

מכרז פומבי מס' 4/2025

לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול

(D.B.O.T)

של מתחם קאנטרי

במועצה מקומית מזכרת בתיה

פברואר, 2025

הזמנה

1. מועצה מקומית מזכרת בתיה (להלן – "המועצה" או "המזמינה") מזמינה בזה הצעות לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם קאנטרי בתחומה בשיטת (Design Build) D.B.O.T (Operate Transfer).
2. את חוברת המכרז ניתן לרכוש במשרדי הגביה ברחוב היסמין 1, מזכרת בתיה, החל מיום 23.2.2025 בימים א' – ה', בין השעות 08:30-12:00, יום ג' גם אחה"צ 16:00-18:00, תמורת הסך של 500 ₪ (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו.
3. ההתקשרות עם הזוכה במכרז טעונה אישור מליאת המועצה, ואישור שרי הפנים והאוצר.
4. את ההצעות ושאר מסמכי המכרז יש לשלשל לתיבת המכרזים כשהם חתומים ע"י המציע, במסירה ביד במשרדי המועצה, ברחוב שדרות אליהו 4, מזכרת בתיה, ב-2 עותקים על גבי הטפסים שהומצאו למציע על ידי המועצה, עד ליום 3.4.2025 בשעה 12:00.
5. אין המועצה מתחייבת לקבל את ההצעה הטובה ביותר או הצעה כלשהיא.
6. כנס מציעים יתקיים ביום 4.3.2025 בשעה 12:00 במשרדי המועצה.
7. אפשרות לבקש הבהרות למסמכי המכרז תינתן עד ליום 11.3.2025.

ריכוז מועדי המכרז:

23.2.2025 מיום	התקופה בה ניתן לרכוש את חוברת המכרז:
12:00 בשעה 4.3.2025	כנס מציעים:
עד 11.3.2025	משלוח שאלות הבהרה:
12:00 בשעה 3.4.2025	מועד אחרון להגשת הצעות:
3.11.2026	תוקף ערבות נלווית למכרז:

בברכה,

גבי גאון
ראש המועצה

מסמכי המכרז

מסמכי המכרז כוללים את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהמכרז :

- 1.1 מסמך א' – תנאי המכרז ומידע כללי למציע (עמ' 3).
- 1.1.1 נספח א'1 – פרטי המציע (עמ' 20).
- 1.1.2 נספח א'2 – טבלת פירוט ניסיון קודם של המציע (עמ' 21).
- 1.1.3 נספח א'3 – אישור רו"ח למחזור כספי והעדר הערת "עסק חיי" (עמ' 22).
- 1.1.4 נספח א'4 – נוסח תצהיר העדר הרשעה פלילית (עמ' 23).
- 1.1.5 נספח א'5 – תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 (עמ' 24).
- 1.1.6 נספח א'6 – תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 1ב2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 לעניין ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות (עמ' 25).
- 1.1.7 נספח א'7 – תצהיר בדבר העדר צו פירוק (עמ' 26).
- 1.1.8 נספח א'8 – התייחסות לסודות מסחריים בהצעה (עמ' 27).
- 1.1.9 נספח א'9 – תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או חבר מועצה, ותצהיר בדבר הימנעות מניגוד עניינים ושמירה על טוהר המידות בשרות הציבור (עמ' 28).
- 1.1.10 נספח א'10 – תצהיר לעניין קיום החקיקה בתחום העסקת עובדים (עמ' 30).
- 1.1.11 נספח א'11 – נוסח מכתב כוונות ממוסד פיננסי (עמ' 35).
- 1.2 מסמך ב' – הצעת המציע (עמ' 36).
- 1.3 מסמך ג' – נוסח ערבות להצעה (ערבות מכרז) (עמ' 39).
- 1.4 מסמך ד' – הסכם התכנון וההקמה (עמ' 40).
- 1.4.1 נספח ד'1 – פרוגרמה (עמ' 60).
- 1.4.2 נספח ד'2 – תשריט המגרש (עמ' 61).
- 1.4.3 נספח ד'3 – הנחיות תכנון כלליות ומפרט טכני מינימאלי מחייב (חדר כושר) (עמ' 62).
- 1.4.4 נספח ד'4 – לוח הזמנים לביצוע עבודות התכנון וההקמה (עמ' 63).
- 1.4.5 נספח ד'5 – נוסח ערבות הקמה (עמ' 64).
- 1.4.6 נספח ד'6 – הוראות ביטוח (עמ' 65).
- 1.4.6.1 נספח ד'6(1) – אישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון ועד לקבלת היתר בנייה (עמ' 67).
- 1.4.6.2 נספח ד'6(2) – אישור על קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההקמה (עמ' 68).
- 1.4.7 נספח ד'7 – תקנון תב"ע זמ/266/1 (עמ' 69).
- 1.5 מסמך ה' – הסכם ההפעלה (עמ' 70).
- 1.5.1 נספח ה'1 – תשריט המקרקעין (נספח ד'2, עמ' 84).
- 1.5.2 נספח ה'2 – אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה (עמ' 85).
- 1.5.3 נספח ה'3 – נוסח ערבות לתקופת ההפעלה (עמ' 86).
- 1.5.4 נספח ה'4 – עקרונות כלליים לתפעול (עמ' 87).
- 1.5.5 נספח ה'5 – טופס דו"ח תפעול קאנטרי (עמ' 92).
- 1.5.6 נספח ה'6 – דוגמת שומת ארנונה (עמ' 96).

מסמך א'

תנאי המכרז ומידע כללי למציע

פרק א' - מהות המכרז

2. מועצה מקומית מזכרת בתיה (להלן – "המועצה" או "המזמינה") מבקשת לקדם הקמתו של מתחם קאנטרי במועצה הכלל כמפורט במסמכי המכרז להלן.
8. לצורך כך, המועצה, מבקשת בזה הצעות לתכנון, מימון, הקמה והפעלה של מתחם קאנטרי במועצה (להלן: "המתחם" או "הפרויקט") בשיטת (Design Build) Operate D.B.O.T (Transfer). השטח המיועד להקמת מתחם הקאנטרי ממוקם במגרש הידוע כמגרש מס' 500 בגוש 3903, ח"ח 13-25 וכמפורט בפרק ב' להלן (להלן – "המקרקעין").
3. המקרקעין הינם בבעלות המועצה (רשומה לטובת המועצה הפקעה לפי סעיף 19, טרם נרשמה תוכנית בלשכת רישום מקרקעין), ובייעוד שטח לנופש וספורט לרבות שימושים נלווים.
4. מסחר יהיה בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי של 6,546 מ"ר.
5. הזוכה יתכנן, יממן, יקים ויפעיל את המתחם בהתאם לפרוגרמה המוצעת **כנספח ד' 1 להסכם ההקמה מסמך ד'** למסמכי המכרז.
6. התכנון המוצע על ידי הזוכה אשר הינו באחריותו המלאה יהיה כפוף לאישורה המוקדם של המועצה וזאת קודם לביצוע כל פעולה למול הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
7. הזוכה יישא בחלק מהוצאות ההקמה בהתאם להצעתו, **שלא תפחת מ-20 מיליון ₪**, מתוך התקציב הכולל העומד ע"ס 45,000 מיליון ₪, בקשר לתכנון, מימון ההקמה וההפעלה של מתחם הקאנטרי לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד קבלת תעודת גמר כדין (להלן: "תקופת הזיכיון").
- בסוף תקופת הזיכיון יוחזר מתחם הקאנטרי (המגרש וכל הבנוי עליו) למועצה, הכל בכפוף לתנאי מכרז זה ולכל מסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
8. מובהר, כי על המקרקעין חלה תב"ע מס' זמ/266/1 (להלן – "התב"ע") המאפשרת את הבינוי על פי הפרוגרמה המצורפת. תקנון התב"ע מצורף **כנספח ד' 7 להסכם ההקמה מסמך ד'** למסמכי המכרז, אך טרם נרשמה פרצלציה.
9. תכנון מתחם הקאנטרי יבוצע על ידי הזוכה בהתאם לתב"ע על בסיס הפרוגרמה המינימאלית, הנחיות תכנון כלליות ומפרט טכני מינימאלי מחייב של המועצה לחדר כושר המצורפים למכרז זה **נספח ד' 3 למסמך ד' הסכם ההקמה** ויכלול **לפחות** את כל האמור בהם.
10. למען הסר ספק יובהר כי המועצה תהיה רשאית לדרוש שינויים בתכנון המוצע עד לשלב האישור הסופי של התכנון והזוכה מתחייב לפעול בשקידה לביצוע השינויים שידרשו והוא מוותר באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה בנושא זה.
11. מובהר כי הזוכה יידרש להתחיל בתכנון מתחם הקאנטרי כאמור בסמוך לאחר קבלת הודעה כי התנאים המתלים התקיימו.
12. מובהר וידוע לזוכה כי קבלת אישור על פי התנאים המתלים תלוי בגורמים החיצוניים למועצה וקבלתם יכולה לארוך פרק זמן אשר לא ניתן להערכה. המציע הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המועצה ו/או מי מטעמה הנובעת ממועד התחלת ביצוע העבודות מחמת המתנה לקבלת אישור על התקיימות התנאים המתלים.

13. הזוכה יתחייב לסיים את ביצוע עבודות התכנון, קבלת היתר הבניה וההקמה של מתחם הקאנטרי (להלן: "המתחם" או "הפרויקט") על פי התכנון שיאושר, קבלת תעודת גמר ורישיון עסק וכל רישיון והיתר אחר הדרוש לצורך הפעלת המתחם כמפורט בהסכם התכנון וההקמה (מסמך ד') ובכל מסמכי המכרז, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח ד' להסכם ההקמה מסמך ד' למכרז. מובהר כי עמידה בלוח הזמנים מהווה תנאי יסודי בהתקשרות עם הזוכה וכי אי עמידה בלוחות הזמנים, תביא לקיצור תקופת הזיכיון ועלולה להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר, הכל כמפורט בהסכם התכנון וההקמה.
14. יובהר ויודגש כי רק לאחר קבלת תעודת גמר לכלל המבנים בפרויקט, קבלת אישור המועצה על השלמת בניית המתחם (לרבות שטחי המסחר) בהתאם להצעה וקבלת רישיון עסק כדין, יהא הזוכה רשאי להפעיל את המתחם, למשך יתרת תקופת הזיכיון בהתאם לתנאי הסכם ההפעלה (מסמך ה') ולכל תנאי מכרז זה.
15. מובהר כי בכל מקרה הזוכה לא יהיה רשאי להוסיף שטחי מסחר מעבר לאלו הכלולים במסגרת התב"ע.
16. המציע הזוכה יהיה מחויב להפעלת המתחם וזאת בכפוף לכללים בדבר מתן עדיפות לתושבי מזכרת בתיה המפורטים בפרק ז' להלן.
17. הזוכה יישא באופן בלעדי ועל חשבונו הוא, החל ממועד אישור העסקה (כהגדרתה להלן בהסכם ההתקשרות), בכל תשלומי החובה על פי דין לרבות (אך לא רק) אגרות בנייה ו/או אגרות והיטלי פיתוח המוניציפאליים, תשלום דמי הקמה עפ"י דין לתאגיד המים והביוב מי ציונה בע"מ ו/או כל תשלום חובה אחר.
- דוגמת שומת ארנונה מצ"ב כנספח ה' 6 למסמך ה' – הסכם ההפעלה.
18. מובהר כי ככל שהבניה תעשה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בהוראות התב"ע התקפה, הרי שעל פי דין לא צפוי לחול היטל השבחה. אולם יובהר ויודגש כי האחריות לבחינה מלאה של הנושא מוטלת אך ורק על המשתתף כאשר אין לראות בגדר האמור לעיל כהוראה מחייבת מצד המועצה המטילה עליה אחריות מכל מין ו/או סוג שהוא.
19. יובהר ויודגש, ברחל ביתך הקטנה, כי האחריות המלאה והבלעדית לבדיקת כלל החבויות במיסים העירוניים ו/או הממשלתיים הינה אך ורק של המציע והוא מוותר בעניין זה באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי המועצה ו/או מי מטעמה.
20. בתום תקופת ההפעלה ימסור המציע לידי המועצה את החזקה במתחם כשהוא במצב תקין ופעיל לרבות הציוד, המערכות, המבנים והמתקנים שהותקנו בו כשהם שלמים, נקיים, תקינים ומוכנים להפעלה, לרבות רישיון עסק בתוקף, לשביעות רצון המועצה וזאת ללא תמורה כלשהי והמועצה תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה ועפ"י שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב לשמור על מערך המנויים הקיים וכל הכנסה עתידית תירשם בשנה המיועדת בהתאם לכללי המאזן לפיהם נהגו בשנים הקודמות.
21. ההתקשרות עם הזוכה במכרז זה טעונה קבלת האישורים והתקיימות האירועים הבאים: אישור מליאת המועצה, וכן אישור על ידי שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ושר האוצר בהתאם לסעיף 45א' לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985, וכן קבלת אישור לפי סעיף 195 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ככל שיידרש (להלן – "התנאים המתלים").

לא התקיים אחד מהתנאים המתלים בתוך 18 חודשים ממועד קבלת הודעת הזכייה, מכל סיבה שהיא, יהיה המכרז בטל ומבוטל ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה (כספית או אחרת) כלפי המועצה ו/או מי מטעמה בגין השתתפותו במכרז ו/או ההוצאה או נזק שנגרמו לו עקב כך. באפשרות המועצה להאריך את המועד האמור, לפי שיקול דעתה, בששה חודשים נוספים ובלבד שנתנה על כך הודעה לזוכה 30 יום לפני תום המועד המקורי.

22. "מועד אישור העסקה" לצורך מכרז זה – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים כהגדרתם לעיל, לפי המאוחר.

פרק ב' - תמצית נתוני המקרקעין והתכנון

23. השטח המיועד להקמת המתחם ממוקם במגרש הידוע כמגרש 500 בגוש 3903 חלק מחלקה 13-25 כמסומן באדום בתשריט המקרקעין (נספח ד' 2' למסמך ד' למסמכי המכרז) (להלן – "המקרקעין").
24. שטח המקרקעין הינו כ-21,820 מ"ר בייעוד נופש וספורט, כאשר השטח שיוקצה למתחם מתוך שטח המגרש יוגדר במסגרת התכנון ויעמוד על כ-12 דונם.
25. מובהר כי התכנון הינו באחריותו המלאה של הזוכה כאשר התכנון ייערך בתיאום עם המועצה ובכפוף לאישורה. התכנון יוכל לכלול ניצול של זכויות בניה מעבר לפרוגרמה המצורפת למכרז ועד לא יותר מהאמור בתב"ע, ובנוגע לשטחי המסחר לא ניתן יהיה להוסיף שטחים מעבר לאמור בתב"ע.
- התכנון יבוצע בכפוף להוראות כל דין, הוראות התב"ע, הערות מהנדסת המועצה ודרישות הועדה המרחבית לתכנון ובניה זמורה. מובהר כי על הזוכה יהיה לעשות שימוש במלוא זכויות הבניה שבכוונתו לנצל במסגרת הוצאת היתר הבניה למתחם. ככל שהזוכה יהיה מעוניין לנצל זכויות בניה נוספות במגרש, ככל שיהיו, בשלב מאוחר יותר לאחר קבלת היתר בניה, יהיה הדבר טעון אישור מוקדם של המועצה ותשלום בהתאם לדרישת המועצה.
26. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי כל זכויות בניה שלא ינוצלו על ידי הזוכה יהיו שייכות למועצה אשר תהיה רשאית להשתמש בהן כרצונה לפי שיקול דעתה הבלעדי ולזוכה לא תהינה כל טענות בנושא כלפי המועצה ו/או מי מטעמה.
27. על המשתתף במכרז לראות ולבדוק את המגרש, מיקומו, סביבתו והשטחים הגובלים עימו כולל שטחים תפוסים ככל שיש, מחוברים הקיימים במגרש (ככל שיש), המטרדים/ממצאים הקיימים במגרש, לרבות מטרדים/ממצאים הנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, לרבות עצים ועתיקות, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, מצבו המשפטי של המגרש והרישום לגביו בלשכת רישום המקרקעין, ולא יבוא למועצה בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל לרבות ביחס לכל מה שגלוי ו/או לא גלוי בעת הבדיקה ובהתחשב בכך כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידו ובכל מקרה יוחזק המשתתף ע"י המועצה כמי שביקר במגרש טרם הגשת הצעתו, וכי על סמך כל הנ"ל קבע את הצעתו במכרז.
28. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו ועל אחריותו הבלעדית את כל הנתונים הקשורים למגרש אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על המגרש, לרבות שטחי הפקעה וכל הגבלה ו/או אפשרויות בניה על המגרש, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות המועצה במגרש.

29. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המתוארים במכרז בקשר עם המגרש מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין המועצה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם ו/או על שלמותם.

30. בעצם הגשת הצעתו למכרז מאשר המשתתף כי לא תהיינה כל טענה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה באשר למצגי המועצה (מכל מין ו/או סוג שהם) ביחס למגרש והוא מוותר על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או פגם כלשהו.

31. מובהר כי כל ההוצאות הכרוכות בהגשת ההצעה למכרז, יחולו על המשתתף. המשתתפים לא יהיו זכאים לכל השבה ו/או פיצוי בגין הוצאותיהם כאמור.

פרק ג' – תנאי הסף להשתתפות במכרז

32. רשאים להשתתף במכרז המציעים, אשר רכשו את מסמכי המכרז והעונים **לכל** הדרישות המפורטות להלן:

רשאי להשתתף במכרז זה מציע העומד בכל הדרישות המצטברות הבאות:

32.1. בעל ניסיון קודם של שלוש (3) שנים רצופות, במהלך השנים 2020-2024, של ניהול ותפעול שני (2) מתחמי קאנטרי ו/או מתחמי ספורט ופנאי, המיועדים לקהל הרחב ואשר היקף המנויים/משתמשים בכל אחד מהם היה 3,000 מנויים לפחות "קאנטרי" או "מתחם ספורט ופנאי" בתנאי סף זה: מתחם הכולל לכל הפחות בריכה וחדר כושר.

"מנוי"/"משתמש" – משמעו אדם מבוגר או ילד אשר לו כרטיס קבוע עונתי או לתקופה רחבה יותר. מנוי הכולל מספר נפשות ייספר כמספר הנפשות הכלולות במנוי, לדוגמא מנוי משפחתי הכולל 2 מבוגרים ושני ילדים, ייחשב כ-4 מנויים לעניין זה.

"תפעול/ניהול" – אחריות על כלל השירותים הניתנים במתחם, אחזקה ותחזוקה שוטפת, גיוס וניהול כוח אדם מקצועי במגוון תחומי השירותים המסופקים במתחם, שיווק וניהול קשרי לקוחות, גביית כספים מלקוחות, התנהלות מול ספקים ונותני שירותים, קבלת כלל הרישיונות הנדרשים בדיון וכיו"ב.

להוכחת עמידתו בתנאי סף זה, יפרט המשתתף על ניסיונו במסגרת נספח א'2.

32.2. בעל מחזור כספי מזערי של 40,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ) בממוצע בשנתיים מתוך השנים 2018-2022.

במועד הגשת ההצעות, לא תלויה כנגד המציע הערה בדבר ספקות ממשיים לגבי המשך קיומו של המציע "כעסק חיי" או כל הערה דומה המעלה ספק בדבר יכולת המציע להמשיך ולהתקיים כ"עסק חיי". יובהר כי הנתונים הפיננסיים יתבססו על הדו"ח הכספי השנתי המבוקר האחרון הקיים במועד הגשת ההצעות.

32.2.1. **להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יצרף המשתתף אישור רו"ח למחזור כספי והעדר הערת "עסק חיי" בנוסח המצורף כנספח א'3.**

32.3. הגיש ערבות בנקאית להבטחת הצעתו במכרז ע"ס 100,000 ₪ ובהתאם להנחיות שבפרק ה' להלן, בנוסח המצורף **כמסמך ג'** בדיוק.

להוכחת עמידתו בתנאי סף זה יש להגיש ערבות בנקאית בנוסח הקבוע במסמך ג'.

32.4. רכש את מסמכי המכרז בסכום הקבוע לעניין זה בסעיף 2 למסמך ההזמנה למסמכי המכרז.

להוכחת עמידה בתנאי סף זה יש לצרף העתק של הקבלה המעידה על רכישת מסמכי המכרז.

32.5. השתתף במפגש המציעים שקיימה המועצה, **על המשתתף לוודא כי הוא חלק מרשימת המשתתפים במפגש.**

32.6. לא יוכל להגיש הצעה במכרז ו/או להיות מוכרז מכוחו משתתף שהינו בעל קירבה לעובד המועצה ו/או חבר מליאת המועצה מזכרת בתיה.

להוכחת עמידתו בתנאי סף זה על המשתתף לצרף תצהיר היעדר קירבה בנוסח המצורף כנספח א'9.

33. תנאי סף כלליים:

33.1. תאגיד רשום כדין בישראל. לא תקבל הצעה של משתתף במכרז שהינו "מיזם משותף" או "חברה בייסוד".

33.2. המציע הינו עוסק מורשה.

33.3. המציע ו/או מי ממנהליו וממורשי החתימה שלו, לא הורשעו בפלילים לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז זה, בעבירה שהיא פשע ו/או בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מרמה או בעבירה של מתן שוחד או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע, למעט הרשעות שהתיישנו או נמחקו בהתאם לסעיפים 19-20 (בהתאמה) לחוק המרשם הפלילי ותקנת השבים, תשמ"א-1981.

33.4. מציע אשר הגיש הצהרה כי מתקיימים בו תנאי **חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976** בדבר תשלום שכר מינימום, והעסקת עובדים זרים כדין ועמידה בהוראות סעיף 9 לחוק **שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998**.

33.5. מציע שלא הוצא נגדו צו פירוק ו/או צו פרוק זמני ו/או צו כינוס נכסים זמני ו/או כי לא הוכרז כפושט רגל וכי אינו צפוי לקבל צווים כאמור.

33.6. המציע רכש את מסמכי המכרז כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות וצרף להצעתו את אישור המועצה על הרכישה.

33.7. מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי – במקרה שבו המציע מבקש לקבל מימון חיצוני לביצוע הפרויקט, אזי עליו לצרף להצעתו מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי שמאשר כי (מדובר בתנאים מצטברים):

- אין מבחינתו מניעה להעמיד למציע מימון בגובה 20 מיליון ₪ לפחות לביצוע הפרויקט בשלמותו, יכולת מבחינת מגבלות רגולטוריות על העמדת המימון ויכולת מבחינת כל מגבלה רגולטורית (לרבות כללי תקינה ישראליים ובינלאומיים);

- במידה והמזיע ייבחר כזוכה במכרז, ברצונו ובכוונתו של המוסד הפיננסי הישראלי להעמיד לטובת המזיע את המימון הדרוש לביצוע הפרויקט על פי תנאי המכרז. לצורך הוכחת עמידת המזיע בתנאי זה, המזיע יצרף להצעתו מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי בנוסח המצ"ב כנספח א'11 או בנוסח אחר הכולל התייחסות לכל הפרטים ו/או הנתונים המופיעים בנספח זה.

בחינת ההצעות

34. בחינת ההצעות במכרז תבוצע כדלקמן:

- 34.1. בדיקת שלמות ההצעות, תקינות הערבות הבנקאית למכרז, ועמידה בתנאי הסף.
- 34.2. ניקוד ההצעה יורכב מהצעת המחיר (60%) ומדדי איכות (40%) כמפורט להלן.
- 34.3. מציעים שנמצא שהם עומדים בתנאי הסף והגישו הצעה תקינה, יעברו לשלב מתן ניקוד איכות על ידי צוות מקצועי מטעם המועצה (להלן: "ועדת האיכות"), הכולל את מנכ"ל המועצה, מהנדסת המועצה, מנהלת מחלקת מבני ציבור והקצאות, ויועמ"ש המועצה ותלווה ע"י יועץ המכרז אמיר סולרסקי. הציון המשוקלל יקבע בהתאם למשקולות ולמדדי האיכות המפורטים להלן יחד עם הצעת המחיר מטעם המזיע:

המזד	אופן הבחינה	ניקוד מירבי
הצעת מחיר	הצעה כספית להקמה והפעלה	60
	<p>תיבחן ההצעה הכספית</p> <p>ההצעה אשר תנקוב בסכום הגבוה ביותר ואשר לא תפחת מ-20 מיליון ₪, תזכה למירב הנקודות ויתר ההצעות יקבלו ניקוד ביחס אליה בהתאם לנוסחא הבאה:</p> <p>A – הסכום המוצע הגבוה ביותר.</p> <p>B – הסכום המוצע הנבחר.</p> <p>ציון = $\frac{B}{A} \times 40$</p>	
מדדי איכות	1. מחזור לנדרש הסף מעבר בתנאי	5
	<p>ייבחן המחזור השנתי הממוצע בשנתיים מתוך השנים 2018 – 2022 בהתאם לאישור רו"ח המשתתף.</p> <p>כל 5,000,000 ₪ מעל לדרישה הקבועה בתנאי הסף תזכה את המשתתף ב-1 נקודות עד 5 נקודות אפשריות.</p>	

ניקוד מירבי	אופן הבחינה	המדד
10	<p>משתתף המנהל ומפעיל מעל 2 מתחמים של מועדוני כושר/ספורט ופנאי או קאנטרי – יהא זכאי לסך של 10 נקודות.</p> <p>הפעלה של כל מתחם בנוסף לתנאי סף יזכה ב-2 נקודות נוספות, שה"כ ניקוד בסעיף הנ"ל 10.</p>	<p>2. ניהול והפעלה של מועדוני כושר/ספורט ופנאי או קאנטרי מעבר לתנאי הסף</p>
5	<p>המשתתף יציג רשימת חוגים ו/או פעילויות ו/או שירותים נוספים אשר הוא מתכנן לבצע במועדונים.</p> <p>יש להגיש רשימת חוגים</p> <p>ביחס לכל פעילות/חוג/שירות יירשום המציע לכל הפחות את: (1) מהות החוג/פעילות/שירות. (2) תדירות. (3) האוכלוסייה הייעודית (נשים/גברים/הגיל השלישי/ילדים וכיו"ב). (4) ייחודיות החוג ומטרותיו.</p> <p>רשימת החוגים תהווה התחייבות של המציע הזוכה במכרז ויהא עליו לקיים את החוגים שהוצעו על ידו במועדון.</p> <p>ועדת מקצועית מטעם החברה תעריך ותנקד את ההצעות באמת מידה זו בניקוד של 1 – 5 נקודות.</p>	<p>3. הצעות לחוגים/פעילויות/שירותים מתקנים נוספים למשתמשים</p>
20	<p>כל משתתף יגיש יחד עם הצעתו תכנית עסקית להקמה ולהפעלת המתחם לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים (10 נקודות).</p> <p>התוכנית עסקית תכלול לכל הפחות:</p> <p>1. עלויות משוערות של הקמה והפעלת המועדון: כולל אך לא רק: הוצאות תפעול, תשלומים לספקים, עובדים, חוגים/פעילויות/שירותים, תשלומים לחברה, תשלומי חובה וכיו"ב, הכנסות משוערות (מבוססות על ניסיון המשתתף ותנאי ההסכם).</p> <p>2. הכנסות: יש לרשום את עלויות הכרטיסים ו/או המנויים בכל מועדון בנפרד, לפי סוגי כרטיסים ומנויים (לרבות סופ"ש/משפחות וכיו"ב).</p> <p>המשתתפים יוכלו בעת ההפעלה בפועל, לחרוג ממחירי המנויים והכרטיסים שהוצגו על ידם במכרז בשיעור של 5% לכל היותר.</p>	<p>4. תכנית עסקית להפעלה + ראיון</p>

ניקוד מירבי	אופן הבחינה	המדד
	<p>יש לרשום הכנסות נוספות צפויות לפי ניסיון המשתתף.</p> <p>המדדים לפיהם תוערך התכנית העסקית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניסיון בהקמת קאנטרי תכנון/ביצוע והתייחסות בתכנית למבנה עלויות ודגשים בהקמה. 2. בדיקת מבנה הכנסות והוצאות עבור התכנית, התייחסות ליישוב ולפוטנציאל אזורי/תכנית שיווק. 3. מטרות, יעדים וחדשנות. <p>התכנית העסקית להפעלה תהווה סוד סחרי/סוד מקצועי אשר לא ייחשף למשתתפים אחרים במכרז במסגרת "זכות העיון".</p> <p>הועדה המקצועית תראיין את המשתתפים, תתרשם מניסיונם ויכולתם להפעיל את המועדונים ברמה גבוהה. כן תתרשם הועדה מהתוכנית העסקית של המשתתף והאפשרות הריאלית לקיימה (כחלק מהריאיון יישאלו המשתתפים שאלות על התוכנית העסקית).</p> <p>בגין התרשמות מהריאיון יקבלו המשתתפים: עד 10 נקודות.</p> <p>המדדים להתרשמות יכללו בין היתר אך לא רק את המדדים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שיחות עם ממליצים; • הסבר מקיף על החברה; • יתרונות/חסרונות; • התרשמות כללית והתאמה לפרויקט (תכנון והקמה של קאנטרי, השקעות בפרויקטים/מימון, חוסן כלכלי, מעטפת מקצועית, ניסיון בפרויקטים דומים, צפי רווח). 	

פרק ד' – המסמכים שיצורפו להצעה

35. מבלי לגרוע מן האמור בפרק ג' לעיל, על כל מציע לצרף להצעתו גם את המסמכים הבאים:

- 35.1. כל מסמכי המכרז מלאים וחתומים בשולי כל דף בחתימה מחייבת של המציע (חתימות +חותמת התאגיד).
- 35.2. מסמך הבהרות, לרבות תיקונים ו/או שינויים ו/או הבהרות שיוספו למסמכי המכרז עד למועד הגשת ההצעה, אם יוספו, חתום בחתימה מחייבת על ידי המציע.
- 35.3. תעודת התאגדות וכן תדפיס עדכני של רשם החברות. עם זאת, במקרה של חברה ציבורית, יצרף המציע תדפיס עדכני של הבורסה לניירות ערך ו/או הרשות ניירות ערך לגבי האחזקות בחברה.
- 35.4. אישור מרואה חשבון מוסמך או מפקיד השומה, כי הינו עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק או שהוא פטור מלנהלם ו/או כל אישור אחר הנדרש לפי **חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלומי חובת מס) התשל"ו-1976** וכן יספק את מספרו אצל רשויות המס ואישור מאת פקיד שומה על ניכוי מס במקור.
- 35.5. אישור בר תוקף ומעודכן ערוך על ידי עורך דין, בדבר בעלי זכויות החתימה במציע ואישור כי החתומים על מסמכי המכרז בשם המציע הם בעלי זכויות חתימה בחברה המציעה, כי חתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין וכי החלטת המציע להגיש הצעתו למכרז נתקבלה כדין ובהתאם למסמכי התאגדות שלו. באשר לשותפות רשומה, יצרף המציע בנוסף לאמור לעיל גם אישור עו"ד בדבר זהותו ופרטיו של כל שותף ואחריותו לחובות השותפות.
- 35.6. הצהרה של המציע / מנהלי המציע, בדבר העדר רישום פלילי שלהם, בנוסח **נספח א'4** למסמכי המכרז.
- 35.7. תצהיר מאומת על ידי עו"ד בדבר קיום הוראות סעי' 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976, בנוסח המצורף **נספח א'5** למסמכי המכרז.
- 35.8. תצהיר לפי סעיף 2ב'1 לחוק עסקאות גופים ציבוריים לעניין העסקת אנשים עם מוגבלות בנוסח המצורף **נספח א'6** למסמכי המכרז.
- 35.9. תצהיר בדבר העדר צו פירוק בנוסח המצורף **נספח א'7** למסמכי המכרז.
- 35.10. התייחסות בדבר סודות מסחריים בנוסח המצורף **נספח א'8** למסמכי המכרז.
- 35.11. צילום הקבלה על רכישת מסמכי המכרז.
- 35.12. אישור רו"ח כי מחזור ההכנסות הממוצע של המציע בשנים 2018-2021 הינו על סך ₪ 40,000,000 (ארבעים מיליון שקלים חדשים) לפחות וכי לא נרשמה לו "הערת עסק חיי" בתקופה זה בנוסח המצורף **נספח א'3**.
- 35.13. המציע יצהיר כי הינו עוסק בניהול ותפעול של שני מתחמי קאנטרי ו/או מתחמי ספורט ופנאי ב-3 שנים רצופות לפחות, מהלך השנים 2020-2024, בהתאם לתנאי סף 32.1.
- 35.14. הצהרה על ניסיון קודם לעניין הפעלת המתחם על ידי המציע – **נספח א'2**.
- 35.15. ערבות בנקאית (ערבות מכרז) בנוסח **מסמך ג'**.
- 35.16. אישור על קיום ביטוחים בנוסח **נספחים ד'6(1)**, ו'**2 למסמך ד'** ו**נספח ה'2 למסמך ה'** במסמכי המכרז חתומים על ידו כאישור לכך שיקיים ביטוחים אלו במלואם לו תבחר הצעתו כהצעה הזוכה. ככל שתוכרז הצעתו של המציע כזוכה במכרז, ימציא המציע את האישורים האמורים חתומים על ידי חברת הביטוח לידי המועצה כמפורט בסעיף 92 להלן.

