



מדיניות רישוי עסקים בעיריית אופקים

בעלי עסקים ויזמים יקרים,

במסגרת הרפורמה ברישוי עסקים, מפורסמת בזאת רשות הרישוי של עיריית אופקים, את "המפרט האחיד" - המאחד מסמכים ותנאים, הנדרשים מהמבקש לקבל רישיון עסק או לחדשו (להלן: "מבקש הרישיון"), כתנאי לקבלת רישיון עסק או חידושו.

המפרט האחיד מפורסם בהתאם לדרישות חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק") ובהתייחס לסוגי עסקים כמפורט בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013 (להלן: "הצו").

מטרת הרפורמה הינה שיפור, ייעול והקלה, ככל הניתן, על בעלי העסקים הקיימים ועל המעוניינים לפתוח עסקים חדשים, כל זאת, תוך הקפדה על הוראות החוק ומטרותיו.

יובהר כי, המפרט האחיד ישמש ככלי עזר למבקש הרישיון, כאשר מחובתו ובאחריותו של מבקש הרישיון לבחון עמידתו בכל הוראה אחרת, שאינה חלק מהמפרט האחיד, אשר רלוונטית להפעלתו כדין של העסק המבוקש.

המפרט האחיד מורכב משני חלקים - "דרישות כלליות" ו - "דרישות פרטניות".

יובהר בזאת, כי כל הדרישות הכלליות המופיעות בפרק זה הינן חלק בלתי נפרד ומחייב מהמפרט ועל מבקש הרישיון לעמוד בהן, ככל שהינן רלוונטיות לעסקו (וזאת בנוסף לאמור בפרק "דרישות פרטניות").

דרישות כלליות:

1. כללי:

- 1.1. עיריית אופקים עשויה לשנות את הדרישות הכלליות מעת לעת ויש להתעדכן בכך בסמוך להגשת בקשה או הוצאת רישיון עסק.
- 1.2. מובהר, כי מסמך זה מהווה כלי עזר מחייב לטובת מבקשי הרישיון ו/או בעלי העסקים באופקים ואין בו כדי להטיל אחריות כלשהי על עיריית אופקים בגין הפרת חוק ו/או תקנה ו/או דין כלשהו, ככל שתעשה על ידי מבקש הרישיון ו/או בעל הרישיון.
- 1.3. אין בדרישות המפורטות להלן, לעניין כל פריט עיסוק, כדי לגרוע מחובתו של מבקש הרישיון למלא אחר כלל דרישות נותני האישור הרלוונטיים לאותו פריט עיסוק, וכל דרישות חוק רלוונטיות אחרות, גם אם תקבענה בהמשך.
- 1.4. מבקש הרישיון בתחומי העיר אופקים, יעמוד בכל חוקי העזר העירוניים הרלוונטיים לפעילות עסקו.
- 1.5. אין באמור במסמך זה כדי לפטור את מבקש הרישיון מהגשת בקשה ומקבלת אישורים מתאימים לפי חוק רישוי עסקים ולפי כל דין.



- 1.6. יובהר כי מסמך זה אינו מהווה רישיון עסק, וכי כל מי שמנהל עסק ללא רישיון כדין עובר על החוק, ויהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק.
- 1.7. היה וקיימים בעסק עיסוקים נוספים החייבים ברישוי לפי צו רישוי עסקים (לדוגמת - חנות נוחות בתחנת דלק), יחולו עליהם גם התנאים המסוימים שבמפרט האחיד לעסקים מסוגם.
- 1.8. בנוסף לאמור בדרישות אלו, עם כל שינוי בהוראת כל חוק, אשר יש בו כדי להשפיע במישרין או בעקיפין על דרישות המפרט האחיד, יחולו הדרישות, על מבקש הרישיון כמפורט באותו חוק, החל מיום פרסום הכללים ברשומות והללו תחייבנה את מבקש הרישיון, בלי שתחול על העירייה כל אחריות ו/או חבות בשל כך.
- 1.9. בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק כאמור לעיל לבין האמור במסמך זה, יגברו הוראות החוק.
- 1.10. מחובתו ובאחריותו הבלעדית של מבקש הרישיון להימנע מקיום מטרדים בסביבת העסק.
- 1.11. כמו כן יובהר כי הדרישות הכלליות הנ"ל רלבנטיות למפרט הנוכחי (הכולל 10 פריטי עיסוק), אך הרשות שומרת לעצמה את הזכות להוסיף או לגרוע דרישות כלליות במפרטים הבאים שיפורסמו ביחס לשאר פריטי העיסוק בצו רישוי עסקים.
- 1.12. אין באמור במסמך זה כדי לפטור את מבקש הרישיון מקיום דרישות כל דין החל עליו, אף אם הוראות הדין אינן מופיעות במסמך זה.

2. התנהלות כללית של עסקים:

- 2.1. בעל עסק יעמוד בכל האמור במסמך "הנחיות להגשת בקשה לרישיון עסק".
- 2.2. בקשה לרישיון עסק במקרקעין ו/או בנכס אשר בחלקם ו/או כולם בבעלות העירייה או החברה הכלכלית, מחויבים קבלת התייחסות אגף הנדסה.
- 2.3. על בעל עסק חלה האחריות למניעת מפגעים סביבתיים, כגון זיהום אוויר הכולל ריחות, עשן, רעש, שפכים, פסולת וכו'.
- 2.4. כל עסק טעון רישוי המבקש להציב ולהפעיל בשטחו דוכני מכירה במועדים ייחודיים או להוציא סחורה מחוץ למקום העסק, מחויב בקבלת היתר מיוחד.
- 2.5. הוצאת סחורה ו/או הצבת שולחנות וכסאות דרך קבע מחוץ למבנה בו מתנהל העסק טעונה רישיון כאמור בסעיף 5 להלן.
- 2.6. עסק טעון רישוי המבקש להפעיל את עסקו לאחר שעות הפעילות המותרות בחוק עזר לאופקים (פתיחת בתי עסק וסגירתם), התש"ך – 1960, מחויב בקבלת "היתר לילה" מהרשות המקומית ובתשלום אגרה כפי שיפורסם באתר העירייה.
- 2.7. בעל עסק לא יניח ברחוב כל דבר העלול לגרום נזק לרחוב או להפריע לניקיונו או לתנועת הציבור בו.
- 2.8. פריקה וטעינה של סחורה תהיה רק במקום שהוגדר לכך על פי תמרור מתאים וככל שאין מקום כאמור תתבצע באופן שלא יהווה הפרעה ו/או מטרד לציבור ו/או למעבר רכבים.



2.9. חובה על בתי העסק לעמוד בכל האמור בחוק איסור עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג – 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

3. נגישות:

3.1. מבקש רישיון, שהוא מקום ציבורי או שירות ציבורי כהגדרתם בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998, יקיים במלואן את הוראות הנגישות לפי פרק ה' לחוק האמור.
3.2. מבקש הרישיון יגיש לאישור מחלקת הנדסה בעיריית אופקים תכנית לביצוע התאמות נגישות לאנשים עם מוגבלות, אשר הוכנה על ידי יועץ נגישות. מבקש הרישיון יישם את התכנית כאמור, רק לאחר אישורה על ידי מחלקת הנדסה.

4. שילוט:

- 4.1. שילוט יותקן בהתאם לאמור בחוק העזר לאופקים (מודעות ושלטים), התשל"ה- 1975 (להלן: "חוק העזר העירוני לשילוט").
- 4.2. מבקש הרישיון יציב, בכניסה לבית העסק, דף מידע, עליו רשום שם העסק, שם מבקש הרישיון / בעל המקום ומספר טלפון נייד, על מנת שיהיה אפשר ליצור עמו קשר, בהתקיים מקרה חירום.
- 4.3. לא יוצב שילוט בעיר אלא לאחר הגשת בקשה, אישורה ותשלום אגרה כדין. בקשת שילוט תוגש למדור רישוי עסקים בעירייה.
- 4.4. הרישיון בגין השלט יהא תקף למשך השנה הקלנדארית בלבד, והוא יפקע ביום 31 בדצמבר של השנה בה ניתן, אלא אם כן, ברישיון השלט צוין מועד אחר.
- 4.5. האגרות לפרסום שלט או מודעה יהיו כקבוע בחוק העזר העירוני לשילוט.
- 4.6. תותר הצבת שלט אחד בלבד לכל בית עסק, למעט במקרים מיוחדים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של מחלקת רישוי עסקים ו/או מי שהוסמך על ידה.
- 4.7. גודל השלט, מיקומו וצורתו יאושרו על ידי הרשות, בהתאם למדיניות הרשות ולקריטריונים אותם הציבה ואשר יפורסמו על ידה מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה המקצועי.
- 4.8. תנאים נוספים להצבת שילוט:
 - 4.8.1. שלט של עסק יוצג בחזית המבנה בו מתנהל העסק. אורכו המרבי של השלט לא יעלה על אורך החזית של בית העסק, אלא אם כן התיר זאת מדור רישוי עסקים בעירייה.
 - 4.8.2. לא תתאפשר התקנת שלט הנושא מסר פוגעני.
 - 4.8.3. הצבת השילוט תעשה באופן שלא יפריע למשתמשים בדרך, לעוברים ושבים או לעסקים שכנים.
 - 4.8.4. לא תתאפשר הצבת שילוט על גבי מתקן תצוגה "חמור" (שלט דו-צדדי על גבי רגליים) אלא לאחר אישור מדור רישוי עסקים בעירייה.
 - 4.8.5. השילוט יבוצע מחומרים עמידים בפגעי מזג אוויר. לא תתאפשר התקנת שלטי בד, שלטים המודפסים על גבי יריעות בד ו/או טקסטיל ו/או כרזות נייר.



