייה מהיתר או מתוכנית כמשמעותה בסעיף 204 ב' לחוק התכנון והבנייה ע"י בעל היחידה הרלוונטי.
- יב. בין חברת הניהול המלוונאית לבין בעלי המלון יחתם הסכם ניהול מלוונאי 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, היזמים, לבין רוכשי היחידות ייקבעו העקרונות דלהלן:
- א. היחידה שנרכשת היא יחידה מלוונאית, והיא תועמד לשימוש מלוונאי 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 מלוונאי באופן אמיתי באמצעות חברת הניהול המלוונאית^{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

משרד התירות הוראות המנהל הכללי



- 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) וכד' על שם היזם ו/או חברת הניהול.
- ה. כל סוג של יחידות האירוח במלון יתוכננו, ירוהטו, יצוידו ויתחזקו 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 היוזמים, 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 חדריים", "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 אם 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/בלוויין 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 מכוונות כביסה וייבוש. שירותי כביסה יסופקו לאורחים ע"י חברת הניהול המלונאית-כמקובל, ובכלל זה מכוונות 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 תקן בים י' בטבת תש"ע (27.12.2009) בחוזר מנכ"ל 16/2009 כאמור, על כל התיקונים האמורים בו.

משרד התיירות הוראות המנהל הכללי



- 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 המלונאי.
 2. אישור משרד התיירות כי החומר הפרסומי והשיווקי הנוגע לפרויקט תואם את עקרונות נוהל זה באשר לניהול, והתפעול המלונאי.
 3. השלמת בניית כל היחידות בפרויקט בגינן ניתן היתר בניה.
- ב. לאחר מתן טופס 4, משרד התיירות יוודא את התפעול המלונאי של הפרויקט על ידי חברת ניהול מלונאית ובכלל זה הצגת רישיון עסק מלונאי.
- ג. לא יינתן טופס אכלוס לפרוייקט, אלא לאחר קבלת טופס אכלוס לאותו חלק בפרוייקט שעתיד לשמש כ"בית מלון רגיל".
- 4.7.4 מיזמי אכסון תיירותיים אשר יכללו יחידות אירוח שיוגדרו כאכסון תיירותי מיוחד, או כאכסון מלונאי 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

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 ו/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>
--	--

(מכרז 1 מתוך 1 מכרזים שנשלפו)

באחריות המציעים להתעדכן בכל שינוי ו/או הבהרה ו/או עדכון במכרז באתר רמ"י עד למועד האחרון להגשת הצעות.

נתוני מכרז:	בש/41/2019	סוג מכרז:
ישוב:	מ.א. תמר	שכונה:
יעוד:	מלונאות	

**מסמכי המכרז**

חוברת המכרז צפיה והורדה ללא תשלום

מפות

נספח ט מעודכן למגרשים מספר 103 104 114

להלן פרסומים, הודעות הבהרה ומסמכים נוספים למכרז:

03/06/2019 **עדכון מתאריך** *****

חל"י - החברה הממשלתית להגנות

משרד התיירות

רשות מקרקעי ישראל
ים המלח
מרחב דרום

מודעת דחיית מועדים

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 4 מתחמים למלונאות ונופש
(לבניית 1,001 יח' אכסון מלונאי כולל תמריץ בניה ירוקה)
ביום המלח - מועצה אזורית תמר**

מכרז מספר בש/41/2019

רשות מקרקעי ישראל ומשרד התיירות מודיעים כי עלה לאתר רמ"י נספח ט' - "נספחי משרד התיירות" **מעודכן** לגבי מגרשים 103, 104, 114 יש להתייחס לנספח ט' המעודכן בלבד.

בנוסף מודיעים על דחיית מועדים של המכרז למועדים הבאים:
המועד האחרון להגשת בקשה להמלצת משרד התיירות הינו 22.8.19 בשעה 12:00 בצהריים.
המלצת משרד התיירות עד ליום 31.10.19.
המועד האחרון להגשת הצעות למכרז הינו 25/11/2019 בשעה 12:00 בצהריים

ביתר תנאי המכרז לא חל שינוי.