36. המציע יהיה רשאי לצרף להצעתו מסמכים נוספים המעידים על ניסונו כושרו וניסיונו בביצוע התכנון, הקמה והפעלה של מתחמי קאנטרי ו/או מתחם ספורט ופנאי.
37. ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול כל הצעה שלא יצורפו אליה המסמכים לעיל.

פרק ה' - ערבות מכרז

38. המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית לטובת המועצה חתומה בנוסח המצ"ב במסמך ג' בסך 100,000 ₪ (להלן – "ערבות המכרז").
39. על הערבות להיות צמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
40. הערבות תעמוד בתוקפה עד לתום 19 חודשים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, דהיינו עד ליום 3.11.2026. המועצה תהיה רשאית לדרוש מהזוכה במכרז את הארכת ערבות המכרז לתקופה של עד 6 חודשים נוספים וזאת עד לקבלת "התנאים המתלים".
41. הערבות תהא בלתי מותנית וניתנת על פי תנאיה לחלוט על פי פניה חד-צדדית של המועצה.
42. ערבות המכרז תשמש כבטוחה לכך שהמציע יחתום על ההסכם התכנון וההקמה ועל הסכם ההפעלה, כאשר יידרש לעשות כן, וכך תשמש כבטוחה למילוי התחייבויותיו של המציע כלפי המועצה, עד להמצאת הערבויות לביצוע הסכם התכנון וההקמה והסכם ההפעלה.
- 42.1. מציע במכרז שלא יצרף את ערבות המכרז כנדרש לעיל, ועדת המכרזים לא תדון בהצעתו כלל והיא תפסל.
- 42.2. המועצה תהא רשאית לחלט את ערבות ההצעה במידה ומציע לא עמד באיזה מהתחייבויותיו על פי מסמכי המכרז, וזאת כפיצוי מוסכם ומוערך מראש, ללא כל התראה, ובין היתר, אם המציע יימנע מלחתום על החוזה בתוך שבעה ימים מהיום שקיבל על כך דרישה בכתב מהמועצה.
- 42.3. בחילוט ערבות ההצעה - כולה או חלקה - על ידי המועצה אין כדי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למועצה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויות המציע על פי תנאי המכרז ו/או על פי כל דין לרבות הזכות לתבוע את קיום ההסכם על ידו ו/או לתבוע כל נזק שייגרם לה העולה על סכום הערבות.
- 42.4. מציע במכרז שהצעתו נתקבלה יידרש עובר לחתימה על החוזה וכתנאי לכניסתו לתוקף להמיר את ערבות ההצעה בערבויות לביצוע ההסכם כמפורט בסעיף 44 להלן. אי הפקדה של הערבויות לביצוע ההסכם במועד, דינה כדין הימנעות מלחתום על החוזה.
43. הערבות תוחזר למציע, במידה ולא תתקבל הצעתו, לאחר שיחתם הסכם התכנון וההקמה והסכם ההפעלה עם הזוכה.

פרק ו' - ערבויות לביצוע ההסכם

44. הזוכה ימסור למועצה ערבויות כמפורט בהסכמים ובמסמכי המכרז:
- 44.1. במועד חתימת הסכם התכנון המימון וההקמה, ימסור הזוכה למועצה ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 10% מהיקף הפרויקט שלא תפחת מ-4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) להבטחת ביצוע התחייבויות הזוכה על פי הסכם התכנון וההקמה (נספח ד'5 למסמך ד') (להלן – "ערבות הביצוע") צמודה למדד המחירים לצרכן שתעמוד

בתקופה למשך כל התקופה שמיום החתימה על החוזה ועד ל-30 יום לאחר קבלת תעודת השלמה לפרויקט והחלפתה בערבות בדק. הזוכה מתחייב להאריך את תוקף ערבות הביצוע מעת לעת, בכל פעם לתקופה של שנה, לפחות 30 יום לפני מועד פקיעת הערבות שנמסרה למועצה כך שהערבות תעמוד בתקופה למשך כל התקופה האמורה בסעיף זה לעיל. לא עשה כן המפעיל, תהיה המועצה רשאית להורות על מימוש ערבות הביצוע ותחזיק את סכומה להבטחת ביצוע התחייבויות הזוכה על פי הסכם התכנון וההקמה.

44.2. ערבות ביצוע תוחלף בערבות בדק ע"ס 5% מהיקף הפרויקט ואשר לא תפחת מ-2 מיליון ₪. ערבות זו תעמוד בתוקף למשך שנתיים ממועד קבלת תעודת השלמה וזאת להבטחת תקופת הבדק, השלמת פיתוח שטחים ככל שיידרש, כמצורף **כנספח ה'3 למסמך ה' למסמכי המכרז** (להלן – "ערבות בדק").

ערבות זו תחליף את הערבות האמורה בפרק זה בסעיף 44.1 לעיל.

פרק ז' - מתן עדיפות לתושבי מזכרת בתיה

45. הזוכה יידרש במסגרת הפעלת המתחם להעניק עדיפות לזכאים תושבי מזכרת בתיה כמפורט להלן:
- 45.1. הנהגת מחירון מיוחד לזכאים תושבי מזכרת בתיה כהגדרתם בסעיף 7.2 להסכם ההפעלה אשר יקנה להם הנחה של לפחות 10% במחיר המנוי, כמו כן יהיה מחירון מיוחד לחיילים בסדיר (נושאי תעודת חייל) ולנוער.
- 45.2. בנוסף, תינתן הנחה של 10% לאנשים עם מוגבלות בהצגת תעודת נכה או תעודת פטור בתור. "מלווה" לאדם עם מוגבלות כהגדרתו בסעיף 14 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), תשע"ג-2013, יהיה פטור מתשלום דמי כניסה למרכז בהתאם להוראות הנקובות בתקנות אלו.
- 45.3. מובהר, כי המועצה רשאית לקיים עד 4 אירועים בשנה בתאום מראש לטובת רווחת המועצה ותושביה, במגבלות רישיון העסק כאשר השימוש במתקני הקאנטרי יהיו ללא תשלום.
- 45.4. בתחילת כל שנה יעביר הזוכה לידי המועצה 200 כניסות חד פעמיות (לא כולל חדר כושר) לחלוקה לאוכלוסיות מוחלשות/מיוחדות, ובנוסף אפשרות לרכישת עד 200 כניסות חד פעמיות בהנחה של 50%.
- 45.5. יובהר, כי המתחם יופעל כמועדון למנויים בלבד ורכישת כרטיסי אורח תתאפשר לבעלי מנוי בלבד.

פרק ח' - הצהרות המציע

46. הגשת הצעתו של המציע כמוה כאישור וכהצהרה שכל פרטי המכרז ומסמכיו ידועים ונהירים לו, כי הוא בעל כל הידיעות, הכישורים המקצועיים והאחרים, וכי הוא מסוגל מכל בחינה שהיא לבצע את כל העבודות נשוא המכרז - הכול כמפורט במסמכי המכרז.
47. כל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי המכרז - לא תתקבל לאחר הגשת הצעת המציע.

פרק ט' - הגשת ההצעות ומועדים

48. את מסמכי המכרז ניתן לרכוש במשרדי הגביה של המועצה ברחוב היסמין 1, בימים א'-ה' בין השעות 8:00-12:00, וביום ג' גם אחה"צ 16:00-18:00, תמורת הסך של 500 ₪ (כולל מע"מ) אשר לא יוחזרו בכל מקרה.
49. יוכל להשתתף במכרז רק מי שיקנה את מסמכי המכרז במשרדי המועצה.
50. על המציע להגיש את הצעתו בשני עותקים של כל המסמכים וכן קובץ סרוק על גבי כונן USB לתוך מעטפה אחת עליה יצוין מס' מכרז 4/2025 בלבד. את נוסח המקור של **מסמך ב' – הצעת המציע; ומסמך ג' – נוסח ערבות להצעה** – יש לשים בנפרד בראש המסמכים.
51. את המעטפה יש לשלשל לתיבת המכרזים במשרדי המועצה בשדרות אליהו 4, **לא יאוחזר מיום 3.4.2025 בשעה 12:00**. משלוח ההצעה בדואר או בכל דרך אחרת שאינה עונה על דרישות המכרז והינו על אחריותם הבלעדית של המשתתפים.
52. המציע יחתום על העותקים המודפסים וכן על כל המסמכים שיצרף להצעתו בראשי תיבות של חתימתו וכן חותמת החברה בראש כל דף, וכן חתימה מלאה במקום המיועד לכך בכל מסמכי המכרז.
53. בנוסף על המציע לצרף לעותקים שידפיס (לרבות כל מסמכי התשובות וההבהרות שנשלחו למשתתפים במכרז) כאשר הם חתומים על ידי המציע, את הערבות הבנקאית, ויתר האישורים והמסמכים כנדרש בתנאי המכרז. על המציע לוודא שעותק המקור והעתק של ההצעה שהוגשה על ידו יהיו זהים.
54. מובהר בזאת, כי כל אימת שעל המציע למלא פרטים כאלה ואחרים בנספחי המכרז ואין המקום שהוקצה עבורם מספיק, רשאי הוא לצרף מסמך נילוה חתום ומאומת, בנוסח נספחי המכרז, אשר יפרט את הפרטים הדרושים.
55. המציע ימלא את הצעתו במסמך הצעת המציע (**מסמך ב'** למסמכי המכרז). ההצעה בנוגע לתשלום למועצה תוצע בספרות ובמילים. במקרה של אי התאמה/סתירה בין ההצעה בספרות לבין ההצעה במילים, תינתן עדיפות לגבוה מבניהם, והמועצה תהא רשאית לתקן את הכתוב בהתאם. המציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה לעניין זה.
56. ההצעה תהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שיחתם בין הזוכה לבין המועצה.
57. הצעות שלא יצורפו להן כל האישורים הנדרשים **במסמך א'** זה ו/או ערבות בנקאית לא תובאנה כלל לדיון.
58. ההצעה במכרז תהא בתוקף עד ליום 3.11.2026 (**19 חודשים לאחר המועד האחרון להגשת ההצעה**). המועצה תהיה רשאית לדרוש מהזוכה במכרז להאריך את תוקף הצעתו לתקופה של עד 6 חודשים נוספים וזאת עד לקבלת אישור שר הפנים ושר האוצר לעסקה ובלבד שנתנה על כך הודעה לזוכה 30 יום לפני תום המועד המקורי.
59. המועצה תהא זכאית לאכוף על המציע שהצעתו תיקבע כזוכה את תנאי הצעתו במכרז בהתאם לתנאי המכרז.

פרק י' - איסור הכנסת שינויים והסתייגויות

60. אסור למציע למחוק, לתקן או לשנות את מסמכי המכרז.

61. המועצה תהא רשאית לראות בכל שינוי, מחיקה או תיקון כאמור, משום הסתייגות המציע מתנאי המכרז/ההסכם, ולפסול את הצעת המציע.

פרק יא' - מתן הבהרות למסמכי המכרז ומפגש מציעים

62. מפגש מציעים יתקיים **ביום 4.3.2025 בשעה 12:00** במשרדי המועצה ברח' שדרות אליהו 4, מזכרת בתיה.

63. פרוטוקול המפגש יישלח לכל רוכשי חוברת המכרז ועל המציע לצרף את פרוטוקול המפגש להצעתו, כשהוא חתום על ידו והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה. מובהר, כי אין באמור בע"פ במסגרת מפגש זה כדי לחייב את המועצה וכי רק נוסח מסמכי המכרז ופרוטוקול המפגש אשר יופץ כאמור לעיל, יחייבו את המועצה.

64. במידה שהמציע ימצא סתירות, שגיאות, אי התאמות לחוקים ותקנות, או שיהיה לו איזה ספק בקשר לתוכנו המדויק של איזה סעיף או פרט, או שהוא יהיה מעוניין בקבלת הבהרות בנוגע למכרז, ניתן לפנות לחברה בכתב בדוא"ל mazkirut@mbatya.org.il עד לא יאוחר **מיום 11.3.2025**, יש לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון: 08-9371106. על הפונה לפרט את זהותו הפונה ופרטי התקשרות עמו.

השאלות יועברו בהתאם לפורמט שלהלן בקובץ WORD :

מסמך/פרק	עמ'	סעיף	שאלה

65. לא תיענינה ולא תתקבלנה פניות טלפוניות או אחרות.

66. לא תתקבל כל טענה בדבר טענות ו/או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו במסמכי המכרז ו/או בהסכם על נספחיהם ו/או מידע שנמסר בע"פ, לאחר הגשת הצעת המציע.

67. הפניות ייענו בכתב ויופצו לכל רוכשי חוברת המכרז ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההצעה. המועצה לא תהיה אחראית להסברים בע"פ שיינתנו על ידי מי מטעמה בקשר לתנאי המכרז ו/או להצעה. לא התייחסה המועצה לפניה ו/או להשגה עד למועד הנקבע לצורך הגשת ההצעות, יראו בכך דחיית פניית המציע.

68. המועצה רשאית בכל עת, ולא יאוחר **ממועד ההגשה**, להכניס שינויים ותיקונים, מכל סוג שהוא, במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות רוכשי המכרז. השינויים והתיקונים כאמור, יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז והחוזר ויצורפו, כשהם חתומים ע"י המציע, למסמכי המכרז.

69. השינויים והתיקונים יובאו בכתב לידיעתם של כל רוכשי מסמכי המכרז, באמצעות הדוא"ל, לפי כתובות הדואר האלקטרוני שנמסרו בעת הרכישה ע"י רוכשי מסמכי המכרז. על המציע לוודא, כי כתובות הדואר האלקטרוני המדויקים נמצאים בידיעת מנכ"ל המועצה. כל תשובה של המועצה ו/או של נציגה תהא בכתב בלבד ואין כל תוקף לתשובה שתינתן בדרך אחרת.

70. הגשת הצעתו של המציע והשתתפותו במכרז כמוה כהצהרה ואישור שכל פרטי המכרז, לרבות נספחיו, ולרבות הנספחים שלא צורפו אליו, ידועים ונהירים לו, וכי יש לו את הידע, הכישורים והיכולת המקצועית הדרושה לביצועה עבודות נשוא המכרז.

71. במידה שיתגלו סתירות בין מסמכי המכרז/החוזה, יהא מנכ"ל המועצה הפוסק הבלעדי ויקבע את ההנחיה המחייבת. לצורך הגשת ההצעה, רואים את המציע כאילו לקח בחשבון את ההוראה המחמירה מבין ההוראות הסותרות.