4.8.6. גב השלטת יהיה כולו צמוד לתזית המבנה, למעט מקרים מיוחדים אשר יאושרו על ידי מדור רישוי עסקים בעירייה.

5. הוצאת סחורה ו/או הצבת כסאות ושולחנות ו/או כל ציוד אחר המשמש את העסק (להלן: "הוצאת מטלטלין") בתחום המדרכה הסמוכה לעסק:

5.1. אישור להוצאת מטלטלין יכול ויינתן רק לעסקים שיש להם רישיון בר תוקף או לעסקים הנמצאים בהליך להוצאת רישיון עסק ושעוסקים בהכנה, הגשה או מכירה של מזון או שתייה לצריכה במקום, בהתאם לקריטריונים שיפורסמו מעת לעת על ידי הרשות.

5.2. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, העירייה שומרת לעצמה את הזכות לאשר הוצאת מטלטלין מבתי עסק, בתנאים שונים, גם לעסקים אחרים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

5.3. תנאים נוספים להוצאת מטלטלין למדרכה הסמוכה לעסק:

5.4.1. בקשה להיתר להוצאת מטלטלין ברחוב תוגש למדור רישוי עסקים על טופס מיוחד בצירוף תכנית שטח הישיבה.

5.4.2. אישור להוצאת מטלטלין לרחוב יינתן רק כאשר רוחב המדרכה מאפשר מעבר ושימוש של הולכי רגל.

5.4.3. אין לקבע שמשיות ו/או ריהוט ו/או כל מיטלטלין אחר במרחב הציבורי.

5.4.4. יובהר בזאת, כי תחום המדרכה, הוא כל מקום שלציבור זכות מעבר בו, לרבות תחום הרחוב שמתחת לקולונדולות (גגונים), וכן מעבר המשמש או המכוון לשמש אמצעי גישה למספר בתים וכל תחום שנועד למעבר הציבור.

6. מניעת רעש:

6.1. בעל עסק לא יגרום ליצירת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990, כתוצאה מפעילות עסקו (כגון פעילות מערכות קירור אוורור, ומיזוג הפעלת מנועים גנרטורים, השמעת מוסיקה וכדומה).

6.2. היה ונמצא שהעסק גורם לרעש בלתי סביר, יחויב בעל העסק להתקין אמצעים למניעת הרעש הבלתי סביר או על פי הנחיות מדור רישוי עסקים. במידה ונדרשה חו"ד אקוסטית יש לאשרה באמצעות מדור רישוי עסקים בעירייה.

6.3. בעל עסק לא ישמיע רעש או מוסיקה בכל צורה שהיא, מחוץ לכותלי העסק - לרבות הצבת מקולים מחוץ למבנה העסק, אלא אם יימצא על ידי מדור רישוי עסקים בעירייה כי ננקטו האמצעים המתבקשים כדי להבטיח מניעת מטרדים לציבור.



7. מניעת זיהום אוויר וריח:

- 7.1. בעל עסק לא יגרום לריח חזק או בלתי סביר כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים התשכ"א – 1961.
- 7.2. היה ונמצא שהעסק גורם לריח חזק או בלתי סביר, יחויב בעל העסק להתקין אמצעים למניעת הריח החזק או הבלתי סביר על פי הנחיות היחידה הסביבתית / המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יידרש להמציא חו"ד רלוונטית.
- 7.3. חובה על בתי העסק לעמוד בכל האמור בחוק איסור עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג – 1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.
- 7.4. כל עסקי מזון בהם מתקיימים תהליכי טיגון, צלייה ובישול, יגישו ליחידה הסביבתית תוכנית רעיונית ובה יפרטו את כל האמצעים למניעת זיהום אוויר ומניעת ריחות וזאת **בטרם פתיחת בית העסק**.

8. פסולת:

- 8.1. כל סוגי הפסולת יאוחסנו בתוך שטח העסק - באופן שלא יגרום מפגעים ומטרדים לבני אדם ולסביבה. מקום אחסון האשפה ייקבע עפ"י תכנית מדידה, עליה יסומן מקום האחסון, אשר תועבר לאישור מדור רישוי עסקים בעירייה.
- 8.2. בעלי עסקים יידרשו להציג לרשות הרישוי חוזה התקשרות עם חברות מאושרות וכמו כן אישורי מחזור או לחילופין אישור הטמנה מאתר פסולת מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה, במידה ויידרשו.
- 8.3. בכל מקרה שהוראות הדין יקבעו חובת מחזור בתחומים נוספים ו/או חובת מחזור שונה מן המפורט בטבלה, יחולו הוראות הדין.
- 8.4. בעסקים חדשים - במידה ויידרש לבנות או להגדיל את מבנה חדר האשפה, יש לפעול על פי דרישות חוקי התכנון והבנייה, התקנות והנחיות היחידה הסביבתית העירונית.
- 8.5. באחריות כל עסק שאגב פעילותו מייצר פסולת קרטונים, להציב דחסנית/ קרטוניה לפינוי קרטונים לפי דרישת היחידה הסביבתית וכן להציג חוזה התקשרות עם חברה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה לפינוי קרטונים.
- 8.6. בעל עסק יפנה מיידית כל אזבסט פריך הנמצא בעסק בהתאם לאמור בחוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק, התשע"א – 2011.
- 8.7. בעל עסק לא יעשה שימוש באזבסט, לכל מטרה שהיא, בעסקו.
- 8.8. בעל העסק ישמור על ניקיון המדרכה בחזית בית העסק, בכל עת.
- 8.9. בעל העסק ישמור על מצב תקין ועל חזות תקינה של בית העסק לרבות החזית שלו.
- 8.10. בעל העסק יאסוף את האשפה בעסקו ויכניסה לכלי אצירה לפסולת, במהלך שעות פעילותו של בית העסק.



9. שפכים תעשייתיים (שפכים שאינם סניטריים):

9.1. כל עסק שבמהלך פעילותו נוצרים שפכים תעשייתיים, יעמוד בכל האמור בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א – 2014.

9.2. מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח):

9.2.1. כל עסק, כהגדרתו בתוספת המופיעה בסוף "תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת), התשנ"ב - 1992 יתקין מכשיר מונע זרימת מים חוזרת למערכת מי שתייה (להלן מז"ח), בקטע הצינור שבו מקבל העסק את המים שלו מתאגיד המים העירוני – מי שבע, כאמור בתקנות.

9.2.2. בעל העסק יחזיק את המז"ח במצב תקין בכל עת ויבצע בדיקה שנתית על ידי מתקין מוסמך – כהגדרתו בתקנות האמורות. תוצאות הבדיקה השנתית של הבודק המוסמך יועברו למי שבע ובמקביל יישמרו בעסק ל-3 שנים לפחות.

9.2.3. בעל העסק יבצע מידיית את כל הנדרש בממצאי הבדיקה השנתית.

9.3. דיגום שפכים:

9.3.1. מבקש הרישיון של אחד מסוגי העסקים המוזכרים בתוספת השלישית של כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד – 2014 נדרש לבצע דיגום שפכים.

9.3.2. מבקש רישיון יתקין על חשבונו שוחת דיגום בתא הביוב האחרון של העסק, לפני נקודת התחברותו לביוב העירוני, או במקום אחר, כפי שיוורה לו תאגיד המים "מי שבע". במידה וקיימות מספר נקודות הזרמה לביוב העירוני, תותקן נקודות הדיגום על פי דרישת תאגיד המים "מי שבע", ולפי שיקול דעתה המקצועי הבלעדי.

9.3.3. מבקש הרישיון יממן את עלות ביצוע הדיגומים שיתבצעו אצלו על ידי תאגיד המים העירוני "מי שבע", בהתאם לתעריפים שנקבעו בכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תשע"א-2000, על כל תיקונו.

9.3.4. בכל מקרה של חשש לחריגה מערכי הסף הרלוונטיים לשפכים המוזרמים למערכת הביוב העירוני, כאמור בתוספת הראשונה של כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד - 2014, באחריותו המלאה של מבקש הרישיון לדווח על כך לתאגיד המים באופן מידי, ולפעול בהתאם להנחיות תאגיד המים והמשרד להגנת הסביבה, על מנת להביא לתיקון התקלה.