אגף כלכלה, השקעות ותקציב
כ"ד שבט תשע"ט
30 בינואר 2019
1100-0005-2019-469409

נספח ח'

תנאים מיוחדים למכרז רשות מקרקעי ישראל ל-3 מגרשים למלונאות בים המלח

מגרשים 104,103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק, מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1

בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק, עפ"י תכנית 656-0254458

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" וחתום 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, יצרף להצעתו במכרז את האישור המופיע כנספח 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 על היתר הבניה :**
- 6.1 הוכרז מציע כזוכה במגרש, יחתום היזם על הסכם פיתוח עם רמ"י לאחר שישלים את כל המוטל עליו במסגרת תנאי המכרז וכללי מימוש הזכייה של רמ"י.
- 6.2 להסכם הפיתוח (המצורף כנספח לחוברת המכרז), יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-4 "הצהרת והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח", כאשר הוא חתום על ידי היזם.
- 6.3 לאחר שיושלם האמור בסעיף 6.1 ו- 6.2 לעיל ובכפוף לעמידה בכל תנאי המשרד המפורטים בנספח ח-5 – לצורך חתימת רמ"י על הבקשה להיתר, יפנה היזם לקבלת המלצתו של המשרד לרמ"י בכפוף לאמור ב"תנאי המשרד לחתימת רמ"י על הבקשה להיתר", בנוסח המצורף בנספח ח-6.
7. **שלב ג' – תנאי משרד התיירות לחתימת רמ"י עם המציע הזוכה על חוזה חכירה**
- 7.1 בכפוף למילוי כל התנאי בשלב ב' לעיל, לרבות עמידה בתנאי המכרז ובתנאים שבהסכם הפיתוח, יחתם חוזה חכירה בין רמ"י לבין היזם (כאמור בתנאי המכרז והסכם הפיתוח).



- 7.2 בין יתר תנאי רמ"י לחתימה על חוזה החכירה עם היזם, יידרש היזם 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 כנספח ח-7).
- 7.3 תנאי לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י יהיה מימוש ההיתר הבניה בפועל, כפי שאושר בשלב ב'.
- 7.4 להסכם החכירה, יצורף כחלק בלתי נפרד נספח ח-8 "הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם החכירה".



נספח ח' - 1

הנדון: הנחיות לקבלת המלצת משרד התיירות לצורך השתתפות במכרז למלונאות

ביס המלח

מגרשים 104,103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק, מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1

בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק, עפ"י תכנית 656-0254458.

1. כללי:

רשות מקרקעי ישראל בשיתוף עם משרד התיירות, (להלן "המשרד") מבקשים לקבל הצעות להקמת מלון ביס המלח עפ"י תכנית 656-0254458.

מיקום המתחם הינו ביס המלח במגרשים:

מגרש 103 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק.

מגרש 104 – גוש 100145 חלקות 2, 5, 15 בחלק.

מגרש 114 – גוש 39176 חלקה 1 בחלק, וגוש 100146 חלקות 5,7 בחלק.

(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 תיירותי", 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 ליזם, האמור בנספח ח-4.



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 20% 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' 1481:

המציע יצהיר כי עיין בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1481 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען", כפי שמופיע בחוברת המכרז, בחוזה הפיתוח 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 שיהוו 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. 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. המציע מצהיר כי ידוע לו, כי כל שיבחר להפעיל את הבית מלון בשיטת אכסון מלונאי מיוחד, עליו לעמוד בחוזה מנכ"ל משרד התיירות 5/2009 על תיקוניו
5. להפעיל ולנהל את המבנים כבית מלון לכל דבר ועניין.
6. 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.
7. 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 וההצהרה 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
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.,

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



נספח ח' – 4

לכבוד
אגף כלכלה
משרד התיירות

לכבוד
מנהל מרחב
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הצהרה והתחייבות היזם שיהוו חלק מהסכם הפיתוח

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-7.
3. אני מתחייב להקים את המיזם התיירותי בהתאם לפרוגרמה שהוגשה למשרד בעת הבקשה להמלצה להשתתפות במכרז רמ"י.
4. אני מתחייב להקים את המלון בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.
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. 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.



7. אני 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.
8. ידוע לי כי בנוסף לאישור משרד התיירות, יידרש אישור לבקשות להיתרי בנייה כאשר רמ"י תהא רשאית לאשר או לדחות את בקשתי לקבלת היתר בניה על פי שיקול דעתה ובהתאם להנחיותיה.
9. אני מתחייב להקים את הפרוייקט בהתאם ללוחות הזמנים בחוזה הפיתוח, ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, תוך תקופת הסכם הפיתוח.
10. אני מתחייב להתקשר עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר:
- (1) הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
 - (2) התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
 - (3) המשרד רשאי לאשר את היזם, 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. ידוע לי כי לצורך החתימה על הסכם חכירה, לאחר מילוי התחייבויותי על פי הסכם הפיתוח, ולצורך קבלת טופס 4 אדרש להמציא את המלצת משרד התיירות לפיה "היזם מילא התחייבויותיו להקמת המיזם לפי הנחיות ודרישות המשרד".
אישור זה יוצג לרמ"י בעת הגשת הבקשה לחתימת חוזה חכירה.
12. ידוע לי כי חתימת רמ"י על הסכם חכירה (בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם הפיתוח) תיעשה רק לאחר רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין, לפיה:
"המבנה ישמש, יתופעל וינוהל כבית מלון לכל דבר ועניין ולא ישמש לכל מטרה אחרת ולא יתבקש עבורו בקשה לשימוש חורג לשימוש אחר לרבות שלא למטרת מגורים, אלא באישור מראש ובכתב מאת משרד התיירות".
ידוע לי כי עליי להגיש העתק הערת האזהרה למשרד התיירות לפני הבקשה לקבלת המלצת המשרד לחתימה על הסכם חכירה.