פרק יב' – בדיקת ההצעות והחלטות המועצה

72. אין המועצה מתחייבת לקבל את הצעתו של המציע שיציע את ההצעה שזכתה בניקוד הגבוה ביותר או הצעה כלשהי.

73. ועדת המכרזים תהא רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, לבצע כל בדיקה שתמצא לנכון ו/או לזמן לראיון אישי ו/או לדרוש מכל מציע פרטים, הבהרות, השלמת פרטים וכל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרו והתאמתו של המציע לבצע את התחייבויות על פי המכרז לרבות בדבר חוסנו הכלכלי, איתנותו הפיננסית, מצבו המשפטי, ניסיונו המקצועי המוכח, לרבות היקפו וטיבו, ועמידתו באיזה מתנאי הסף בפרט ומתנאי המכרז בכלל ולהתחשב באיזה מנתונים אלה לרבות אלה העולים מן הבדיקה. המועצה רשאית, אך לא חייבת, לפנות לנציגי ממליצים או כל גוף אחר על פי שיקול דעתה.

ועדת המכרזים או מי מטעמה, תהיה רשאית לבקר באתרים ובפרויקטים שבוצעו על ידי המציעים על מנת לקבל המלצות או חוות דעת בנוגע למציעים.

המציע יהיה חייב לתת למועצה את מלוא המידע להנחת דעתה. אם יסרב המציע למסור הסבר ו/או מצג כאמור, רשאית המועצה להסיק מסקנות לפי ראות עיניה ואף לפסול הצעתו.

ועדת המכרזים רשאית להזמין את המציעים על מנת להציג בפניה את התכנון המוצע על ידם והדמיה של הפרויקט על ידי צוות תכנון מטעמם.

74. במסגרת שיקוליה לבחירת הזוכה, לרבות במקרה של שוויון בניקוד בין ההצעות, רשאית ועדת המכרזים להתחשב גם בגובה הצעתו הכספית, ביכולתו הכלכלית, בניסיונו המקצועי בביצוע עבודות נשוא המכרז, בהמלצות שקיבל מרשויות מקומיות, בניסיונה הקודם עמו, ובכל מסמך או פרט אחר שנדרש המציע להציג בהתאם לתנאי המכרז והוראותיו, ופניה לממליצים ובמידע ונתונים שקיבלה כאמור לעיל.

75. ככל שבדיקת הצעת מציע במכרז תעלה כי המציע כלל בהצעתו פרטים מטעים, או שיש בהם כדי להטעות, או השמיט פרטים שהיה עליו לכלול בהצעתו, רשאית ועדת המכרזים, לאחר שמיעת טיעוני המציע, לפסול את הצעת המציע במכרז.

76. ועדת המכרזים תפסול כל הצעה שהוגשה בתיאום עם מציעים אחרים אם יוכח לכאורה קשר זה.

77. מבלי לגרוע מסמכויות ועדת המכרזים כאמור במכרז זה, ועדת המכרזים תהיה רשאית לפסול הצעתו של מציע או להתנות את המשך השתתפותו במכרז בתנאים לפי שיקול דעתה, בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:

77.1. חל שינוי במבנה האחזקות של המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעות, אשר לא אושר מראש על ידי ועדת המכרזים.

77.2. ננקטו נגד המציע, או שהמציע נקט בעצמו, בהליכי פשיטת רגל או הליכי פירוק, או הוצא נגדו צו כינוס נכסים, או מונה לו כונס נכסים זמני או קבוע, או שהמציע הגיע להסדר עם נושים או הציע להם להגיע להסדר, או כל הליך בעל אופי דומה.

78. ידוע למציע כי ההתקשרות עם המציע בהסכמי התכנון וההקמה וההפעלה כפופה לקבלת כל התנאים המתלים כאמור בסעיף 22 לעיל.
79. היה ולא התקבל מי מהתנאים המתלים, לא ייחשב הדבר כהפרת ההסכמים מטעם המועצה, ולמציע לא תהא זכות לקבלת סעד כלשהו כנגד המועצה.
80. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של המועצה להתקשר בחוזה. כמו כן, תהיה המועצה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת ההסכם עם הזוכה (בין שהוכרזה הצעה זוכה על ידי ועדת המכרזים ובין אם לאו), ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה או תביעה בעניין זה.
81. כל ההוצאות מכל מין וסוג שהם, הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המציע ולא תוחזרנה לו בשום מקרה.

פרק יג' - כשיר שני

82. מבלי לגרוע מכל זכות העומדת למועצה, ובנוסף לכל זכות העומדת לה על פי כל דין ועל פי תנאי המכרז, המועצה תהא רשאית אך לא חייבת, לבחור כשיר שני, אשר מתחייב במהלך ששת החודשים לאחר מועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני, להתקשר עם המועצה על פי תנאי המכרז וההסכם לכל מקרה בו ההתקשרות עם הזוכה לא תצא לפועל ו/או תופסק מכל סיבה שהיא (להלן: "כשיר שני").
83. הודעה למשתתף במכרז על בחירתו ככשיר שני תימסר במקביל להודעה לזוכה על זכייתו, והכשיר השני מתחייב להאריך את תוקף הצעתו במכרז ואת ערבות המכרז שצורפה להצעתו למשך שישה חודשים נוספים ממועד קבלת ההודעה על בחירתו ככשיר שני.
84. בכל מקרה בו הזוכה או הכשיר השני, לפי העניין לא יקיימו אחר תנאי המכרז ו/או תנאי ההסכם מכל סיבה שהיא, תהא רשאית המועצה לפנות למשתתפים אשר הצעותיהם עמדו בתנאי הסף של המכרז, לפי סדר דירוג הצעתם, בכדי להציע להם להתקשר עמה בחוזה על פי הצעתם במכרז, המשתתפים ישיבו למועצה תוך 5 ימי עסקים בדבר רצונם או אי רצונם בהתקשרות בחוזה עמה.

פרק יד' - חובת הזוכה במכרז

85. זכה המציע במכרז (לעיל ולהלן – "הזוכה"), יהא עליו לחתום על ההסכמי התכנון וההקמה וההפעלה ונספחיהם ולהחזירם למועצה כשהם חתומים כדן, תוך 10 ימים מתאריך הודעת המועצה לזוכה בדבר זכייתו במכרז.
86. המצאת הערבות הבנקאית להבטחת ביצוע עבודות בניית המתחם (נספח ד' 5 למסמך ד') עפ"י הוראות מסמכי המכרז וכן האישורים על הביטוחים (נספחים ד' 6(1) ונספח ד' 6(2) למסמך ד' ונספח ה' 2 למסמך ה') חתומים כדן, יומצאו למועצה רק לאחר קבלת אישור העסקה.
87. לא ימלא הזוכה אחר התנאים האמורים בסעיפים 87 ו-88 לעיל, כולם או חלקם, תבוטל הזכייה והמועצה תהא רשאית לפרסם מכרז חדש וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי. לזוכה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או זכות לפיצוי עקב התקשרותה של המועצה עם גורם אחר במקומו.
88. התקשרה המועצה עם גורם אחר כאמור – מתחייב הזוכה לפצות את המועצה בגין הפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידה לבין הצעתו הוא, והמועצה תהיה רשאית לצורך זה לחלט את הערבות

המצורפת להצעת המציע. הפרש ההצעות יקבע ע"י מהנדסת המועצה או מי שימונה מטעמה. היה ההפרש שבין ההצעה שנבחרה על ידי המועצה לבין הצעתו של הזוכה קטן מסכום הערבות, ישמש סכום הערבות פיצוי קבוע ומוסכם מראש, והמועצה תהינה רשאית לחלט את הערבות במלואה.

89. אין באמור לעיל כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות המועצה כנגד הזוכה עקב הפרת ההתחייבויות שנטל על עצמו עם הגשת הצעתו למכרז.

פרק טו' – אחריות וביטוח

90. הזוכה יהיה האחראי הבלעדי כלפי המועצה ו/או כל צד שלישי לכל פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה במקרקעין ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים הקשורים הקמתו והפעלתו של הפרויקט, והיה חייב בתשלום כל נזק ו/או קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולותיו ו/או מחדליו של הזוכה, כאמור ו/או כתוצאה מהם.

91. מבלי לגרוע מאחריות הזוכה על פי דין ו/או על פי מכרז זה, ומבלי להגביל את גובה אחריות הזוכה, מתחייב הזוכה לערוך ולקיים בעצמו את כל הביטוחים כמפורט בהרחבה במכרז זה על נספחיו.

פרק טז' - עיון במסמכי ההצעה

92. המציע רשאי לציין מראש, במסגרת מסמך א' למכרז, אילו חלקים בהצעתו עלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו. מציע שלא יציין בהצעתו חלקים העלולים לחשוף סוד מסחרי או סוד מקצועי שלו מסכים לכך כי במקרה שתתבקש, תהא המועצה רשאית להעביר את הצעתו הזוכה במלואה לעיון מציעים שלא זכו. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים של המועצה ליתן כל החלטה בעניין גילוי חלקים של ההצעה, וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

93. מציע שיבקש לצלם את הצעתו של מציע אחר במכרז, יהיה רשאי לעשות כן בעלות של 1 ש"ח לעמוד, וזאת בכפוף לקבלת אישור המועצה לכך בהתאם להוראות הדין.

שם המציע: _____ חתימת המציע: _____

מסמך א'1 פרטי המציע

1. על המשתתף במכרז לציין במדויק את הפרטים הבאים:

שם: _____ ;
(יש לצרף תדפיס של החברה ממרשם המתנהל כדין ותעודת התאגדות של החברה כמפורט
במסמכי המכרז);

כתובת _____ ;

שם איש קשר ותפקידו _____ ;

טלפון _____ ;

פקסימיליה _____ ;

כתובת דואר אלקטרוני _____ @ _____ ;

מספר עוסק מורשה _____ ;

מספר החברה _____ ;

שמות מורשי החתימה: _____ ;

אני החתום מטה, המציע/ מנכ"ל המציע, מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרתי בטופס זה
מדויקים ועדכניים.

_____ חתימה

_____ שם

מסמך א'2

תצהיר פירוט ניסיונו של המציע בהקמה, הפעלה וניהול של מתחם הקאנטרי

אני הח"מ _____, בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע / * הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם חברת _____ ח.פ./ח.צ. _____ המציע במכרז הנ"ל (להלן – "המציע"). (*מחק את המיותר)

2. המציע בעל ניסיון קודם בניהול ותפעול שני מתחמי קאנטרי / מתחמי ספורט ופנאי המיועדים לקהל הרחב אשר היקף המנויים בכל אחד 3,000 איש לפחות.

3. הריני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים שמילאתי בטבלה להלן לגבי ניסיון המציע נכונים ומדויקים.

מיקום המתחם	סוג המתחם	משך תקופת הפעלת המתחם, נא לציין טווח שנים	כמות מנויים	גודל הבריכה/ בריכות	גודל חדר כושר	ממליצים במתחמים המופעלים בתוך רשות מקומית
						שם:
						טל:
						שם:
						טל:
						שם:
						טל:
						שם:
						טל:

• המציע רשאי לצרף טבלה נפרדת הכוללת את הפרטים הנדרשים במלואם, או לצלם טופס זה על מנת לציין פרויקטים נוספים

4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני, עו"ד _____, במשרדי שברחוב _____, מר/גב' _____, שזיהה/תה עצמו/ה על ידי ת.ז. _____ שמספרה _____ ולאחר שהזהרתי/וה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה זו וחתם/מה עליה בפני.

עו"ד,

מסמך א'3

אישור רו"ח למחזור כספי והעדר הערת "עסק חי"

אני הח"מ, _____ בעל/ת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר/ה בזה בכתב כדלהלן:

1. אני משמש כ_____ [הח"מ יציין את תפקידו] בחברת _____ [שם המציע או החבר במציע ככל שרלוונטי] ח.פ. _____ (להלן: "החברה") ומוסמך מטעמה לחתום על תצהיר זה כחלק מההצעה במסגרת מכרז מס' _____.
2. לא נכללה בדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת _____ [שנת הדיווח האחרונה בה חתמה החברה על דוחות מבוקרים] 'אזהרת עסק חי' או 'הערת עסק חי' וממועד החתימה על הדוחות הכספיים ועד למועד החתימה על תצהיר זה לא חל שינוי מהותי לרעה במצב העסקי של החברה עד לכדי העלאת ספקות ממשיים לגבי המשך קיומה של החברה "כעסק חי".
3. למציע מחזור כספי מזערי של 40,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ) בממוצע בשנתיים מתוך השנים 2018-2022.
4. אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ולראיה באתי על החתום:

שם המצהיר: _____

תפקיד בחברה: _____

שם החברה: _____

כתובת: _____

מס' טלפון: _____

תאריך: _____

חתימה + חותמת: _____

מסמך א' 4

תצהיר המציע לעניין העדר רישום פלילי

(ימולא על ידי מנהל אצל המציע, כאשר המציע הינו תאגיד)

אני הח"מ _____, בעלת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע/ה * הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____

ח.פ.ח.צ. / צ. _____ המציע במכרז מס' 4/2025 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של

מתחם הקאנטרי במזכרת בתיה (להלן – "המכרז" ו"המציע") (* מחק את המיותר).

2. המציע ו/או מי ממנהליו לא הורשע בעבירה שיש עמה קלון או כרוכה באלימות או בעבירת מירמה או בעבירה הנוגעת לתחום עיסוקו של המציע וזאת בשבע (7) השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז. ידוע למציע שבמקרה של הרשעה באיזה מן העבירות כאמור, הצעתו לא תיבחר כזוכה במכרז ולא תהא לו כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

3. כמו כן למיטב ידיעתי לא מתנהלים במועד זה נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו חקירה פלילית או הליכים משפטיים בגין עבירה פלילית כאמור לעיל.

4. לחלופין* מתנהלים הליכים משפטיים או חקירה פלילית או הוגש כתב אישום נגד המציע ו/או נגד מי ממנהליו בגין עבירה פלילית כאמור לעיל כמפורט להלן:

5. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני בכתובת _____

מר/גב' _____ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. _____ ולאחר

שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

_____ עו"ד

_____ תאריך

נספח א' 5

תצהיר בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

לכבוד
מועצה מקומית מזכרת בתיה

תאריך _____

א.ג.נ.,

הנדון: הצהרה בדבר קיום הוראות סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

1. הנני מצהיר בזאת כי אנו ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף במכרז זה, לא הורשע ו/או הורשעו ביותר משתי עבירות על פי סעיף 2ב' לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ו/או כי במועד ההתקשרות חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
2. הנני מצהיר בזאת כי אני בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד והנני מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד.
3. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

שם נותן התצהיר _____ שם המציע _____
מס. תעודת זהות _____ מספר ת.ז.ח.פ. _____
חתימת נותן התצהיר _____ חתימת המציע _____

אישור עו"ד

אני משמש כעורך הדין של _____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן – "המציע").
הנני מאשר בזאת כי _____ ת.ז. _____ הינו בעל השליטה ו/או בעל המניות העיקרי ו/או מנהל התאגיד המציע והינו מוסמך ליתן הצהרה זו בשם התאגיד _____ ח.פ. _____.

הנני מאשר בזאת כי _____ נושא ת.ז. _____ לאחר שהזרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם עליה.

חתימה + חותמת עו"ד

נספח א' 6

תצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976

סעיף 1ב2 – ייצוג הולם לאנשים עם מוגבלות – תנאי לעסקה עם גוף ציבורי

(תיקון 11) תשע"ו-2016

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן: הנני נציג _____ (להלן: "המציע") ומוסמך להצהיר בשם המציע. (סמן X במשבצת המתאימה)

- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח – 1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") לא חלות על המציע;
- הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן. ככל שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר הוא נדרש גם לסמן X במשבצת המתאימה להלן:
- המציע מתחייב לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.
- המציע פנה למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים, בהתאם להתחייבותו לפי הוראות פסקת משנה 1ב2 (א)(2)(ב) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, במסגרת התקשרות שנעשתה עמו בעבר וטרם קיבל הנחיות/ופועל לביצוע ההנחיות (מחק את המיותר) ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות.