9.3.5. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של עיריית אופקים לפעול נגד מבקש הרישיון, ככל שיידרש.

מדור רישוי עסקים

עיריית אופקים



דרישות פרטניות מבתי עסק

(על פי קבוצות הרישוי בצו רישוי עסקים)

יובהר בזאת כי, כל הדרישות המופיעות בפרק זה הינן חלק בלתי נפרד מהמפרט ועל בעל העסק לעמוד בכל הדרישות הנ"ל וזאת בנוסף לכל הדרישות הכלליות הרלבנטיות לעסקו המופיעות בפרק "דרישות כלליות מעסקים".

בעל עסק זכור: תנאי לרשיון עסק הוא בנייה ושימוש כדין. על כן יש לבחון את השימושים המותרים בתוכנית (תב"ע) החלה טרם הקמת העסק.

קבוצה 1 - בריאות, רוקחות וקוסמטיקה

1. בית מרקחת

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על בית העסק להחזיק מיכל סגור לקליטת פסולת מסוכנת, כגון תרופות אשר פג תוקפן.
- מבקש הרישיון ידאג לפנות הפסולת המסוכנת לאתר פסולת רעילה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.
- העתקים חתומים של תעודות פינוי פסולת החומר המסוכן ע"י האתר לסילוק פסולת רעילה, ישמרו בעסק ויוצגו על פי דרישת, אך לא יותר מ 3 שנים.

2. טיפולים לא רפואיים בגוף האדם (לרבות טיפולי יופי וקוסמטיקה, מספרה, מכון קעקועים

(וניקוב)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:



- בעל העסק יעמוד בכל הדרישות המפורטות בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לעסקים לא רפואיים לטיפול בגוף האדם, התשנ"ג- 1992).
- העסק לא יגרום, בפעילותו, למטרדי ריח לסביבה.



קבוצה 2 – דלק ואנרגיה

1. גז (לרבות מילוי מכלים ומכליות, אחסונו, מכירתו וחלוקתו, שינועו, תיקון מכלים, חניון למכליות

ותחנת תדלוק בגז)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- בעל העסק יעמוד בכל הדרישות המפורטות בחוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט-1989.
- העסק לא יגרום בפעילותו למטרדי ריח לסביבה.
- על העסק לעמוד בתנאי המשרד להגנת הסביבה.

2. דלק לסוגיו (לרבות תחנת דלק, שינוע בצנרת, שינוע במכלית, אחסון, מסופי דלק, חניון

למכליות דלק)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- מניעת סכנות לשלום הציבור והבטחת הגנה מפני מקרי אלימות.
- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- בעל העסק יפעל על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לכל הנוגע לתשתיות באתר, לרבות מכלים, צנרת, מפריד דלק, מנפקות וכדומה.



קבוצה 3 – חקלאות בעלי חיים

1. בית מטבחיים, בית נחירה, בית שחיטה

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.
- מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות.

ב. דרישות העירייה:

- בעל העסק יעמוד בכל הדרישות המפורטות בתקנות מחלות בעלי חיים (שחיטת בהמות), התשכ"ד-1964.
- בעל העסק יעמוד בכל הדרישות המפורטות בתקנות מחלות בעלי חיים (בתי שחיטה לעופות), התש"ך-1960.

2. בעלי חיים, לרבות ימיים (גידולם, אחזקתם, הצגתם, הובלתם, מספרה, טיפול בהם)

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בתנאי המשרד להגנת הסביבה.
- על העסק לעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961.
- על בעל העסק חלה האחריות הבלעדית למניעת מפגעים סביבתיים.



3. חומרי הדברה, חומרי רעל לשימוש חקלאי

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- תקנות מחלות בעלי חיים (תכשירים כימיים), התשמ"ב-1982.
- קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.



קבוצה 4 – מזון

1. בית אוכל- מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו (לרבות בית קירור, טיפול במזון

מן החי, כולל משקאות וחומרי גלם)

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- התקנת אמצעי טיפול במפגעים:
 - בית אוכל לסוגיו השונים, יבצע פעולות של קלייה, אפייה, טיגון, צלייה וכדומה בתנורים המופעלים ע"י חשמל או גז בלבד.
 - בעל עסק שמפעילותו קיים פוטנציאל לגרימת ריחות, לרבות כתוצאה מקלייה, אפייה, טיגון, צלייה וכדומה, יגיש תכנית ומפרט טכני למניעתם של מפגעי הריח על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - במידה ואמצעים כאמור כוללים התקנת ארובה, מתקן או מכשיר כלשהו מחוץ לכותלי העסק, קרי על קירות חיצוניות ו/או על גג המבנה - יש לקבל לכך אישור מנהל הנדסה ו/או היתר בנייה כנדרש בחוק. במידה והתברר כי מסיבה כלשהי יעילות המתקנים אינה מספקת ונגרם מפגע ריח ו/או עשן מבית העסק, רשאי מדור רישוי עסקים לדרוש נקיטת אמצעים נוספים.
 - כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת רישיון העסק, מבקש הרישיון יגיש למדור רישוי עסקים חוזה התקשרות עם חברה המבצעת תחזוקה מונעת ושוטפת, לכל המתקנים למניעת ריחות ועשן, שהותקנו בעסק.
 - בעל העסק יתקין ויפעיל מפריד שומן, בנפח ובטכנולוגיה כזאת שתאפשר לעסק לעמוד בערכי הפליטה לביוב הנדרשים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב, תשע"ד-2014).
 - בעל העסק יתחזק את מפריד השמן/דלק על פי הוראות היצרן ויפנה את תכולת המפריד בתדירות המאפשרת לעסק לעמוד בערכי הפליטה לביוב הנדרשים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב, תשע"ד-2014. תכולת המפריד תפונה רק לאתר מורשה על פי דין.



- בעל העסק ישמור קבלות ואישורים על פינוי וקליטה המעידים על כך שפינה את המפריד לאתר מורשה, כאמור ועל ידי מוביל המאושר על פי חוק, למשך 3 שנים בעסקו ויציגם למדור רישוי עסקים, או לתאגיד המים, עפ"י דרישה.
- בעל העסק יתקין בשטח העסק מיכל ייעודי לאיסוף שמן מאכל משומש. המיכל יהיה משולט ויעמוד על מאצרה בנפח 110%. השמן המשומש יפונה לחברה שאושרה לכך על פי דין. אישורי פינוי וקליטה המעידים על כך שפינה את השמן המשומש כאמור ועל ידי מוביל המאושר עפ"י החוק, יישמרו בעסק למשך 3 שנים ויוצגו למדור רישוי עסקים עפ"י דרישה.

● **טיפול במזון:**

- לעסק יוכנסו מוצרי מן החי/מזון אך ורק מספק מורשה בעל רישיון עסק ו/או רישיון יצרן ממשדד הבריאות.
- לעסק יוכנסו מוצרים מן החי רק לאחר שעברו בדיקה ואישור השרות הווטרינרי העירוני של עיריית אופקים ושעל תעודת המשלוח שלהם מוטבעת חותמת השרות הווטרינרי של עיריית אופקים המאשרת את הכנסתם לתחום העסק. תעודות וטרינריות שעברו בדיקה משנה ישמרו בעסק במשך שנה.
- בעל העסק יקיים את כל האמור במסמכים הבאים: נוהל בדיקות משנה למוצרים מן החי, נוהל טיפול במוצרים מן החי פגי תוקף, 1999 והנחיות הווטרינר העירוני לפי חוק העזר לאופקים (פיקוח על מכירת בשר ומוצריו), התשע"א-2010, תקנות שירות המזון הארצי ופקודת בריאות העם 1940.
- יובהר כי, מזון מן החי הינו כל סוג של בשר, בעלי כנף, דגים, טרי, קפוא, מצונן, מעושן, מיושן, מבושל, גולמי או מעובד לרבות מוצרים המכילים מרכיבים שמקורם מן החי.

● **מכירת משקאות משכרים:**

- חוק רישוי עסקים אוסר על מכירה, הגשה או אספקה של משקה משכר בעסקים מהשעה 23:00 עד השעה 06:00 למחרת למעט מקומות המפורטים להלן:
 - מסעדה, בית קפה, הסעדה; עסק למכירת משקאות משכרים המוגשים לצריכה במקום;
 - מקום לעריכת מופעים וירידים, קולנוע, תיאטרון, אמפיתאטרון, מקום אחר לעריכת אירועי תרבות, בידור וספורט תחת כיפת השמיים, דיסקוטק, יריד שלא במבנה של קבע; אולם שמחות וגן אירועים.
- לשם מניעת הפרת הסדר הציבורי ו/או הפגיעה בשלום הציבור לא יינתנו רישיונות להגשת משקאות משכרים בעסקים הנמצאים באזורי מגורים או בחזיתות מסחריות של בתי מגורים משותפים. עסקים הנמצאים באזורי מגורים כאמור שבעבר קיבלו רישיונות



להגשת משקאות משכרים ואין לבעליהם עבירות על החוק - יקבלו אישור לחידוש רישיון כחריג.