13. מצהיר כי ידוע לי שכל המלצת משרד התיירות לבדו לא תחייב את רמ"י, אשר תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום עימי על חוזה הפיתוח או על הסכם החכירה בכפוף לתנאי הסכם הפיתוח.

14. ידוע לי כי את אישורי משרד התיירות הנדרשים להצגה בפני רמ"י כאמור, יש להמציא לרמ"י כאשר הם חתומים ומאושרים על ידי משרד התיירות.

15. 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.

16. מצהיר כי עיין בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1481 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען", כפי שמופיע בחוברת המכרז, בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה, וכי הצעתו מוגשת בכפוף לאמור בה.

המציע

אישור

אני הח"מ _____ מאשר בזה כי המציע _____ ת"ז/ח"פ _____
חתם בפניי על ההתחייבות וההצהרה 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' - 5

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 יכלול 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 והסכם הפיתוח.
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 לנוהליה והנחיותיה.



נספח ח' - 6

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

לכבוד
מנהל מרחב
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 לפניה שיגיש 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' - 7

המלצת משרד התיירות לחתימת רמ"י על חוזה חכירה

לכבוד
מנהל מרחב
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.

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

1. אישור זה יצורף לפנייה 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' – 8

לכבוד
אגף כלכלה והשקעות
משרד התיירות

לכבוד
מנהל מרחב
רשות מקרקעי ישראל

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 אחר כל ההתחייבות שבמכרז ואשר מהווים תנאי מוקדם לאישור השתתפותי ולזכייתי במכרז.
2. אני מצהיר כי ידוע לי, מבלי לגרוע מכלל התחייבויותיי, כלפי רמ"י כי חתימה של רמ"י על חוזה חכירה, מותנית במילוי כלל התחייבויות על-ידי לפי מפרט המכרז והסכם הפיתוח.
3. אני מצהיר שידוע לי כי במסגרת חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל, יהא עליי לסיים ולהשלים את כל העבודות לצורך קבלת טופס 4 למלון ולהשלים את בניית המיזם על המקרקעין, תוך תקופת הסכם הפיתוח.
4. מצהיר בזה כי ידוע לי כי עם מילוי התחייבויותיי על פי הסכם הפיתוח ו/או החכירה, לאחר השלמת הקמת המיזם, עליי לפנות אל המשרד ולבקש את המלצתו לשם הצגתו למוסדות התכנון לצורך קבלת טופס 4.
5. מתחייב להתקשר, או להחליף התקשרות, עם חברת ניהול מלונאית בעלת ניסיון ומוניטין לניהול מלונות לשם תפעולו וניהולו של בית המלון, ומצהיר:
 - א. הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול יוגש לאישור המשרד. התקשרות היזם עם חברת הניהול תהיה מותנית באישור מראש של משרד התיירות לזהות החברה ולהסכם ההתקשרות.
 - ב. התקשרות עם חברת הניהול תהווה תנאי לקבלת טופס 4 (טופס איכלוס).
 - ג. המשרד רשאי לאשר את היזם, 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.



6. מצהיר כי ידוע לי שאישור משרד התיירות לבדו לא יחייב את רמ"י אשר תהא רשאית לאשר ו/או לסרב לחתום על חוזה חכירה עימי בכפוף לתנאי הסכם הפיתוח.

7. מצהיר כי עיינתי בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1481 "ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוען", כפי שמופיע בחוברת המכרז, בחוזה הפיתוח ובחוזה החכירה, וכי הצעתו מוגשת בכפוף לאמור בה.

• לוטה:

העתק ההערה התכנונית שנרשמה על המקרקעין, לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1969, בפנקסי רישום מקרקעין.

המציע

אישור

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

עו"ד

תאריך