אני מצהיר כי ככל שהמציע יזכה במכרז, יעביר המציע העתק מתצהיר זה למנהל הכללי של משרד העבודה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

חתימת המציע

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני, במקום _____, מר/גב' _____ שזיהה/תה עצמו/ה באמצעות ת.ז. מס' _____ המוכר/ת לי אישית ואחרי שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, חתם/ה בפני על תצהירו/ה לעיל.

חתימה וחותמת עוה"ד:

¹ הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 מגדירה: "מעסיק" – מעסיק המעסיק יותר מ-25 עובדים, למעט משרד הממשלתי או יחידת סמך שלו שהוראות סעיף 15א לחוק שירות המדינה (מינויים), התשי"ט – 1959, חלות עליהם;

נספח א'7

תצהיר בדבר היעדר צו פירוק

אני הח"מ _____, בעלת ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב, כדלקמן:

1. הנני המציע/ה* הנני מוסמך/כת לחתום על תצהיר זה בשם _____ ח.פ.ח.צ./ _____ המציע במכרז מס' _____ לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של **המתחם במועצה** (להלן – "המכרז" ו"המציע") (* מחק את המיותר).
2. הנני מצהיר כי לא הוצא נגד המציע במכרז זה צו פירוק ו/או צו פרוק זמני ו/או צו כינוס נכסים זמני ו/או כי לא הוכרז כפושט רגל וכי אינו צפוי, למיטב ידיעתי, לקבל צווים כאמור.
3. הנני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____ עו"ד, מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני בכתובת _____ מר/גב' _____ המוכר/ת לי אישית ו/או שזיהיתיו/ה עפ"י ת.ז. _____ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת כי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה בפניי.

_____ עו"ד

_____ תאריך

נספח א' 8

התייחסות לסודות מסחריים בהצעה

הרינו להביא לידיעתכם כי אנו רואים בחלקים המפורטים להלן מתוך הצעתנו סודות מקצועיים או מסחריים של המציע שאנו מבקשים לא לחשוף בפני מציעים שלא זכו במכרז. ידוע לנו כי אין בבקשתנו זו כדי לגרוע מסמכותה של ועדת המכרזים של המועצה לקבל כל החלטה בעניין גילוי חלקים אלו של הצעתנו וזאת לפי שיקול דעתה המלא.

בשם המציע _____

פתיחת

נספח א' 9
תצהיר בדבר היעדר קרבה לעובד רשות ו/או חבר מועצה

הצהרה זו מוגשת על ידי _____ (להלן - **המציע**) במסגרת הצעתי במכרז 4/2025 שפורסם ע"י המועצה ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעתי במכרז.

1. הנני מצהיר בזאת כי המועצה הביאה לידיעתך את הוראות הסעיפים הבאים:

1.1. סעיף 103א' (א) לצו המועצות המקומיות התשי"א-1950 הקובע כדלקמן: "חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה, לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".

1.2. כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע: "חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית. לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו.

1.3. סעיף 142 לצו המועצות המקומיות התשי"א-1950 הקובע כי: "לא יהיה לעובד מועצה, לא במישרין ולא בעקיפין, לא בעצמו ולא על ידי בן זוגו, סוכנו או שותפו, כל חלק או טובת הנאה בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה, למענה או בשמה, פרט לחוזה בדבר קבלת שירות מהשירותים שהמועצה מספקת לתושבים ופרט לענין שיש לעובד בהסכם עבודה שלו או בהסכם הכללי של עובדי המועצה. אין לראות עובד כאילו יש לו חלק או טובת הנאה כאמור, אם זיקתו לעסקי המועצה היא בתנאים המפורטים בסעיף 103(ב) לגבי חבר המועצה.

2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:

2.1. בין חברי מליאת המועצה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.

2.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.

2.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.

3. ידוע לי כי המועצה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.

4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין.

תאריך: _____ חתימת מורשי חתימה של המציע: _____

אישור עו"ד

אני מאשר כי מורשי החתימה חתמו בפניי

אישור עו"ד: _____

הצהרה בדבר הימנעות מניגוד עניינים ושמירה על טוהר המידות בשרות הציבור

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

1. הנני מצהיר ומתחייב בזה כי המשתתף _____ מס' זיהוי/ח.פ.ח.צ.ע.ר. _____ (להלן: "המשתתף") ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו _____ אינו נמצא, ומתחייב שלא להימצא, במצב של ניגוד עניינים בין ההתקשרות נשוא מכרז זה לבין ענייניו האחרים (ובכלל זה, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, בין בפעולה, בין בהסכם ובין בהתקשרות חד צדדית, שהמשתתף ו/או מי מבעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו הינם צד להם ו/או כפופים להם, בין לבד ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין).
הריני מתחייב לפעול לכך שהמשתתף ו/או בעלי השליטה בו ו/או מי ממנהליו יצהירו כי אינם נמצאים ויתחייבו שלא להימצא במצב של ניגוד עניינים כאמור.
בתצהיר זה – "בעל שליטה" – מי שהוא בעל זכות הצבעה באסיפה הכללית או בעל הזכות למנות דירקטורים או את המנהל הכללי בתאגיד, ככל שהמשתתף הינו תאגיד.
2. כן הנני מתחייב למלא ולהקפיד אחר הכללים הקבועים בחוק לעידוד טוהר המידות בשרות הציבור, התשנ"ב-1992.
3. למען הגילוי הנאות הנני מצהיר כי

4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור

הריני _____, עו"ד לאשר בזאת כי גבי / מר _____ וגבי / מר _____, הם מורשי החתימה של התאגיד וכי ביום _____ חתמו בפני על תצהיר זה לאחר שהוזהרתי כי עליהם לומר את האמת, שאם לא כן, צפויים הם לעונשים הקבועים בחוק.

_____ חותמת

_____ חתימה

הנדון: כתב הצהרה והתחייבות לעניין העסקת כח אדם – עבירות פליליות

אני/נו הח"מ, _____ ת.ז. _____, מצהיר/ים ומתחייב/ים בפניכם כדלקמן:

1. הנני/ו מצהיר/ים ומתחייב/ים בזאת, כי אני/ו ו/או מי מטעמי/נו, עומדים בדרישות החוק למניעת העסקה של עברייני מין במוסדות מסוימים, התס"א-2001, על תקנותיו [החוק והתקנות, להלן: "חוק עברייני המין"], וכן בהוראות חוק העונשין, התשל"ז-1977 על החקיקה הנובעת ממנו [להלן: "חוק העונשין"], וכי אעסיק/נעסיק במוסדות הרלוונטיים כהגדרתם בחוק עברייני מין, במסגרת העבודות נשוא הליך זה, אך ורק עובדים העומדים בדרישות חוק עברייני המין, ושלא עברו כל עבירה בדרגת "עוון" ו/או "פשע" כמדורג בחוק העונשין.
2. ככל שאזכה/נזכה בהליך וכתנאי לחתימת החוזה, אני/ו מתחייב/ים, מצהיר/ים ומאשר/ים בזאת, כי עם חתימת/נו על החוזה, אמציא/נמציא לחברה אישורי משטרה, בהתאם לחוק ולתקנות כאמור [להלן: "אישור המשטרה"], לגבי/נו, לרבות בעלי השליטה בי/נו, ככל שישנם, וכן לגבי כל עובדי/נו שיעבדו במוסדות חינוך.
3. מובהר ומוסכם בזאת, כי אמציא/נמציא אישורי משטרה לגבי/נו, לרבות בעלי השליטה בי/נו (ככל שישנם), וכן לגבי כל עובדי/נו בעבודות נשוא ההליך, לאורך כל תקופת החוזה, וכי ככל שיתחלפו עובדי/נו, במהלך תקופת ההסכם, אמציא/נמציא אישורי משטרה בהתאם, גם לגבי העובדים החדשים.
4. הנני/ו מצהיר/ים כי חתמתי/נו על כתב התחייבות זה והצהרות דלעיל, לאחר שהובהרו לי/נו משמעויותיו, ולאחר שקיבלתי/נו את כל ההבהרות שנדרשו על ידי/נו, וללא כל כפייה, לחץ או השפעה בלתי הוגנת.

ולראיה באנו על החתום:

_____ חתימה

_____ תאריך

תצהיר המציע לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 (להלן: "החוק") (מעודכן):
העסקת עובדים כדין

אנו הח"מ, חב' _____ ח.פ.

_____ מרח' _____, מאשרים, מצהירים ומתחייבים, כדלקמן:

1. אנו מצהירים ומתחייבים כי אנו מעסיקים אך ורק עובדים בעלי אזרחות ישראלית המועסקים באופן חוקי ועפ"י כל דין, או עובדים אשר שוהים בישראל באופן חוקי, כשברשותם היתרי שהיה כדין בישראל, בתוקף ואשר עובדים בישראל באופן חוקי אשר ברשותם היתרי עבודה חוקיים שהוצאו להם כדין ע"י הרשות המוסמכת.
2. אנו מתחייבים כי במהלך ביצוע כל העבודות שנבצע עבורכם, נעסיק בכל עת אך ורק עובדים בעלי אזרחות ישראלית שיועסקו כעל ידנו באופן חוקי ועפ"י כל דין, או עובדים אשר שוהים בישראל באופן חוקי, כשברשותם היתרי שהיה כדין בישראל, אשר יהיו בתוקף בכל תקופת עבודתם אצלנו במהלך ביצוע העבודות עבורכם, ואשר עובדים בישראל באופן חוקי כשברשותם היתרי עבודה חוקיים שהוצאו להם כדין ע"י הרשות המוסמכת, ויהיו בתוקף במשך כל תקופת ביצוע העבודות עבורכם.
3. אנו מתחייבים שלא להעסיק עובדים אשר שוהים באופן בלתי חוקי בישראל או כאלה שאין ברשותם אישור שהייה ואישור עבודה בישראל כדין.
היה ואישור השהיה או אישור העבודה של מי מעובדינו המועסק בעבודות שאנו מבצעים עבורכם, יפקע או יבוטל או יסתיים תוקפו מכל סיבה שהיא, אנו מתחייבים להפסיק את העסקתו של העובד מיידית כאשר יודע לנו או מיד עם קבלת דרישה כזו מכם.
4. אנו מסכימים כי תהיו רשאים לבחון, בכל עת כפי שתמצאו לנכון, את אישורי השהיה והעבודה של עובדינו המועסקים בעבודה אצלכם.
היה ונפר את ההתחייבות דלעיל, מכל סיבה שהיא, ויתברר כי מי מעובדינו אינו מקיים את האמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. עבודת העובד תופסק עפ"י הוראה של נציגכם לעובדים או לנציגנו, לאלתר.
 - ב. אתם תשלחו לנו הודעה בכתב בעניין זה.
 - ג. העבודה תתחדש רק לאחר שנציג בפניכם אישורים דרושים לפיהם כל עובדינו המועסקים בעבודה עבורכם מקיימים את התנאים המפורטים לעיל.
כל עיכוב בביצוע העבודה בגין האמור לעיל לא יזכה אותנו בהארכה ולא ישנה את המועד בו עלינו לסיים את העבודות עפ"י החוזה בינינו.
 - ד. היה ונפר את ההתחייבות הפרה נוספת, מכל סיבה שהיא, תהיו רשאים להפסיק את ההתקשרות עמנו, לבטל את החוזה עמנו, ולהפסיק את ביצוע כל העבודות על ידינו, מיד וללא צורך בהודעה מוקדמת או בהתראה ולהעביר את ביצועה לאחר.
אנו לא נהיה זכאים לכל פיצוי שהוא בגין הפסקת ההתקשרות ונהיה מנועים מלנקוט הליכים למנוע את ההתקשרות עם אחר לביצוע העבודות או לעכב את ההתקשרות עמו.
5. ידוע לנו כי ההצהרות וההתחייבויות המפורטות לעיל הן מעיקרי ההתקשרות בינינו וכי החברה התקשרה עמנו על סמך ההצהרות וההתחייבויות דלעיל, וכי הפרת ההתחייבויות דלעיל תהווה הפרה יסודית של החוזה בינינו, על כל המשתמע מכך.

ולראיה חתמנו, היום _____.

חתימת המציע באמצעות

מורשי החתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר, כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/יה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפניי.

_____ (חתימה וחותמת עוה"ד)

אני הח"מ _____ בעלת ת"ז שמספרה _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב, כדלקמן: אני עושה תצהירי זה בשמי/בשם המציע _____ שאני מוסמך לחתום ולהצהיר בשמו (להלן – המציע).

תצהיר בדבר תשלום שכר מינימום כדין והתחייבות לשמירה על זכויות עובדים

אני הח"מ _____, ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת, כדלקמן:

1. הנני נותן תצהיר זה בשם _____ (להלן: "המציע") שהוא הגוף המבקש להתקשר עם החכ"ל ("המזמינה"). אני משמש/ת כ- _____ אצל חברת _____ (להלן: "הספק") ומוסמך/ת ליתן מטעמו תצהיר זה.
2. ככל שהצעתו של המציע תיבחר כהצעה הזוכה במכרז על ידי המזמינה וייחתם בין הצדדים הסכם התקשרות, מתחייב המציע כי במהלך תקופת הסכם ההתקשרות (לרבות כל תקופת התקשרות מוארכת) לקיים כלפי המועסקים מטעמו בביצוע השירותים נשוא המכרז, את האמור בהסכמים הקיבוציים הרלבנטיים את האמור בצווי ההרחבה הרלבנטיים לענף ואת האמור בכל החוקים הבאים (להלן: "חוקי העבודה"):

חוק שירות התעסוקה, תשי"ט – 1959

חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א – 1951

חוק דמי מחלה, תשל"ו – 1976

חוק חופשה שנתית, תשי"א – 1951

חוק עבודת נשים, תשי"ד – 1954

חוק שכר שווה לעובדת ולעובד, תשנ"ו – 1996

חוק עבודת הנוער, תשי"ג – 1953

חוק החניכות, תשי"ג – 1953

חוק הגנת השכר, תשכ"ח – 1958

חוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג – 1963

חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], תשנ"ה – 1995

חוק שכר מינימום, תשמ"ז – 1987

חוק הודעה מוקדמת לפיטורים והתפטרות תשס"א – 2001

חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה) תשס"ב – 2002

צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957

יש למחוק את הסעיפים הבלתי רלוונטיים להלן:

3. הנני מצהיר כי המפעיל ובעל זיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום* ;
4. המפעיל או בעל זיקה** אליו הורשע בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום, אך חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה* ;
5. המפעיל או בעל זיקה אליו הורשע בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה*.

[**"בעל זיקה" - כהגדרת מונח זה בסעיף 2ב' לחוק]

הנני מצהיר, כי זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

א י ש ו ר ע ו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר, כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפניי.

(חתימה וחותמת עוה"ד)

תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים כחוק

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו - 1976 (להלן: "החוק")

אני הח"מ, _____, בעל ת.ז מס' _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:
אני משמשת/ת כ- _____ אצל _____ (להלן: "המפעיל") ומוסמך ליתן תצהיר זה בשמו ובעבורו.
בתצהיר זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המפעיל, בעל השליטה בו, ואם המפעיל הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם שבשליטת בעל השליטה בו.
"שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

הנני מצהיר בזאת כי אנוכי וכל בעל זיקה למפעיל: (סמן ב-X את המשבצת המתאימה)

- לא הורשעו בפסק-דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום י"ז בטבת התשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 (להלן - "חוק עובדים זרים") ובשנה שקדמה למועד תצהיר זה.
- הורשעו בשתי עבירות או יותר שנעברו אחרי יום י"ז בטבת תשס"ב (1 בינואר 2002) לפי חוק עובדים זרים, בפסקי דין חלוטים, אך במועד מתן תצהיר זה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

_____ חתימת המצהיר

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____) מאשר, כי ביום _____ הופיעה בפניי מר/גב' _____, ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפניי את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפניי.