- בעסקים למכירת והגשת משקאות משכרים תוצגו במקום בולט הודעות כמפורט בתקנות רישוי עסקים (הצגת הצעה על הגבלת מכירת משקה משכר), תשע"א – 2010, בתקנות רישוי עסקים (הודעת אזהרה), תשע"ג – 2013, ובתקנות משטרת ישראל למכירת משקאות משכרים – איסור מכירת משקה משכר לקטין.

- לא ימכרו ולא יוגשו משקאות משכרים לקטינים.

- לא יוחזקו ולא יימכרו סמים מסוכנים כהגדרתם בפקודת הסמים המסוכנים (נוסח חדש), תשל"ג – 1973.

- לא יימכרו, לא יוחזקו ולא יוצגו למכירה כלים אסורים כהגדרתם בפקודה (כלי שייעודו העיקרי דרך כלל הוא להכנת סם מסוכן או לצריכתו).

- בבית אוכל/מסעדה/בית קפה בהם מגישים משקאות משכרים לצריכה במקום נדרשים לתאי שירותים בתוך העסק.

• בעל העסק ינקוט בכל אמצעים הנדרשים למניעת הימצאות וגידול בעלי חיים ומזיקים, לרבות יתושים, זבובים, חרקים ומכרסמים, בשטח העסק.

• בעל עסק יעמיד שולחנות וכסאות רק לאחר שקיבל היתר לכך מאת מדור רישוי עסקים ועמד בתנאים כמפורט במפרט הכללי.

• בעל עסק יקים פרגודים (סגירת חורף) רק לאחר שקיבל היתר לכך מאת מדור רישוי עסקים.

• על העסק לעמוד בחוקים ובתקנות הרלוונטיות לעיסוקו ובעדכוניהם, לרבות החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והתקנות מכוחו.



קבוצה 5 - מים ופסולת

1. אשפה ופסולת, למעט פסולת חומרים מסוכנים

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.

ב. דרישות העירייה:

- מבקש הרישיון יאסוף ויוביל את הפסולת באחריותו ועל חשבונו לאתר המאושר על פי דין ועל ידי הרשות.
- בעל העסק יבצע שטיפה וחיטוי של רכבים ושל כלי אצירה לפסולת, למעט כלי אצירה לפסולת יבשה, רק בתחנת מעבר, או באתר סילוק פסולת שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- בעל העסק לא יבצע בפסולת הנאספת כל פעולה של עיבוד, ניצול מחזור או מיון. אלא רק באתר מורשה על פי כל דין.
- בעל העסק יאחסן כלי אצירה - ריקים או מלאים - במקום המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. שטיפת הרכבים תתבצע אך ורק במקום שיאושר לכך על ידי הרשות.

2. שפכים וקולחין (עיבודם, טיהורם, אחסונם והובלתם במכליות)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.

ב. דרישות העירייה:

- ביובית תרוקן את תוכנה אך ורק במקום שהותר לכך על ידי תאגיד המים - מי שבע או במקום מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- שטיפת המכליות תתבצע אך ורק בתחום מתקן לטיפול בשפכים שיאושר לכך ע"י הרשות או המשרד להגנת הסביבה.
- חניית המכליות בתום שעות העבודה תתבצע אך ורק במקום מאושר או במגרש ייעודי, שיאושר לכך על ידי הרשות.



קבוצה 6 - מסחר ושונות

1. אחסנה (לרבות מקום ששטחו 50 מ"ר ומעלה בין מקורה ובין לאו, מחסן הצמוד לחנות, חנות ששטחה 800 מ"ר לפחות, מכבסה, ניקוי יבש, מכשירי אלקטרוניקה כולל מחשבים, מקום למכירת פרחים ושתילים ששטחו למעלה מ 300 מ"ר)

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. זרישות העירייה:

- על בעל העסק חלה האחריות הבלעדית למניעת מפגעים סביבתיים כגון, זיהום אוויר כולל ריחות ועשן, רעש, שפכים, פסולת וכו'.
- על העסק לעמוד בתנאים של המשרד להגנת הסביבה.
- קיום היתר בנייה מתאים – כלומר שהמבנה בו מיועד לשכון המחסן אכן מתאים לשימוש של אחסון פריטים.
- על הנכס לעמוד בדרישות שירותי הכבאות.

2. רוכלות (לרבות מזון, עסק של אביזרי מין, אולפן הקלטות אודיו, מקום למכירה קמעונאית של מוצרי טבק)

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.

ב. זרישות העירייה:

- רישיון לרוכלות יאושר במקרה חריג וזאת בתנאי עמידתו של המבקש בתנאים ובמבחנים שיפורט להלן ותוך שימת דגש לצרכי התושבים בשכונות השונות בסוג המרכול אותה מבקש הרוכל להציע, ובהתאמתה לאופי האזור בו ניתן לרכול.
- להלן התנאים והמבחנים למתן רישיון רוכלות:
 - מבקש הרישיון הינו תושב העיר.
 - מבקש הרישיון הינו בעל רישיון נהיגה ובקשתו לרישיון עסק מסוג רוכלות אושרה ע"י משטרת ישראל.



- במקרים המתאימים, מבקש הרישיון הינו בעל רכב ייעודי שאושר ע"י משרד הבריאות למטרת הרוכלות המבוקשת.
- לא תותר רוכלות נייחת (בסטה, סככה, דוכן וכדומה) מכל סוג שהוא, אלא לתקופה מוגבלת במסגרת אירוע או במועד של חג.
- לא יינתן רישיון עסק לרוכלות במרכז העיר, אלא לתקופה מוגבלת במסגרת אירוע אלא לתקופה מוגבלת במסגרת אירוע.

ג. מדיניות העירייה:

- הרישיון יונפק לשנה אחת בלבד כאמור בחוק רישוי עסקים התשכ"ח – 1968.
- הרישיון הינו אישי ואינו ניתן להעברה לאדם אחר או ליורשיו של בעל הרישיון.
- על עיסוק ברוכלות עפ"י רישיון עסק שינתן כאמור לעיל יחולו הוראות חוק רישוי עסקים התשכ"ח – 1968 התקנות והצווים שהותקנו מכוחו, הוראות חוקי העזר לאופקים וכל דין אחר שיחול באותה עת והמסדיר /או חל על העיסוק הנ"ל.
- על העוסק לעמוד בכל הדינים והצווים – במיוחד בכול הנוגע למזון "מסוכן" (מזון מן החי – בשר עופות וכו'), למשל מקור מאושר מראש, שמירה על שרשרת הקירור וכו'.
- יש לשמור חשבונות/תעודות משלוח על מנת לאפשר פיקוח על מקור המזון. יש צורך במעקב ורישום פינני פסולת.



קבוצה 7 - עינוג ציבורי, נופש וספורט

1. מים -נופש (לרבות בריכת שחייה, ג'קוזי, מקווה, מכון כושר)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים כבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על בעל העסק חלה האחריות הבלעדית למניעת מפגעים סביבתיים כגון, זיהום אוויר כולל ריחות ועשן, רעש, שפכים, פסולת וכו'.
- בעל העסק יפעיל את העסק רק כאשר בידו היתר רעלים בר תוקף מכוח חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993.
- מכון כושר- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- מקווה- בעל העסק יפעיל את המקום תוך שימוש בחשמל או בגז בלבד.

2. עינוג ציבורי (לרבות מקום לעריכת ירידים ומופעים, קולנוע ותיאטרון, אצטדיון, אולם

ספורט, דיסקוטק, יריד מזון, מקום לעריכת אירועי תרבות תחת כיפת השמיים)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים כבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- מקום לעריכת אירועי תרבות תחת כיפת השמיים:



- בעל העסק יפעיל מערכת הגברה קולית אשר תעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992.
- בעל העסק יכוון את הרמקולים לכיוון הקהל באתר האירוע וכלפי מטה בלבד, ולא לכיוון אזור המגורים הקרוב.
- בעל העסק יבצע מראש כיול של העוצמה הקולית של מערכות ההגברה באתר האירוע, במטרה להבטיח שרמות הרעש בבניינים הקרובים ממערכות ההגברה וההשמעה, עומדות בדרישות ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- דיסקוטק :
- העסק יופעל במבנה סגור הכולל אמצעים להפחת רעש, לרמות הנדרשות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) – 1992.
- המרחב להשמעת מוסיקה כולל מערכות ההגברה הקולית יהיה בחלל פנימי של מבנה העסק וללא פתחים כלפי חוץ. במידה וקיימים פתחים כלפי חוץ, הם חייבים להיות סגורים באופן קבוע ובעלי כושר בידוד אקוסטי גבוה-כולל התקנת מבואה אקוסטית.

3. אולם או גן לשמחות ולאירועים

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים כבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- בעל העסק יגיש לעירייה דוח טכני על פי המפורט בסעיף 4 של תקנות רישוי עסקים (התקן מד-רעש באולם שמחות ובגן אירועים), תשס"ו-2006.



- הדוח הטכני יכול גם התייחסות לרמות הרעש הצפויות מהשמעת מוסיקה בשימושי הקרקע הקרובים הרגישים לרעש, בהשוואה לנדרש בתקנות למניעת רעש בלתי סביר, לגבי שעות הלילה.
- עיריית אופקים רשאית לדרוש התקנת אמצעים להפחת רעש, לרמות הנדרשות בחוק, בהתאם לממצאי הדוח הטכני.
- פסולת הנוצרת בעסק תאוחסן במכלי אצירה ותופנה לאתר סילוק פסולת המאושר על פי כלדן, קבלות המעידות על הפינוי ישמרו בעסק ויוצגו על פי דרישה.



קבוצה 8 - רכב ותעבורה

1. הסעת נוסעים (לרבות תחנה מרכזית, תחנת מוניות)

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.

ג. מדיניות העירייה:

- הקמה במקום המאושר עפ"י התבי"ע החלה על המקרקעין.

2. מוסך - מקום לתיקון ואחזקת כלי רכב, צמ"ח וחלקיהם, לרבות מוסך של עסק שאינו טעון רישוי (לרבות מכונאות כללית, פחחות, צביעה, חשמלאות, תיקון תקרים, זגגות, רחיצה וכו')

א. מטרת הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.

- רחיצת רכבים:



- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות המים (כללים לרחיצת רכב ולשטיפת משטחים מרוצפים במים), תשס"א, 2001.
 - בעל העסק יגיש לרשות מסמך מידע סביבתי על העסק –מפרט טכני ותוכנית סניטרית עדכנית, לרבות התייחסות לקווי הולכת שפכים, תשטיפים ונגר עילי מזוהם, כולל פתחי ניקוז, מתקני טיפול בשפכים ונקודות חיבור לביוב העירוני.
 - מפרט טכני של מערכת מחזור מים, מפריד שמן/דלק ממים ויעד הפינוי.
 - בעל העסק יתקין מערכת למחזור שפכים.
 - משטחי רחיצת המכוניות יהיו מקורים וינוקזו אל מערכת מחזור השפכים.
 - השפכים ינוקזו אל מערכת מחזור השפכים, יטופלו בה ויוחזרו לתהליך השטיפה.
 - משטחי רחיצת המכוניות, לפני מתקן לטיפול בשפכים, יצופו באספלט, בבטון או בחומר אחר אטום לחלחול נוזלים. כל שטח העסק, למעט משטחי רחיצת המכוניות, ינוקזו למערכת הניקוז הציבורית או אל מחוץ לשטח העסק, כך שימנע מגע בין מי הנגר לבין השפכים.
 - למען הסר ספק, פעולות רחיצת המכוניות יבוצעו על גבי משטחי רחיצת המכוניות בלבד.
 - אין לחבר את מיתקן הרחיצה ישירות אל מערכת הביוב הציבורית.
 - בעל העסק ימנע גלישת שפכים מהעסק לקרקע או לרשות הציבור, לרבות באמצעות התאמת קצב רחיצת המכוניות ליכולת הקליטה של מערכת מחזור השפכים.
 - במקרה שהעסק מצוי בסמיכות לתחנת דלק או לעסק אחר שיש בו מפריד דלק - מים, ינקוט בעל העסק את כל האמצעים למניעת הזרמת השפכים אל מפריד הדלק - מים.
- בעל העסק יגיש מסמך סביבתי על העסק הכולל פירוט של סוגי טיפולים המתבצעים במוסד, מתקני עזר, מפרט תכנית טכנית ותכנית סניטארית, פירוט מתקני טיפול בגזי פליטה מחדר צבע, פסולת חומרים מסוכנים ורעש.
 - בעל העסק על פי דרישת איכות הסביבה ו/או תאגיד המים, ימנע בעל המוסד הזרמת שמן למערכת הביוב ע"י התקנת מפריד שמן לפני החיבור למערכת הביוב העירונית ואיסוף שמן משומש בחבית ופינויו לאתר מורשה.
 - פחחות – תהליך הצביעה יבוצע בחדר סגור שבו קיימת מערכת ניקה וטיפול בפליטות לאוויר כך שבעל העסק יעמוד בכל ערכי הפליטה הנדרשים על פי החוק וימנע מטרודים לסביבה.



קבוצה 10 - תעשייה, מלאכה, כימיה ומחצבים

1. חומרי גלם לבנייה, מוצרי בנייה מוגמרים, מלט, בטון, אספלט, זפת, בלוקים, אבן, שיש ומוצריהם

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- הבטחת בריאות הציבור לרבות תנאי תברואה נאותים.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- כל פעילות היצור והאריזה של העסק תתבצע בשטח העסק בתוך מבנה סגור.

2. חומרי חיטוי או ניקוי

א. מטרות הרישוי:

- הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
- הבטחת בטיחותם של הנמצאים במקום העסק או בסביבתו.
- קיום הדינים הנוגעים לכבאות.

ב. דרישות העירייה:

- על העסק לעמוד בדרישות של תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- בעסקים שבהם מאחסנים בנוסף לחומרי חיטוי וניקוי גם מוצרי מזון – בעל העסק יבצע הפרדה מוחלטת בין אזורי האחסנה של המזון ושל חומרי החיטוי.



לשכת היועצת המשפטית

י"ד שבט, תשע"ט
20 ינואר, 2019

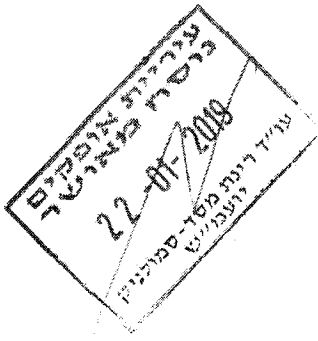
לכבוד
חברי מועצת העיר
כאן
שלום רב,

הנדון: חוות דעת לאישור הסכם הארכה ושינויים בין העירייה לחכ"ל

בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי) תשל"ו – 1975 הריני ליתן חוות דעתי בקשר להסכם ההארכה והשינויים בין העירייה לחכ"ל.

1. ביום 4.3.2014 נחתם הסכם בין העירייה לחברה (להלן: "ההסכם") לפיו החברה תבצע פרויקטים אשר הועברו אליה על פי ההסכם או שיועברו אליה מעת לעת על פי רצון העירייה בתחומי עיסוקה וביניהם: תחום התשתיות והאחזקה, ניקיון וסילוק פסולת, ניהול פרויקטים ועבודות בניה, הכל כמפורט בהסכם.
2. ההסכם היה לתקופה של חמש שנים והוא עתיד להסתיים במרץ 2019. על כן הוכן ההסכם המצורף לחוות דעת זו אשר מטרתו העיקרית הינה הארכת ההסכם המקורי לחמש שנים נוספות.
3. בנוסף נועד הסכם ההארכה לעדכן את ההסכם המקורי בנוגע לפרוייקטים המועברים לביצוע החכ"ל - פיתוח השכונות החדשות וביצוע תשתיות ציבוריות, הפעלת מנהלת הסכמי הגג והפעלת השוק העירוני.
4. כמו כן הוספנו בהסכם נהלי עבודה להעברת פרויקטים לביצוע החכ"ל.
5. אין מניעה חוקית לחתום על ההסכם.

בברכה,
רינת מסד סמולניק, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה



הסכם הארכה ושינויים

שנחתם ביום _____

בין : **עיריית אופקים**

(להלן: "העירייה")

לבין : **החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ**

(להלן: "החברה")

הואיל: וביום 4.3.2014 נחתם הסכם מסגרת בין העירייה לחברה (להלן: "ההסכם")

והואיל: והעירייה מבקשת לממש את האופציה הנתונה לה בהסכם ולהאריך את תקופת הסכם בחמש שנים נוספות.

והואיל: והעירייה מבקשת לרכז את מחויבויות החברה בכל הנוגע לביצוע תשתיות ציבוריות במסגרת פיתוח השכונות החדשות בעיר בהתאם להסכם הגג ולהסכמי הפיתוח שנחתמים מול היזמים או המשתכנים.

והואיל: והעירייה מבקשת לקבוע הסדר חדש בכל הנוגע להפעלת השוק העירוני על ידי החברה והחברה מסכימה לכך.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. כללי

המבוא והנספחים להסכם הארכה ושינויים זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. תקופת ההסכם

2.1. בהתאם לסעיף 11 להסכם תוארך תקופת ההסכם לחמש שנים נוספות מיום 4.3.2019 ועד 13.3.2024 (להלן: "התקופה המוארכת").

2.2. בתקופה המוארכת יחולו כל הוראות ההסכם בתוספת הוראות הסכם הארכה ושינויים זה. ככל שישנה סתירה בין הוראות הסכם הארכה ושינויים זה להוראות ההסכם יחולו הוראות הארכה ושינויים זה.