_____ (חתימה וחתימת עוה"ד)

מכתב כוונות ממוסד פיננסי ישראלי

לכבוד
מועצה מקומית מזכרת בתיה

תאריך:

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב כוונות בתמיכה להצעה במכרז פומבי מס' _____

הרינו עושים מכתבנו זה בתמיכה להצעת _____ ("המציע"), כחלק מהצעת המציע למכרז פומבי מס' _____ לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם הקאנטרי במזכרת בתיה ("הפרויקט").

לאחר שהמציע הציג בפנינו את הפרויקט על פי מסמכי המכרז שפרסמתם, וכן הציגו את מצבם הכספי ואת תוכניתם העסקית בקשר לביצוע הפרויקט ומימונו, הרינו מאשרים כי:-

(1) נכון למועד מכתב זה, אין מבחינת בנק/מוסד _____ בע"מ כל מניעה להעמיד למציע מימון בגובה _____ מיליון ₪ לפחות לביצוע הפרויקט בשלמותו, מבחינת יכולתו הפיננסית של המציע, מבחינת מגבלות רגולטוריות על העמדת המימון, ומבחינת כל מגבלה רגולטורית (לרבות כללי תקינה ישראליים ובינלאומיים) ואחרת.

(2) במידה והמציע ייבחר כיזם הזוכה במכרז, ברצונו ובכוונתו של בנק/מוסד _____ בע"מ להעמיד לטובת המציע את המימון הדרוש לביצוע הפרויקט על פי תנאי המכרז.

על אף האמור, מובהר כי מכתב זה אינו מהווה כל התחייבות מצד בנק/מוסד _____ בע"מ להעמיד מימון לטובת המציע ו/או הפרויקט, ואין באמור בו לעיל בכדי להוות מצג כלשהו כלפיכם או כלפי כל אחד אחר.

בכבוד רב,

בנק/מוסד _____ בע"מ

ע"י מורשי החתימה: _____

מסמך ב' הצעת המציע

לכבוד
מועצה מקומית מזכרת בתיה
א.ג.נ.,

טופס ההצעה בעניין מכרז מס'

1. אני/ו הח"מ _____ ח.פ.ח/צ.ת.ז. _____ מצהיר/ים בזאת כי לאחר שבחנתי/נו בזהירות והבנתי את כל התנאים הכלולים במכרז, את הסכם ההקמה והסכם ההפעלה ואת כל יתר המסמכים המהווים חלק ממכרז זה, ולאחר שנודעו לי/נו, בעקבות בירורים ובדיקות שערכת/נו, כל הפרטים הנוגעים והכרוכים בתכנון, הקמה, הפעלה וניהול מתחם הקאנטרי, לרבות בדיקת המצב התכנוני של המקרקעין, ביקור בשטח המיועד להקמת המתחם, ודרכי הגישה אליו, הקיימים והמתוכננים, בדיקה של כל הדרישות והתנאים לצורך קבלת רישיון עסק וכל רישיון אחר הדרוש על פי דין לצורך הפעלת המתחם ו/או כל דבר אחר הקשור לביצוע התחייבויות הזוכה על פי המכרז, הנני/ו מציע/ים בזאת את הצעתנו לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול מתחם הקאנטרי במזכרת בתיה, בהתאם לכל תנאי המכרז.
2. ברור לנו כי האחריות לתכנון הינה של היזם כאשר התכנון ייערך בתיאום ובכפוף לאישורה של המועצה.
3. קראתי/נו והבנתי/נו היטב את כל מסמכי המכרז ותנאיו והגשתי/נו הצעתי/נו זו על סמך בדיקתי/נו את מסמכי המכרז ובירורים שערכת/נו ואהיה/נהיה מנועים מלהציג כל תביעות ו/או דרישות שתתבססנה על אי- ידיעה ו/או אי הבנה של תנאי המכרז ומסמכיו או כל חלק מהם ואני/נו מוותר/ים מראש על טענות כאלה. מוצהר ומוסכם בזאת כי אני/ו מקבל/ים על עצמי/נו את כל ההתחייבויות והתנאים הכלולים בחוברת המכרז ללא כל הסתייגות.
4. אני/ו מצהיר/ים כי ברשותי/נו המומחיות, הידע, הרישיונות, האישורים, כוח האדם והניסיון הדרושים לשם ביצוע התחייבויות הזוכה כאמור במכרז, וכי (במקרה שההצעה מוגשת על ידי תאגיד) הצעתי/נו זאת הינה בגדר הסמכויות, הכוחות והמטרות שלי/נו עפ"י מסמכי היסוד שלנו וכי הגשתי/נו אושרה על ידי הגופים המוסמכים במציע.
5. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים עמידתנו בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף 32 ובפרט האמור בסעיף 32.1 לפיו אני/ו עוסק/ים בניהול ותפעול של שני מתחמי קאנטרי ו/או מתחמי ספורט ופנאי ב- 3 שנים רצופות לפחות, מהלך השנים 2020-2024.
6. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים, כי ידוע לי שעמידה בלוח הזמנים הקבוע **בנספח ד' למסמך ד'** למכרז הינה תנאי יסודי ועיקרי במכרז זה וכי אי עמידה בלוחות הזמנים, עלולה להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה.
7. אני/ו מצהיר/ים ומאשר/ים, כי התנאים הנדרשים לצורך קבלת רישיון עסק ו/או כל רישיון או היתר אחר לצורך ביצוע ההתחייבויות נשוא המכרז - מוכרים וידועים לי/נו היטב וכי **הקפדה על כל תנאי רישיון העסק והרישיונות הנוספים וקיומם של רישיונות תקפים בכל תקופת ההפעלה הינם תנאים יסודיים ומרכזיים במכרז זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם ההפעלה ותביא לביטולו.**

8. אני/ו מצהיר/ים כי הצעה זאת מוגשת בתום לב וללא כל קנוניה, קשירת קשר או חבירה בחוזה עם כל מציע אחר לאותו מכרז.
9. ידוע לנו כי הצעתנו אינה כוללת את העלות עבור הצטיידות חדר כושר וחדרי הסטודיו הנאמדת כ-2.5 מיליון ₪, רכיב הצטיידות חדר כושר עלותו הינה על חשבון היזם בלבד.
10. אם הצעה זאת תתקבל, אני/ו מתחייב/ים בזאת לחתום על החוזה בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישתכם הראשונה ולמסור בידכם כל המסמכים כנדרש במסמכי המכרז.
11. הנני/ו מצהיר/ים כי כל האמור בהצעתנו על נספחיה הינו אמת וכי הנני/ו עומד/ים בתנאי הסף הנדרשים במסמכי המכרז באשר למציעי הצעה למכרז.
12. הצעה זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה למשך 90 ימים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. על פי דרישת המועצה אאריך/נאריך את תוקף ההצעה והערבות הבנקאית לתקופה של עד ששה חודשים נוספים וזאת עד לקבלת כל האישורים המהווים תנאי להתקשרות כאמור במסמכי המכרז.
13. הנני/ו מסכים/מים לכך שהמועצה תדרוש ממני/ו, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, כל הוכחה שתראה לנכון, בדבר כושרי/נו, ניסיוני/נו ורמתנו/נו המקצועית, ו/או בדבר היכולת הכספית שלי/נו, תפנה ללקוחותינו ולכל אדם אחר, לפי בחירתה לקבלת מידע בקשר לכל העניינים האמורים לעיל ולכל מידע אחר עלינו שהוא רלוונטי להצעתנו ולמכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
14. הצעתנו שלא תפחת מ-20 מיליון ₪ היא כדלקמן:

14.1. _____ ₪

ובמילים: _____ ₪.

14.2. ידוע לנו ואנו מתחייבים לתת הפחתה בשיעור של לפחות 10% ממחירי המנוי לזכאים תושבי מועצה, והנהגת מחירון מיוחד לחיילים בסדיר (נושאי תעודת חייל) ובני נוער.

14.3. ידוע לנו ואנו מתחייבים לתת הפחתה בשיעור של 10% לאנשים עם מוגבלות בהצגת תעודת נכה או תעודת פטור מתור. "מלווה" לאדם עם מוגבלות כהגדרתו בסעיף 14 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), תשע"ג-2013, יהיה פטור מתשלום דמי כניסה למרכז בהתאם להוראות הנקובות בתקנות אלו.

14.4. ידוע לנו ואנו מתחייבים לאפשר עד 4 אירועים מטעם המועצה ללא תשלום, וכי בתחילת כל שנה נעביר לידי 200 כרטיסים לכניסות חד פעמיות לחלוקה לאוכלוסיות מוחלשות/מיוחדות, ובנוסף אפשרות לרכישת עד 200 כניסות חד פעמיות בהנחה של 50%.

15. אם לא אמלא/נמלא אחר הצעת/ינו או לא אקיים/נקיים איזה מהתחייבויות/ינו כאמור, תהיו רשאים, מבלי להזדקק להסכמת/ינו או למתן הודעה מוקדמת ומבלי לגרוע מכל סעד אחר הנתון לכם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין, לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעת/ינו וזאת, כפיצויים קבועים ומוערכים מראש לנזקים והפסדים העלולים להיגרם לכם עקב כך.

16. הנני/ו מצרף/פים להצעת/ינו את כל האישורים המפורטים בתנאי המכרז.

חתימת המציע/ה

פרטי המציע/ה:

_____ השם: _____ כתובת: _____

_____ מספר הרישום: _____ טלפון: _____ פקס: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן – "המציע") מאשר בזה כי ביום _____ חתמו בפני על ההצהרה דלעיל הי"ה בשם _____ המציע וכי חתימתם מחייבת את המציע.

_____ עו"ד,

מסמך ג

נוסח כתב ערבות להצעה

לכבוד

מועצה מקומית מזכרת בתיה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. (להלן - "המציע") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **100,000 ש"ח** (מאה אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם השתתפותו של המציע במכרז שלכם **מס' 4/2025 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם קאנטרי במזכרת בתיה** (להלן - "המכרז") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י המציע, של כל תנאי המכרז בכלל והחווה שייחתם, ככל שייחתם, בעקבותיו ביניכם לבין המציע בפרט.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת המציע, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים כאמור בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה. בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש פברואר 2025 שפורסם ביום 15.3.2025 או בסמוך לו (להלן - "המדד היסודי") יהיו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום 3.11.2026 (כולל).

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה. דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

_____ בנק

_____ תאריך:

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

מסמך ד'

הסכם תכנון והקמה

בין: מועצה מקומית מזכרת בתיה

מרחוב שדרות אליהו 4

(להלן "המועצה")

מצד אחד

לבין:

מצד שני

(להלן "היזם" או "הזוכה")

הואיל: והמועצה הינה בעלת הזכויות במגרש הידוע כמגרש מס' 500 בגוש 3903 חלק מחלקות 13-25 כמסומן באדום בתשריט המקרקעין (נספח ב' להסכם זה) (להלן – "המקרקעין").

והואיל: והמועצה פרסמה מכרז פומבי מס' 4/2025 לתכנון, מימון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם הקאנטרי במועצה (להלן: "המכרז");

והואיל: והיזם השתתף במכרז, ועדת המכרזים בהחלטתה מיום _____ המליצה על קבלת הצעתו של היזם, ראש המועצה אישר את ההמלצה, המועצה קיבלה את ההצעה וההתקשרות עימו מותנית בתנאים המתלים כהגדרתם להלן;

והואיל: והיזם מצהיר כי יש לו את הניסיון, היכולת הפיננסית, הכישורים המקצועיים וכוח האדם המתאים הדרושים לצורך התכנון וההקמה של מתחם הקאנטרי במזכרת בתיה (להלן: "המתחם"), בהתאם לכל תנאי הסכם זה ומסמכי המכרז;

והואיל: והמועצה מוכנה להעמיד את המקרקעין לרשות היזם לצורך תכנון והקמה של המתחם והיזם מוכן לקבל את המקרקעין לרשותו לצורך התכנון וההקמה של המתחם;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את התחייבויותיהם בכל הנוגע לתכנון ולהקמת המתחם.

אי לזאת הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, הגדרות ונספחים

1.1. המבוא להסכם זה ונספחי ההסכם מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם עצמו.

1.2. נספחי ההסכם הינם:

1.2.1. נספח ד'1 – הפרוגראמה;

1.2.2. נספח ד'2 – תשריט המגרש;

- 1.2.3 . **נספח ד'3** – הנחיות תכנון כלליות ומפרט טכני מינימאלי מחייב ;
- 1.2.4 . **נספח ד'4** – לוח הזמנים לביצוע עבודות התכנון וההקמה ;
- 1.2.5 . **נספח ד'5** – נוסח ערבות הקמה ;
- 1.2.6 . **נספח ד'6(1)** – אישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון ועד לקבלת היתר בנייה ;
- 1.2.7 . **נספח ד'6(2)** – אישור על קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההקמה ;
- 1.2.8 . **נספח ד'7** – תקנון התב"ע ;
- 1.3 . למונחים המפורטים להלן תהיה לצורך הסכם זה המשמעות המופיעה בצדס :
- 1.3.1 . **"היועצים"** – כל היועצים, המתכננים ונותני השירותים האחרים הדרושים לצורך התכנון וההקמה של המתחם, שישכרו על ידי היזם, על חשבונו ואחריותו בהתאם למפורט בהנחיות התכנון הכלליות (נספח ג' להסכם זה).
- 1.3.2 . **"המהנדס"** – מהנדסת המועצה.
- 1.3.3 . **"מדד בסיס"** – מדד חודש _____ שפורסם ביום _____.
- 1.3.4 . **"המכרז"** – מכרז פומבי מס' 4/2025 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם הקאנטרי במועצה מקומית מזכרת בתיה.
- 1.3.5 . **"מועד מסירת הודעת הזכייה"** – המועד בו נמסרה ליזם על ידי המועצה הודעה בכתב על זכייתו במכרז.
- 1.3.6 . **"מועד אישור העסקה"** – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים כהגדרתם להלן, לפי המאוחר.
- 1.3.7 . **"הממונה"** – נציג מטעם המועצה שמונה לצורך פיקוח על הקמת המתחם.
- 1.3.8 . **"המקרקעין"** – חלק ממגרש הידוע כמגרש מס' 500 בגוש 3903 חלק מחלקות 13-25 כמסומן בצבע אדום בתשריט (נספח ב').
- 1.3.9 . **"המתחם"** – המבנה וכל השטח כולל מדשאות, בריכות, שטחי חנייה וכיו"ב שיוקם על ידי היזם על המקרקעין, לרבות כל מתקניו, מערכותיו, הריהוט והציוד שיוקמו בו במהלך תקופת ההסכם.
- 1.3.10 . **"נציג היזם"** – נציג (אדם ולא תאגיד) הממונה על ידי היזם לצורך ביצוע הסכם זה כמפורט בסעיף 13 להלן.
- 1.3.11 . **"הסכם הפעלה"** – הסכם להפעלת המתחם.
- 1.3.12 . **"העבודות"** – כל העבודות שעל היזם לבצע לצורך התכנון וההקמה של המתחם בהתאם לכל הוראות הסכם זה, נספחיו ומסמכי המכרז.
- 1.3.13 . **"המועצה"** – מועצה מקומית מזכרת בתיה.
- 1.3.14 . **"הפרויקט"** – הקמת המתחם על המקרקעין בהתאם לכל הוראות הסכם זה.
- 1.3.15 . **"תקופת התכנון וההקמה"** – התקופה שממועד הודעת הזכייה לזוכה ועד לתקופה של 18 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה כדין.
- 1.3.16 . **"התנאים המתלים"** – אישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש) ואישור שר האוצר בהתאם לסעיף 45א' לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה 1985 וכן קבלת אישור לפי סעיף 195 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ככל שיידרש.

2. תנאים מתלים להסכם

- 2.1. הסכם זה טעון קבלת האישורים והתקיימות האירועים הבאים: אישור מליאת המועצה המקומית מזכרת בתיה, אישור על ידי שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות (נוסח חדש), ואישור שר האוצר בהתאם לסעיף 45א' לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985, וכן קבלת אישור לפי סעיף 195 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ככל שיידרש. ההסכם ייכנס לתוקפו רק עם התקיימות כל התנאים כאמור. תנאי זה נחשב כתנאי עיקרי של הסכם זה (להלן: "התנאים המתלים").
- 2.2. אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים בתוך 18 (שמונה עשר) חודשים מיום ההודעה על הזכייה במכרז, מכל סיבה שהיא, יהיה המכרז בטל ומבוטל. המועצה יכולה להאריך את המועד האמור, לפי שיקול דעתה, ב-6 (ששה) חודשים נוספים ובלבד שנתנה על כך הודעה לזוכה 30 יום לפני תום המועד המקורי.
- 2.3. במקרה של ביטול כאמור, ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה (כספית או אחרת) כלפי המועצה ו/או מי מטעמה בגין השתתפותו במכרז ו/או ההוצאה או נזק שנגרמו לו עקב כך. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היזם יהא זכאי להשבת הערבות אשר נמסרה על ידו בהתאם למסמכי המכרז.
- 2.4. ככל וידרשו על ידי משרד הפנים ו/או משרד האוצר שינויים ו/או עדכונים להסכם – יבוצעו שינויים מתחייבים על פי דרישות הרשויות כאמור.

3. הצהרות היזם

היזם מצהיר ומתחייב כי:

- 3.1. יש לו את הניסיון, היכולת הפיננסית, הכישורים המקצועיים וכוח האדם המתאים הדרושים לצורך התכנון וההקמה של המתחם בהתאם לכל תנאי הסכם זה ומסמכי המכרז והוא מתחייב לבצעם ברמה גבוהה ובהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח ד'.
- 3.2. קרא בקפידה את כל מסמכי המכרז, על כל נספחיהם וכי כל תנאי והוראות מסמכי המכרז לרבות הסכם זה, נהירים ומובנים לו ומוסכמים עליו.
- 3.3. ביקר במקרקעין ובסביבתם, ערך את כל הבדיקות שמצא לנכון לערוך לעניין המצב הפיזי, המשפטי והתכנוני של המקרקעין, סביבתם, מצב התשתיות במגרש ובאזור וכד', בדק היטב את הוראות הדין וההוראות הכלולות במסמכי המכרז הנוגעים לתכנון ולהקמה של המתחם ולאור כל הבדיקות האמורות הוא מצהיר כי יהיה מסוגל לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואם ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה ו/או לעניין מוס ו/או אי התאמה.
- 3.4. האחריות לתכנון הינה של היזם כאשר התכנון ייערך בתיאום ובכפוף לאישורה של המועצה.

4. מהות ההתקשרות

- 4.1. המועצה, נותנת ליזם הרשאה לתכנון הקמה והפעלה של המתחם בהתאם לכל הוראות הסכם זה. היזם יישא בכל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות, בשיתוף עם המועצה במתכונת של שותפות.

- 4.2. כלל הציוד הנדרש עבור הצטיידות מתחם הקאנטרי ימומן ע"י הפרויקט המשותף (מועצה/יזם), למעט המפורט להלן שיחול על היזם בלבד:
- 4.2.1. הצטיידות עבור חדר הכושר (ציוד אירובי, ציוד כוח וציוד משלים) גודל חד"כ כ- 800 מטר.
- 4.2.2. אבזור מלא עבור חדרי הסטודיו.
- אומדן עלות עבור הצטיידות חדר כושר וחדרי הסטודיו כ-2.5 מיליון ₪.
- 4.3. מובהר כי עמידה בלוח הזמנים (נספח ד' להסכם זה) מהווה תנאי יסודי בהתקשרות עם היזם וכי אי עמידה בלוח הזמנים, תביא לקיצור תקופת הזיכיון ועלולה להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המועצה.
- 4.4. משך ההרשאה הוא ממועד אישור העסקה ועד להשלמת עבודות התכנון וההקמה בהתאם לקבוע בהסכם זה (להלן: "תקופת ההרשאה").
- 4.5. היזם יתכנן את הבניה, ידאג לקבלת אישור סופי לתכנון ויפעל להוצאת היתר בניה כדין למתחם בהתאם לכל הוראות הסכם זה. העמדת המקרקעין עצמם לרשות היזם תעשה אך ורק לאחר הוצאת היתר בניה כדין להקמת המתחם והיזם יהיה במעמד של בר רשות בלבד לצורך ביצוע עבודות ההקמה.

5. עדיפות בין מסמכים

- 5.1. בכל מקרה של סתירה ו/או הבדל ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות בין הוראות המסמכים השונים המהווים את מסמכי המכרז, יהיה סדר העדיפות בין המסמכים השונים, בכל הנוגע לביצוע הפרויקט כדלקמן (בסדר עדיפות יורד):
- 5.1.1. חוזה ההקמה
- 5.1.2. התוכניות
- 5.1.3. מסמכי המכרז
- 5.1.4. תקנים ישראליים
- 5.1.5. תקנים זרים.
- 5.2. מבלי לגרוע מהאמור, בכל מקרה שלא ניתן ליישב את הסתירה ו/או ההבדל ו/או אי ההתאמה ו/או דו המשמעות בין המסמכים בעזרת הוראות סעיף 6.1 לעיל, כי אז יחולו ההוראות והפירושים הנותנים למועצה את מירב הזכויות ויחול אותו פירוש שהינו לטובת המועצה בנסיבות העניין.
- 5.3. גילה היזם סתירה ו/או הבדל ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות במסמכי החוזה, יפנה בכתב לממונה והממונה ייתן הוראות בכתב בדבר הפירוש שיש לנהוג על פיו ופירוש זה יחייב את היזם לכל דבר וענין.

6. תכנון והוצאת היתר בניה

- 6.1. מוסכם כי היזם יתחיל בתכנון הקמת המתחם מיד לאחר מועד חתימת החוזה.
- 6.2. היזם מתחייב להגיש למועצה תוך 5 חודשים ממועד אישור העסקה, תכנון מפורט של המתחם בקנה מידה 1:100 התואם את הוראות התב"ע כפי שיהיו באותה עת, שיכלול את הוראות הפרוגראמה ואת הנחיות התכנון הכלליות והמפרט הטכני המינימאלי המחייב (נספחים ד' וד"3 להסכם זה).

- 6.3. התכנון המפורט יבוצע בהתאם לכל האמור בהנחיות התכנון הכלליות ויכלול פתרון תנועה וחניה, פתרונות אדריכליים, פרטי פיתוח, חומרי גלם מוצעים וכד'.
- 6.4. היזם יערוך תיקונים ושינויים בתוכניות בהתאם לדרישות מהנדסת המועצה ו/או מנכ"ל המועצה, יעדכן את התכניות ויגישן לאישור סופי של מהנדסת המועצה **תוך 6 חודשים ממועד אישור העסקה**.
- 6.5. מיד לאחר אישור התכנון הסופי על ידי מהנדסת המועצה, יגיש היזם לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה למתחם התואמת את התכנון הסופי שאושר, **תוך 6 חודשים ממועד אישור העסקה**. עותק מהבקשה יועבר למנכ"ל המועצה ולמהנדסת המועצה לאישורם לפחות 7 ימים לפני הגשתה לוועדה.
- 6.6. יובהר כי היזם הוא האחראי הבלעדי על תכנון הפרויקט. אישור הבקשה להיתר הבנייה ו/או אישור הבקשה המתוקנת להיתר הבנייה, ע"י המועצה, אינו משחרר את היזם מאחריות מלאה לכל מעשה ו/או מחדל מכל מין וסוג שהוא, בקשר עם תכנון הפרויקט.
- 6.7. יובהר כי לא יהיה באישור התכנון הנ"ל משום התחייבות לקבלת אישורה של הועדה המקומית ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר להיתר הבניה.
- 6.8. הבקשה להיתר בניה תתאים להוראות הדין, תכניות בניין עיר, הוראות הסכם זה ונספחיו וכן תעמוד הבקשה להיתר הבניה בכל הדרישות של כל הרשויות המוסמכות השונות שאישורן נדרש על פי דין.
- 6.9. נקבעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה תנאים בהיתר, ימלא היזם את כל התנאים **תוך 12 חודשים ממועד אישור העסקה**.
- 6.10. הזוכה יישא באופן בלעדי ועל חשבונו הוא, החל ממועד אישור העסקה (כהגדרתה להלן בהסכם ההתקשרות), בכל תשלומי החובה על פי דין לרבות (אך לא רק) אגרות בנייה ו/או אגרות והיטלי פיתוח המוניציפאליים, תשלום דמי הקמה עפ"י דין לתאגיד המים והביוב מי ציונה בע"מ ו/או כל תשלום חובה אחר.
- 6.11. היזם אחראי לבצע על ידי מי מטעמו את כל הבדיקות לרבות החקירות, הסקרים, המבחנים, החישובים, המדידות, הניתוחים, ההערכות וכל פעולה ו/או מטלה אחרת הנדרשת להליכי התכנון וליתר ביצוע העבודות (לרבות אלו הנדרשים לקבלת היתר בנייה ו/או אישורים מהרשויות המוסמכות) כקבוע בהסכם זה, לרבות עריכת דו"ח קרקע, טרם תחילת התכנון. למען הסר ספק מובהר כי המידע שנמסר ליזם ע"י המועצה נועד לשרת את היזם לצורך ביצוע הערכותיו שלו. כל שימוש שיעשה בהם היזם הינו על אחריותו בלבד.
- 6.12. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר כי לא תוכר כל טענה ו/או דרישה של היזם, לרבות דרישה לתשלום או להארכת לוח הזמנים, אשר מאי עריכת בדיקות או מהערכה לא נכונה של היזם בכל הנוגע למצבו הפיסי והמשפטי של האתר ודרכי הגישה אליו; טיב הקרקע ומדידת האתר מיקום מערכות תשתית והחיבורים אליהם; קיום תשתיות מעל ומתחת לקרקע; קיום מתקנים סמוכים קיימים ו/או בהקמה וכיוב'.
- "מועד אישור עסקה" – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה כהגדרתם בסעיף 22 לתנאי המכרז.

7. רשות שימוש

- 7.1. **תוך חודש ממועד הוצאת היתר בניה** ובכפוף לקיום מלוא התחייבויותיו של היזם עד למועד, בהתאם למסמכי המכרז והסכם זה, תעמיד המועצה לרשות היזם, לצורך ביצוע הפרויקט, את המגרש.
- 7.2. היזם יחזיק במגרש כ"בר רשות" בלבד, בתקופת ההקמה וזאת, אך ורק לשם ביצוע הפרויקט כאמור בהסכם זה.
- 7.3. במעמד מסירת רשות השימוש במגרש ליזם ייחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה (להלן: "**פרוטוקול המסירה**") בו יאשר היזם כי הוא מקבל את המגרש כפי מצבו "as is" במעמד מסירת רשות השימוש. מועד חתימת פרוטוקול המסירה יקרא להלן: "**מועד מסירת רשות השימוש**".
- 7.4. למען הסר ספק, מובהר כי בכפוף לקבלת אישור העסקה, המועצה תהא זכאית להקדים את מועד מסירת רשות השימוש והיזם מתחייב לקבל לרשותו את המגרש במועד מוקדם זה.

8. הקמת המתחם

- 8.1. היזם מתחייב להגיש לאישור המועצה תכניות ביצוע של כל היועצים **תוך חודש ממועד הוצאת היתר הבניה**.
- 8.2. היזם מתחייב לעלות על הקרקע ולהתחיל בבניית המתחם בתאריך שיקבע על ידי המועצה בצו התחלת העבודה, **תוך שלושה חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה** וזאת בהתאם לכל האמור בהסכם זה ובהנחיות התכנון הכלליות ובמפרט הטכני המצורפים להסכם זה כנספח ד'3 ובהתאם להיתר הבניה.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה להוראות נספח ד'4, יגברו הוראות נספח ד'4.
- 8.3. היזם לא יהא רשאי לסטות, בבניית המתחם, מהיתר הבניה והתכניות המהוות חלק הימנו אלא אם אושרו השינויים ע"י המועצה /הועדה המקומית לתכנון ובניה ובמידת הצורך הוצאו בגין כך ההיתרים הנדרשים כדן. סעיף זה הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לספק שמירה, שילוט, גידור ושאר אמצעי זהירות לביטחונו ולנוחיותו של הציבור בכל מקום שיהיה צורך בכך על פי כל דין או שיידרש ע"י המועצה בהתאם להוראות כל דין או הוראה מצד רשות מוסכמת כלשהי ובהתאם להוראות נספח ד'3.
- 8.4. בכל הכרוך בביצוע העבודות, ימלא היזם אחרי הוראות כל דין, לרבות בדבר בטיחות מתן הודעות, קבלת רישיונות, היתרים, תשלומים ובכל עניין אחר הנוגע לביצוע העבודה.
- 8.5. היזם מתחייב להשתמש בחומרים מתאימים לפי התקן הישראלי כאיכות טובה ובהתאם לאמור במפרטים ובתוכניות ובכמויות מספיקות ובמקום שאין תקן מסוים, על פי הנהוג והמקובל.
- 8.6. היזם מתחייב להשלים את בניית המתחם ושטחי המסחר ולקבל לגביהם תעודת השלמה, **תוך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה**.
- 8.7. היזם מתחייב להוציא תעודת גמר למתחם ולשטחי המסחר **תוך 24 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה**. היזם מתחייב להמציא למועצה את כל האישורים שידרשו כדן ע"י הרשויות המוסכמות לרבות המועצה ו/או המפקח לצורך גמר העבודות. היזם

- מתחייב לבצע את כל השינויים שיידרשו כדין ע"י הרשויות המוסכמות על פי כל דין על מנת לקבל תעודת גמר לעבודות.
- 8.8. מובהר כי עמידה בלוח הזמנים הקבוע בהסכם זה על ידי המקים הינה בעלת חשיבות עליונה למועצה ותחשב כהתחייבות יסודית בהסכם זה. היזם מצהיר ומאשר כי בחן בקפידה את לוח הזמנים כמפורט בהסכם זה ובנספח ד'4 וכי הוא מתחייב לעמוד בו ובאבני הדרך שבו במלואו.
- 8.9. היזם ימציא לממונה לאישורו ובהתאם לדרישתו לוח זמנים מפורט התואם את לוח הזמנים (נספח ד'4) ויכלול את כל העבודות הכלולות בפרויקט ופירוט בהתאם לדרישת הממונה. היזם יעדכן את לוח הזמנים המפורט מדי חודש ויגישו לאישור הממונה. מובהר כי לוח הזמנים המפורט ועדכונו נוגעים לסדר העבודות, הקשר ביניהן ומשך הזמן המוקצב לביצוען אך אין בו כדי לשנות את לוח הזמנים שבנספח ד'4, למעט אם ניתנה על ידי הממונה אורכה בכתב ללוח הזמנים.
- 8.10. הממונה מטעם המועצה יבצע פיקוח עליון על עבודות התכנון וההקמה ועל קיום התחייבויות היזם על פי ההסכם. היזם ימסור לממונה מטעם המועצה, אחת לחודש דיווח בכתב על התקדמות הבניה וכן כל מסמך שיבקש וכן ייתן לממונה גישה מלאה ליומני העבודה של היזם. מהנדסת המועצה ו/או הממונה יהיו רשאים להשתתף בכל פגישות התכנון ותיאום היועצים, בהתאם לשיקול דעתם.
- מובהר כי אין בפיקוח העליון שתבצע המועצה כדי לשחרר את היזם מאחריותו המלאה והבלעדית לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 8.11. היזם מתחייב להעסיק מפקח צמוד על הקמת המתחם למשך כל תקופת הבניה. פרטי המפקח יימסרו לממונה מטעם המועצה לפני תחילת עבודות ההקמה.
- 8.12. עם השלמת עבודות הקמת המתחם, על כל חלקיו ומתקניו, יזמין היזם בכתב את המועצה והממונה לביצוע בדיקות קבלה ויצרף להודעתו את תיק הקבלן וכן העתק טופס 4 ותעודת אכלוס (טופס 5).
- אישורה המועצה את השלמת בניית המתחם בהתאם לכל הוראות הסכם זה, תיתן ליזם אישור בכתב על כך (להלן: "תעודת השלמה").
- 8.13. לצורך הסכם זה "תקופת הבדק" פירושה: תקופה של 12 חודשים או כל תקופה אחרת הקבועה על פי הדין, לפי המאוחר. תקופת הבדק תתחיל מתאריך תעודת ההשלמה בהתאם להוראות הסכם זה. נמסרו העבודות בחלקים תמנה תקופת הבדק בנפרד ממסירת כל חלק של העבודה.
- 8.14. נתהוו או נתגלו נזקים תוך תקופת הבדק הנובעים כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, חייב היזם לתקן סמוך ככל האפשר, או לבנות מחדש סמוך ככל האפשר, כל נזק או קלקול כאמור, הכל לפי דרישת הממונה או המועצה ובכפוף להוראות כל דין ובלבד והדרישה כאמור תימסר ליזם לא יאוחר מתום תקופת הבדק.
- 8.15. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מנגנון העברת התשלומים מהמועצה ליזם, תתבצע בהתאם לשלבי הבנייה ולמנגנון הקבוע בסעיף 9 להלן, וכוללת את כל ההוצאות בגין הפרויקט, לרבות הוצאות התכנון, התכנון המפורט, הבנייה ולרבות הצטיידות בהתאם למפורט בסעיף 4.2 לעיל.