3. השוק העירוני

3.1. על אף האמור בכל מקום בהסכם, החל מיום 1.1.2018 העירייה היא המחזיקה בשוק העירוני. כמו כן ועל אף האמור בהסכם העירייה היא המבטחת את השוק בביטוח צד שלישי.

3.2. החברה תפעיל את השוק העירוני עבור העירייה, על כל הכרוך בכך כאמור בהסכם.

4. נהלי עבודה

4.1. למען הסדר ובהמשך לנהלי עבודה שהוסדרו במהלך השנים מוסכם, כי טרם העברת פרויקטים בתחומים הכלולים בהסכם ייחתם נספח המפרט את העבודה המועברת ותנאי התשלום.

4.2. הנספח שייחתם יהיה באחד משני הנוסחים המצורפים לנספח זה כנספחים א' וב'.

5. פיתוח השכונות החדשות וביצוע תשתיות ציבוריות

5.1. מוסכם כי החברה תבצע את עבודות הפיתוח בשכונת הפארק, חורשת נוח ואופקים חדשים (להלן: "השכונות החדשות") בהתאם להנחיות רמ"י ובתיאום עם רמ"י ועם העירייה.

5.2. החברה מתחייבת לעמוד בכל הדרישות על פי החוזה לפיתוח תשתיות ציבוריות עליו חותמת העירייה מול רמ"י. נוסח החוזה מצורף כנספח ג' להסכם זה (להלן: "חוזה הפיתוח").

5.3. החברה מתחייבת להודיע לעירייה על כל הפרה של היזם/המשתכן את חוזה הפיתוח.

5.4. העירייה מתחייבת להחזיק בערבויות של היזמים/המשתכנים, אשר ימסרו לה במסגרת הסכם זה ולחלט את הערבויות לבקשת החברה בכפוף לכך שהחברה תצביע על עילת החילוט על פי ההסכם. במסגרת זאת מתחייבת העירייה לוודא כי הערבויות המוחזקות על ידה מצויות בתוקף וככל שיגיע מועד פקיעתן לחדשן עד מתן טופס 4 ליזמים/למשתכנים. טרם מתן טופס 4/אכלוס למשתכנים תבדוק העירייה עם החברה אם יש מניעה להשיב את הערבות ליזמים/למשתכנים.

6. מנהלת הסכמי הגג

6.1. החברה תנהל את מנהלת הסכמי הגג, אשר מוקמת ומתוקצבת בהסכמי הגג ומטרתה לדאוג ליישום תקין של הסכמי הגג.

6.2. החברה תפעיל את המנהלת תוך שיתוף פעולה עם ראש העיר ונציגי העירייה ובהתאם למדיניות שיתווה ראש העיר.

6.3. למען הסר ספק יובהר, כי החברה מודעת לכך שחלק מתקציב המנהלת מיועד לחיזוק המחלוקת הרלוונטיות להסכם הגג בעירייה.

ובאנו על החתום

נספח להסכם

בין עיריית אופקים ואופקים חדשים – החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ

מיום 4.3.2014 ולהסכם ההארכה והשינויים מיום _____

אשר נחתם ביום _____

בין: עיריית אופקים (להלן: "העירייה")

לבין: אופקים חדשים - החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ (להלן: "החברה")

הואיל: והחברה הינה תאגיד עירוני אשר הוקם על ידי העירייה

והואיל: וביום 4.3.2014 נחתם הסכם בין העירייה לחברה (להלן: "ההסכם") לפיו החברה תבצע פרויקטים אשר הועברו אליה על פי ההסכם או שיועברו אליה מעת לעת על פי רצון העירייה בתחומי עיסוקה וביניהם: תחום התשתיות והאחזקה, ניקיון וסילוק פסולת, ניהול פרויקטים ועבודות בניה, הכל כמפורט בהסכם.

והואיל: וביום _____ נחתם בין העירייה לחברה נספח להסכם להארכת ההסכם הכולל גם מספר שינויים להסכם, הכל כפי שמפורט שם (להלן: "ההארכה")

והואיל: והעירייה מבקשת להסדיר את העברת הפרויקטים לטיפול של החברה הכלכלית באמצעות נספחים להסכם.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מהות הפרוייקט/העבודה המועברת

1.1. העירייה החליטה להעביר את הטיפול ב _____ לטיפול וביצועה של החברה הכלכלית (להלן: "הפרוייקט").

1.2. הפרוייקט כולל: _____ (תכנון/ביצוע/מסירה לעירייה – לפרט)

1.3. הפרוייקט המועבר נכלל בגדר התחומים אשר הוגדרו כתחומים המועברים לחברה הכלכלית מכח ההסכם ו/או ההארכה ועל כן אינו מחייב החלטת מועצה נפרדת / הואיל והפרוייקט המועבר אינו נכלל בגדר התחומים אשר הוגדרו כתחומים המועברים לטיפול של החברה הכלכלית ועל כן ההחלטה להעביר הטיפול לחברה הכלכלית התקבלה בישיבת המועצה מיום _____.

2. לוחות זמנים

- 2.1. החברה תבצע את הפרוייקט תוך _____ חודשים מחתימת נספח זה.
- 2.2. בסיום ביצוע הפרוייקט תמסור החברה לעירייה את הפרוייקט ויערך פרוטוקול מסירה.
3. תקציב הפרוייקט המועבר
- 3.1. התקציב של הפרוייקט הינו עד סך _____ בהתאם לסעיף תקציבי _____.
- 3.2. הסכום האמור בסעיפים 3.1 הינו הסכום הסופי והכולל עבור השלמת הפרוייקט במלואו. למען הסר ספק יובהר, כי התשלומים האמורים על פי סעיף זה לא יעלו על הסך האמור בסעיף 3.1 לעיל, אלא אם כן ניתן אישור על ידי הגורמים המוסמכים לכך.
- 3.3. לשם הוכחת העלויות תציג החברה לעירייה חשבוניות אשר שולמו בפועל על ידי החברה הכלכלית לקבלנים ו/או לאנשי מקצוע לביצוע הפרוייקט.
- 3.4. העירייה תעביר לחברה תשלומים כנגד הגשת חשבונית של החברה הכלכלית בגין הסכום הכולל כמפורט לעיל.
- 3.5. תנאי התשלום שוטף + 60.
4. נספח זה נועד להוסיף על תנאי ההסכם ולא לגרוע ממנו. על כן, בכל סתירה בין נספח זה לחוראות ההסכם ייגברו חוראות ההסכם.

ובאנו על החתום

החברה

העירייה

נספח להסכם

בין עיריית אופקים ואופקים חדשים – החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ

מיום 4.3.2014 ולנספח מיום _____

אשר נחתם ביום _____

בין: עיריית אופקים (להלן: "העירייה")

לבין: אופקים חדשים - החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ (להלן: "החברה")

הואיל: והחברה הינה תאגיד עירוני אשר הוקם על ידי העירייה

והואיל: וביום 4.3.2014 נחתם הסכם בין העירייה לחברה (להלן: "ההסכם") לפיו החברה תבצע פרויקטים אשר הועברו אליה על פי ההסכם או שיועברו אליה מעת לעת על פי רצון העירייה בתחומי עיסוקה וביניהם: תחום התשתיות והאחזקה, ניקיון וסילוק פסולת, ניהול פרויקטים ועבודות בניה, הכל כמפורט בהסכם.

והואיל: וביום _____ נחתם בין העירייה לחברה נספח להסכם להארכת ההסכם הכולל גם מספר שינויים להסכם, הכל כפי שמפורט שם (להלן: "ההארכה")

והואיל: והעירייה מבקשת להסדיר את העברת הפרוייקטים לטיפול של החברה הכלכלית באמצעות נספחים להסכם.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מהות הפרוייקט/העבודה המועברת

1.1. העירייה החליטה להעביר את הטיפול ב _____ לטיפול וביצועה של החברה הכלכלית (להלן: "הפרוייקט").

1.2. הפרוייקט כולל: _____ (תכנון/ביצוע/מסירה לעירייה – לפרט)

1.3. הפרוייקט המועבר נכלל בגדר התחומים אשר הוגדרו כתחומים המועברים לחברה הכלכלית מכח ההסכם ו/או ההארכה ועל כן אינו מחייב החלטת מועצה נפרדת / הואיל והפרוייקט המועבר אינו נכלל בגדר התחומים אשר הוגדרו כתחומים המועברים לטיפול של החברה הכלכלית ועל כן ההחלטה להעביר הטיפול לחברה הכלכלית התקבלה בישיבת המועצה מיום _____.

2. לוחות זמנים

2.1. החברה תבצע את הפרוייקט תוך _____ חודשים מחתימת נספח זה.

2.2. בסיום ביצוע הפרוייקט תמסור החברה לעירייה את הפרוייקט ויערך פרוטוקול מסירה.

3. תקציב הפרוייקט המועבר

- 3.1. התקציב של הפרוייקט הינו עד סך _____ בהתאם לסעיף תקציבי _____ .
התשלום יועבר לחברה הכלכלית על פי עלויות בפועל בתוספת עמלה בשיעור _____ %
(להלן: "העמלה").
- 3.2. לשם הוכחת העלויות תציג החברה לעירייה חשבוניות אשר שולמו בפועל על ידי החברה הכלכלית לקבלנים ו/או לאנשי מקצוע לביצוע הפרוייקט.
- 3.3. העירייה תעביר לחברה תשלומים כנגד הגשת חשבונית של החברה הכלכלית בגין הסכומים ששולמו בפועל בתוספת העמלה.
- 3.4. תנאי התשלום שוטף + 60.
4. נספח זה נועד להוסיף על תנאי ההסכם ולא לגרוע ממנו. על כן, בכל סתירה בין נספח זה להוראות ההסכם ייגברו הוראות ההסכם.

ובאנו על החתום

החברה

העירייה

7

האתר : אופקים
 "חורשת נח"
 תוכנית תמל/1027
 מגרש :

נספח ו' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

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

- בין -

עיריית אופקים

כתובת: _____

ישוב ומיקוד: _____

באמצעות הרשות המקומית (אשר תיקרא להלן: "הרשות")

מצד אחד

- לבין -

שם מלא	מס' ת.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 הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י רשות המקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה;
 והרשות המקומית מבצעת את עבודות הפיתוח באתר;
 והואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "תחווה בגין הקרקע") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית,

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא, נספחים וכתרות :

1.1. המבוא לחוזה זה מתווה 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. "הסכם רמ"י רשות המקומית" - הסכם, שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר.

ג. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

ה. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.

ו. "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.

ז. "החווה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.

ח. "הרשות המקומית" – עיריית אופקים.

ט. "משתכנים אחרים" - משתכנים ואו יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.

י. "מנהל הפרוייקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.

יא. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית אתר, כמפורט בחוזה זה.

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

יג. "מדד" - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

יד. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בתנאים המיוחדים.

יז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.

יח. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד הידוע במועד הקובע למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.

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

כ. "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.

יח. "ריבית שקלית" - ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

יט. "המועד הקובע"/"יום אישור העסקה" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. התקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לרמ"י בעת השיווק את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלת פרטי המגרשים בחוברת המכרז ובכפוף לתנאי המכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

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

3.3. ידוע ליזם כי חוזה זה ייחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהיזם שילם לרמ"י את מלוא התשלום בגין הקרקע ומלוא התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח (כמפורט בחוברת המכרז) וחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

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

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

4. עבודות הפיתוח :

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' להסכם זה.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה רשאית לשנות את התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר בתאום עם רמ"י.

4.2. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תחא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים,

חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

4.3. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה או רמיי בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה. (כאמור בנספח א').

4.5. להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה ונחתם נספח ג' אזי מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.4 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו. כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור לרשויות ועבור מונים.

4.6. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית 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 שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

4.7. 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 רמיי ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה בשל כך.

4.8. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי הוראות התוכנית החלה במקום, על פי הנחיות הוועדה המקומית בהיתרים בתחום התוכנית לפי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

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

4.11. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.12. הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, תהא הרשות המקומית אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של היזם:

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

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית.

יזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות המקומית בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י.

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

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התביע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התביע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תביע עתידית, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ולתאגיד אגרות והיטלים או דמי הקמה בהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת.

5.4 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 או התאגיד 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 החוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות ו/או חורגות, תהיה נתונה לשיקול דעתם הבלעדי של החברה ו/או של התאגיד.

5.5 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין.

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

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

5.7 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית ו/או מי

מטעמה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות ו/או מי מטעמה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.8. הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.9. אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

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

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו. אלא אם כן הודיעה הרשות המקומית בכתב מראש, ליזם על כוונתה לבצע עבודות בתחום המגרש, תוך ציון המצב הקיים במגרש וביצוען בזמן סביר.

5.10. אם יתיו 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 משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

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

5.11. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. לזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הזם 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.

5.13. היה ותמצא הרשות ו/או מי מטעמה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות הזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב הזם לשלם לרשות ו/או למי מטעמה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

חשבוניתיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.14. הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי הזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי הזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי הזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות ו/או מי מטעמה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות ו/או למי מטעמה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של הזם. הרשות ו/או מי מטעמה 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.

לרשות ו/או למי מטעמה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות ו/או מי מטעמה עקב כך.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

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

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

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

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

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

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

5.16. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות

הרשות ו/או מי מטעמה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

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

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

5.18. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של הרשות כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. גבולות המגרש :

6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.

6.2. היזם יקבל מהרשות הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו. היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח), מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן הרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידינו במועד שנקב בהודעת הרשות, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

6.3. עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי. ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדן, יהיה עליו להציג היתר בפני החברה.

6.4. היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות החברה בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהחברה עשויה לבצע בשטח.

6.5. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללווחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.

6.6. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע על ידי הרשות ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

6.7. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.8. מוסכם בזה, כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשינויים האמורים.

6.9. עוד מוצהר ומוסכם בזאת, כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת רמ"י לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.

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

7. תשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על חוזה תשתית

7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י.

7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בחוברת המכרז.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

- 7.3. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישוק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 7.4. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.
- 7.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, תהיה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 7.6. 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 וחויבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם ורמ"י :

- 8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.
- 8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6. ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית / החברה וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכם הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה. רמ"י יעביר את הסכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש. בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

9.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסוימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, בכפוף להוראות הסכם זה, וכן כי אין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמיי והרשות ו/או מי מטעמה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **נספח יא'** לחוזה זה.

10.3. הרשות 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.

10.4. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות 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 לרשות.

10.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות הרשות לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותן על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

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

11. רישום המגרש :

הרשות תבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר לרמ"י ו/או לרשות לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של הרשות כמפורט לעיל.

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

12. שונות :

12.1. רשות המקומית תהא זכאית לחשב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת ו/או לחברה הכלכלית שבבעלות ההרשות המקומית, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.

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

12.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

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

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

12.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

האתר: אופקים
"חורשת נח"י
תוכנית תמל/1027
מגרש:

12.7. כתובות הצדדים הינן כנוכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנייל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

13. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר שבע תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

14.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות

אישור חתימת היזם

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

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' - תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
4. נספח ז' - הודעה על סימון ומסירת מגרש.
5. נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
6. נספח ו' 1 - אישור בדבר חתימת הסכם תשתית.
7. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

נספח א' - עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי התכנית ובתחומי מגרשי המגורים.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
5. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב. (בגין ביצוע עבודות החלות על התאגיד ישלם היזם דמי הקמה ישירות לתאגיד).
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
7. הרשות 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. הרשות המקומית תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון, וכן גומחות למיכלי אשפה למגרשי בנה ביתך בלבד. הגומחות למיניהם יותקנו בתוך תחומי המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו, לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות.
13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשי"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

היזם

הרשות המקומית

האתר : אופקים
 "חורשת נח"
 תוכנית תמל/1027
 מגרש :

נספח ב' - תנאים מיוחדים

שם האתר :	חורשת נח	תכנית מסי על שינוייה :	תמל/1027
-----------	----------	------------------------	----------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מסי מגרש / מתחם :	_____
סוג המדד :	מדד תשומות תבניה למגורים
חוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י	מדד בסיס חודש/שנה :
סכום כנגד קבלה :	_____

התחייבות למועדי ביצוע

המועד הקובע - תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בחקצאת הקרקע.
מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית

מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	12	חודשים מהמועד הקובע
1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	18	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו תשתיות שלב אי הכוללות : עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבות אספלט ברוחב חלקי. (ובכפוף לאמור בסעיף 6 בחוזה)
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך	20	חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה.
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	תוך 18 טופס 4.	חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו

מועדים ומטלות החלות על היזם

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	18	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	6	מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית
3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4	23	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

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

היזם

החברה

נספח ד'

נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הרשות המקומית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
 2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשים צמודי קרקע יהיה 3X25 אמפר, במגרשי הבנייה הרוויה 25X3 אמפר ובמגרש מסחרי 3X25 אמפר.
 3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
 4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
 5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
 6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
 7. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
 8. הרוכש יפנה לחברת החשמל, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
 9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
 10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
 11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.
- הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

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

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

נספח ז' להסכם התשתית - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היום) _____ תאריך: _____

_____ (כתובת היום)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: אופקים שכונת הפארק

1. הנוו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

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

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

בכבוד רב,

_____ (חברות)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היום

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

חברת _____ בע"מ

ורשות מקרקעי ישראל

א.ג.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מוודד 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.
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.
גומחות מגן מבטון הכוללות ארזונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.
גומחה למיכל אשפה.
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היוזם/משתכן

שם מלא _____ ת.ד. _____ חתימה ותאריך _____

הצחרת המוודד

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

שם המוודד _____ מס' רישיון _____ חתימה ותאריך _____

העתק: תיק יזם/משתכן

האתר : אופקים
 "חורשת נח"
 תוכנית תמל/1027
 מגרש :

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך :

לכבוד :

מר

מנהל מרחב

עיסקי

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז :

א.ג.

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

הנדון :

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן :

1. המשתכן / היזם :

שם מלא :

ת.ז. / ח.פ. :

כתובת :

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' שבפרויקט הנייל.

3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז ;

4. חתם הסכם תשתית עם הרשות וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז

במועד .

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

העתק

חשבת רשות מקרקעי ישראל

מנהל פרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

מנהל/גזבר הרשות

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

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

תאריך:

לכבוד:

ראש עיריית/מנכ"ל החכ"ל שדרות

מס' מכרז:

א.נ.

<u>מס' הפרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.נ.</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>
מס' פרויקט ברמ"י	תמל/1027	חורשת נח	אופקים

הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

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

היזם שילם הוצאות הפיתוח לרמ"י וחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור ליזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

גזברות מרחב דרום

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך:

אתר:

מגרש מס':

הרשות

א.נ.

הנדון: ערבות בנקאית מספר

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ש"ח (במילים: _____ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין _____ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי 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 המדד בגין חודש _____ שפורסם ב - _____ (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 יהול כל שינוי בסכום הערבות.

האתר : אופקים
"חורשת נח"
תוכנית תמל/1027
מגרש :

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מייד 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 _____ או עד להשלמת הבניה על ידי החייב וקבלת טופס 4 (טופס אישור אכלוס) והכול לפי המועד המאוחר יותר.

היה ולא יתקבל טופס 4 עד ליום הנקוב לעיל, תוארך אוטומטית הערבות, מדי פעם, לשנה נוספת, עד לקבלת טופס 4.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי חסיניף החתום מטה שמענו הוא _____ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבתן חסיניף החיימ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד, או לאחד מהם על פי חראות כל המוטבים.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמיי בדבר זכיות היום

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

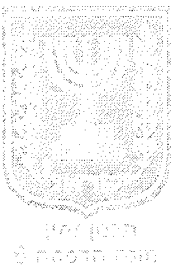
הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0659631

מגרש מגורים ומסחר ברח' הפלמ"ח 14, אופקים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

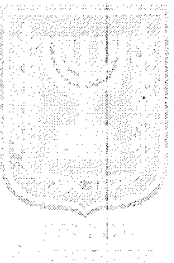
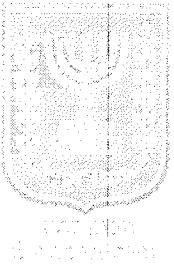
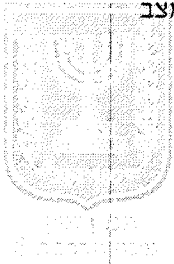
דברי הסבר לתכנית

תכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מבנה של מגורים ומסחר ע"י:

1. חלוקת מגרש מס' 4 - המיועד לאזור מגורים א' לפי תכנית מס' 55/102/03/23 ונמצא ברח' הפלמ"ח 14 באופקים (כולל 2 בתי מגורים עם קיר משותף: מס' 14/1 ו- 14/2) לשני תאי שטח: מס' 4A ו 4B בהתאם למצב הקיים בפועל.

2. שינוי יעוד קרקע לתא שטח מס' B4 (הכולל בית מס' 14/1) ממגורים א' לאזור מגורים ומסחר וקביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה.

זכויות בניה לתא שטח מס' A4 (הכולל בית מס' 14/2) נשארות ללא שינויים לפי תכנית התקפה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מגורים ומסחר ברח' הפלמ"ח 14, אופקים

מספר התכנית 601-0659631

1.2 שטח התכנית 2.295 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
	קואורדינאטה X	163708
	קואורדינאטה Y	580556

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' הפלמ"ח פינת רח' גולומב, אופקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות: אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אופקים	הפלמ"ח	14	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39556	מוסדר	חלק	20	79, 85

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
55/102/03/23	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

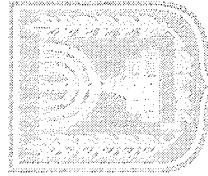
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
55 /102 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /03 ממשיכות לחול.	2811		06/05/1982



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/07/2018	נטליה ליפובצקי	02/07/2018		1:250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה בהסכמות הבעלים	06/09/2018	גיאנה בובליק	27/08/2018	1	1:1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		24/06/2018	נטליה ליפובצקי	24/06/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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



מחלקת תכנון ומבנה
5

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהודה גוזלן			אופקים	ישעיהו	18	050-5411115	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר		יהודה גוזלן			אופקים	ישעיהו	18	050-5411115		n_liparch@012.net.il
חוכר		רפאל מורי			אופקים	הפלמ"ח	14	08-6235163	08-9573397	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם האגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co im

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה של מגורים ומסחר ע"י חלוקת מגרש מס' 4 לשני תאי שטח: מס' A4 ו-B4, ושינוי לתא שטח מס' B4 (בית מס' 14/1 ברח' הפלמ"ח 14, אופקים) יעוד קרקע מ"אזור מגורים א" ל"מגורים ומסחר", קביעת זכויות, שימושים, הוראות והנחיות בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מס' 4, המיועד לאזור מגורים א', לתאי שטח מס' A4 ו-B4.
2. שינויים עבור תא שטח מס' B4:
 - א. שינוי יעוד קרקע מ"אזור מגורים א" ל"מגורים ומסחר".
 - ב. קביעת שימושים, זכויות, הוראות והנחיות בניה למגורים ומסחר.
 - ג. קביעת קווי בניין.
 - ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - ה. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 - ו. קביעת תנאים להקמת חניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300, 200
מגורים א'	4A
מגורים ומסחר	4B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	300
חניה	מגורים ומסחר	4B
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	300, 200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	4A
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	4B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,054	45.93
כבישים וחניות מאושרים	782	34.07
כבישים וחניות מוצעים	459	20
סה"כ	2,295	100

מצב מוצע

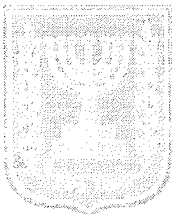
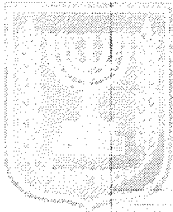
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,235.52	53.83
מגורים א'	336.09	14.64
מגורים ומסחר	723.74	31.53
סה"כ	2,295.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניה עד 2 קומות.</p> <p>2. תותר הקמת 2 חניות מקורות למגורים בגודל 15 מ"ר כל אחד (5.00 x 3.00 מ').</p> <p>3. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי עד 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור התוספות יהיה תואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים: עד 2 יחידות דיור;</p> <p>מסחר: חנויות, בתי קפה ומסעדות, מזנונים, מועדונים חברתיים ותרבותיים, משרדים או כל שימוש מסחרי אחר בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנה בעל 2 קומות. גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. קומת קרקע תהיה קומה מסחרית, בקומה א' תותר מסחר ומגורים. כניסה למגורים תהיה מרחוב הפלמ"ח ולמסחר - מרחוב גולומב.</p> <p>3. תותר הקמת 2 חניות מקורות למגורים בגודל 15 מ"ר כל אחת (5.00 x 3.00 מ') עם כניסה מרחוב הפלמ"ח.</p> <p>4. למגורים תותר 2 מחסנים, בנויים כחלק מהבית בגודל עד 6 מ"ר. מחסן 1 עבור יחידת דיור אחת.</p> <p>5. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>6. תותר בניית חדר מכוונת על הגג.</p> <p>7. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0.0.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן טבעית או מלאכותית, טרקוטה, שיש, זכוכית, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותרו יחידות מיזוג אוויר וצנרת גלויה על גבי קירות המבנה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב וחניה, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז.
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p> <p>2. בתחום תא שטח מס' 300 תותר הקמת חניה ציבורית שתשמש עבור מסחר בתא שטח מס' 4A. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט גדר וחדר אשפה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית שטח (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת				
									שטחי בניה				שרות
(2)	(2)	(2)	2	10.5	1	60	287	(1) 50	237	336	4A	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	2	10.5	2	85	1105	(4) 148	(3) 957	724	4B	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטח שרות למגורים כולל: 50 מ"ר (2 חניות מקורות 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממייד 12 מ"ר).
- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- שטח עיקרי כולל: למסחר - 720 מ"ר, למגורים - 237 מ"ר.
- שטח שרות כולל:

למגורים - 66 מ"ר - עבור 2 חניות מקורות (15 מ"ר כל אחת), 2 מחסנים (6 מ"ר כל אחד), ממיידים (12 מ"ר כל אחד).
למסחר - 82 מ"ר - עבור מקלטים, מבואות, חדר מדרגות, מעלית, מעברים משותפים, שטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבינייה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p>	
<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל -</p>	

6.7	תשתיות
	מחוז דרום.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