9. מנגנון העברת תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה

- 9.1. המועצה תעביר תשלום בהתאם לשלבי הבנייה כמפורט להלן ולחלקה היחסי מתוך תקציב הפרויקט, וכנגד חשבוניות מאושרות ע"י המפקחים מטעם המועצה.
- 9.2. לדוגמא אם תקציב הפרויקט עומד 45 מיליון וחלקה של המועצה 25 מיליון (25/45) = 0.56) הרי שבגין כל חשבונית מאושרת תעביר המועצה:
סך החשבונית $X 0.56 =$ תשלום ליזם
- 9.3. מובהר, כי ככל שתידרש הגדלה לתקציב הפרויקט בהתאם להחלטה משותפת של היזם עם המועצה, וזאת מסיבות שאינן קשורות ליזם עצמו, יתחלקו הצדדים בהגדלה הנדרשת בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט. ככל שההגדלה הנדרשת הינה תוצאה ישירה מהתנהלות היזם, יחולו ההוצאות הנוספות על היזם בלבד.
- 9.4. עבודת תכנון, ביצוע מכרז לאיתור קבלן ביצוע וניהול הפרויקט תכלול ככלל את השלבים הבאים עפ"י המפורט להלן, כאשר האחוזים המצויינים הינם מתוך סך תקציב הפרויקט:

שלב א' – תכנון מוקדם:

1. אישור תכנית העמדה עקרונית לרבות הכנת 3 הדמיות בתוכנת רוויט
 2. אישור תכניות עם חלוקות פנים וחזיתות על גבי רקע תכנית פיתוח
- סה"כ לתשלום לשלב 2% משך זמן ביצוע 2 חודשים**

שלב ב' – תכנון סופי ורישוי:

1. הגשת תכנית מתוקנת כולל מפרט טכני וסטנדרט אדריכלי לאישור המועצה
 2. אישור המזמין לתכנון סופי ותכניות מסכמות
 3. הכנת ואישור אומדן סופי מול המזמין
 4. הגשת בקשה לתיק מידע תכנוני והכנת הבקשה להיתר
- סה"כ לתשלום לשלב 2% משך זמן ביצוע 4 חודשים**

שלב ג' – תכנון מפורט והקבלת היתר בניה:

1. הגשת בקשה להיתר בניה
 2. קבלת החלטת הועדה להשלמת דרישות להיתר הבניה.
 3. תכניות עבודה לביצוע בקני"מ 1:50 כוללות תכניות כל היועצים לרבות תיאום יועצים ועם גורמי התשתיות
 4. הכנת מפרטים ופרטים
 5. הכנת כתבי כמויות מפורטים למכרז ואישורם מול המזמין ו/או מי מטעמו
 6. השתתפות ומעורבות בכל תהליך המכרז לבחירת קבלן מבצע
- סה"כ לתשלום לשלב 2% משך זמן ביצוע 6 חודשים**
סה"כ משך תקופה עד לקבלת היתר הבניה 12 חודשים.

שלב ד' – ניהול מכרז עד לקביעת קבלן זוכה לתחילת ביצוע (באחריות היזם):

משך זמן ביצוע 2 חודשים

שלב ה' – שלב התארגנות לביצוע ותחילת ביצוע:

קבלת אישור התחלת עבודה וביצוע

משך זמן ביצוע 3 חודשים

שלב ו' – שלבי הבינוי:

1. גמר עבודות חפירה, דיפון, ביסוס קורות קשר, רצפות קירות בטון ועבודות בניה (מרתפים ומבנה בריכות) **12.5%**
2. גמור מלא של עבודות השלד (תקרות, מעקות הגג, קונסטרוקצית פלדה ואיטום) **15.0%**
3. גמר עבודות גמר במבנה (טיח, ריצוף, צביעה, מסגרות נגרות ואלומיניום) **12.5%**
4. גמר חיפוי גגות וחזיתות **5.0%**
5. גמר ביצוע תשתיות חשמל מים ביוב וניקוז **5.0%**
6. גמר עבודות מערכות במבנה, חשמל, תקשורת, מים ביוב ניקוז ספרינקלרים התקנת כלים לבנים ואביזרי קצה. **12.5%**
7. גמר עבודות מיזוג אויר ומערכות סינון **5.0%**
8. גמר מערכות בריכה צנרת, מערכות בריכה לוחות חשמל משאבות ומיכלי סינון בהתאם לתכנית מערכות **5.0%**
9. גמר עבודות פיתוח משתלבות, גינון והשקיה, הצללות, פרגולות מתקני חצר וכו' **7.5%**
10. הרצת מערכות ואישורי יועצים **2.0%**
11. אספקת מתקני כושר ריהוט וציוד פנים וחוף **3.0%**
12. מסירה ראשונה **2.0%**
13. מסירה סופית, טופס אכלוס קבלת תיק מתקן אישורי רשויות ויועצים **5.0%**

סה"כ תשלום לשלב 92%

**משך זמן ביצוע 18 חודשים לסיום בניה וקבלת טופס אכלוס
ו-6 חודשים נוספים לעבודות גמרים עד להוצאת רישיון עסק**

שלב ז' - שנת בדק

בסיום שנת בדק - תשלום לשלב 2%

10. אופן תשלום התמורה

- 10.1. עם התגבשות זכותו של נותן השירותים מטעם היזם לקבל חלק התשלום הנקוב בסעיף 9 לעיל על פי השלבים והפירוט הקבועים בו, יגיש היזם חשבון למועצה בגין אותו שלב, בצירוף המסמכים כדלקמן:
 - (1) פירוט העבודות והמטלות שבוצעו על ידי נותן השירותים ביחס לשלב העבודה הרלבנטי.
 - (2) אישור המפקח והמנהל על השלמת אותו שלב. מובהר, כי רק סיום מלא וסופי של ביצוע אותו שלב יזכה את היזם בתשלום הנקוב לאותו שלב, כאשר השלמה חלקית לא תזכה את היזם בתשלום.
- 10.2. מובהר בזאת כי העברת התשלום מותנית בקבלת חשבונית מטעם נותן השירותים מטעם היזם, וחשבונית זיכוי (אם נחוץ) בגובה ההפרש בין החשבון שהוגש על ידי נותן השירותים לבין הסכום שאושר על ידי המפקח מטעם המועצה.
- 10.3. במידה וחל פיגור בהמצאת החשבוניות האמורות בס"ק 10.2 לעיל, יימנה פרק הזמן האמור לתשלום ממועד קבלת החשבונית וחשבונית הזיכוי אצל המפקח מטעם המועצה, וזאת מבלי שייחשב הדבר כהפרת ההסכם מצד המועצה.
- 10.4. המפקח מטעם המועצה יבדוק את החשבון, יאשרו, כולו או מקצתו, או שלא יאשרו כלל, ויעבירו לגזברות המועצה, וזאת תוך 30 ימים ממועד המצאתו ע"י היזם, בצירוף צו התחלת העבודה ובצירוף חשבונית מטעם נותן השירותים על הסכום המאושר לתשלום.

- 10.5. גזברות המועצה תבדוק את החשבון ותשלם לנותן השירותים את הסכום המאושר על ידה לתשלום מתוך התמורה נשוא החשבון, 30 יום לאחר המועד בו התקבל אצלו החשבון מהמנהל ובכפוף להמצאת חשבונית מס ו/או עסקה וחשבונית זיכוי (אם נחוץ) מטעם נותן השירותים. מובהר בזאת כי המצאת החשבונית הינה תנאי לתשלום התמורה וכי 30 הימים לתשלום ימנו החל מיום המצאת חשבונית לגזברות המועצה.
- (1) על אף האמור בס"ק 10.5 לעיל, איחור של עד 15 יום מהמועד הנקוב לתשלום בס"ק 10.5 לעיל, לא יחשב כהפרת ההסכם ולא יהא בו בכדי להטיל על המועצה חובת תשלום פיצוי ו/או תשלומי פיגורים מכל סוג ומין שהוא.
- (2) בגין כל תשלום שישולם באיחור תשלם המועצה לנותן השירותים ריבית חשב על פי הריבית הנהוגה אצל החשב הכללי באוצר ותעודכן מעת לעת, וזאת החל מהיום ה-16 שלאחר המועד האחרון הנקוב לתשלום כקבוע בס"ק 1 לעיל.
- 10.6. מוסכם כי תשלום התמורה כפוף לכך שהיזם יעמוד בשלבים המפורטים לעיל. לפיכך, אם מסיבות התלויות בנותן השירותים מטעמו הוא יפסיק את מתן השירותים והמועצה תבטל את ההסכם בשל ההפסקה האמורה, לא יהיה היזם זכאי אלא לתמורה היחסית בגין השלבים שבוצעו עד למועד ההפסקה.
- 10.7. מוסכם בזאת כי הוראות ס"ק לעיל יחולו בשינויים המחויבים ולפי העניין, במקרה של ביטול ההסכם עפ"י הקבוע בהסכם זה, או מכח כל עילה וזכות אחרות מכח כל הסכם או דין, וזאת ביחס לתמורה החלקית המגיעה ליזם עבור לתקופה שעד מועד ביטול ההסכם.
- 10.8. שילמה המועצה לנותן השירותים סכום העולה על הסכום המגיע לו, ישיב היזם למועצה את הסכום העודף כאמור, בתוספת הפרשי הצמדה עד להעברתו לידי המועצה בפועל, וזאת מיד עם קבלת דרישה בכתב לכך על ידי המועצה, ולא יאוחר מ-7 ימים מיום קבלת הדרישה.

11. זכויות בניה נוספות ויתרת המגרש

- 11.1. מובהר כי על היזם יהיה לעשות שימוש במלוא זכויות הבניה שבכוונתו לנצל במסגרת הוצאת היתר הבניה ככל שהקבלן יהיה מעוניין לנצל זכויות בניה נוספות במגרש, ככל שיהיו, בשלב מאוחר יותר לאחר קבלת היתר בניה, יהיה הדבר טעון אישור מוקדם של המועצה ותשלום בהתאם לדרישת המועצה. כל זכויות בניה הקיימות במגרש על פי התב"ע או יוענקו למגרש אחרי הודעת הזכיה ואשר לא נוצלו על ידי היזם במסגרת היתר הבניה יהיו שייכות למועצה אשר תהיה רשאית להשתמש בהן כרצונה לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהינה כל טענות בנושא.
- 11.2. מוסכם בין הצדדים כי יתרת המגרש אינה חלק מההתקשרות על פי הסכם זה ו/או מהמתחם, וליזם לא תוקנינה בו זכויות כלשהן. יתרת המגרש מיועדת ליעודים ושימושים עליהם תחליט המועצה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, והיזם מתחייב שלא להפריע ולא להתנגד לכל שימוש שיעשה על ידי המועצה ביתרת המגרש.

12. איסור תוספות בנייה ושינויים

- 12.1. היזם לא יהיה רשאי, במשך כל תקופת החוזה להקים ו/או להוסיף מבנים קבועים או זמניים על המקרקעין, מעבר למבנים שיוקמו על פי תכניות הבניה המפורטות והמאושרות על ידי מהנדסת המועצה ובהתאם להיתר הבניה.
- 12.2. היזם ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי, במישרין או בעקיפין להגיש תכנית בנין עיר המשנה מהקבוע בתב"ע ביחס למקרקעין.

13. הסבת זכויות, ביצוע באמצעות אחר

- 13.1. מוסכם בין הצדדים, כי הזכות הניתנת ליזם עפ"י הסכם זה הינה זכות אישית ליזם ואינה ניתנת להעברה בכל דרך שהיא בין בהמחאה ובין בשכירות משנה לאחר. העברה מעל 25% מהאחזקות או מזכויות ההצבעה ביזם תחייב אישור מראש מאת מליאת המועצה ומאת שר הפנים, וזאת בין אם העברה זו תעשה בבת אחת ובין אם נעשתה בחלקים.
- 13.2. היזם לא יהיה רשאי לשעבד את המקרקעין. היזם לא יהיה רשאי לשעבד זכויותיו עפ"י הסכם זה, למעט לצורך קבלת מימון ממוסד מוסמך למתן אשראי על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), תשע"ו-2016 ובכפוף להסכמת המועצה בכתב ומראש.
- 13.3. היזם מתחייב שלא לרשום הערת אזהרה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה.
- 13.4. ליזם ו/או למי מטעמו לא תהא כל זכות עיכבון בפרויקט, במגרש, או כל שטח אחר (לרבות הבנוי עליהם או המחובר אליהם חיבור של קבע) שיימסר לו (ככל שימסר לו) וכן לגבי מסמכי העבודה ו/או כל מיטלטלין ו/או מסמכים ו/או נכסים אחרים, מכל מין וסוג, הקשורים לפרויקט ו/או שייכים למועצה או למי מטעמה. היזם מתחייב כי בכל התקשרות שתערך בינו לבין קבלן משנה שהוא, יכלל תנאי מפורש לפיו לא תהא לקבלן המשנה האמור כל זכות עיכבון.
- 13.5. ככל שהיזם יבקש לבצע עבודה מסוימת באמצעות קבלני משנה, יגיש היזם לאישור הממונה מטעם המועצה את פרטי קבלני המשנה ולא יעסיקם בטרם יקבל אישור כאמור.
- 13.6. מובהר כי המועצה תהא רשאית לדרוש סילוקו של כל קבלן משנה במידה ולא תהיה שבעת רצון מביצוע העבודות על ידו והיזם יידרש להמשיך את ביצוע העבודות בעצמו או על ידי קבלן משנה אחר שיעמוד בכל התנאים הנדרשים עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של המועצה.
- 13.7. למען הסר ספק, הסכמת המועצה לביצוע עבודות מסוימות על ידי קבלני משנה, לא תפטור את היזם מאחריות מלאה כלפי המועצה בנוגע לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה לרבות לענין עבודות הבניה.

14. תכניות ומסמכי עבודה

- 14.1. התוכניות המאושרות והתוכניות המפורטות המאושרות ולוחות הזמנים כהגדרתם לעיל, הינם מחייבים והיזם לא יהא רשאי לסטות מהם ו/או לעשות כל שינוי בהם, אלא אם קיבל את אישור המועצה מראש ובכתב.
- 14.2. הבעלות, לרבות בזכויות היוצרים והזכויות המוסריות, בכל התכניות, המפרטים, המפות התרשימים, החישובים, ניירות העבודה וכל המסמכים, בין שהם בכתב ובין שהם

- אגורים על גבי מדיה מגנטית, שהוכנו על ידי היזם ו/או עבורו בקשר עם הפרויקט (להלן: "מסמכי העבודה") הינם רכושה של המועצה.
- 14.3. היזם מסכים ומצהיר בזאת כי במשך תקופת ההקמה יחזיק בנאמנות עבור המועצה את מסמכי העבודה ולצורך ביצוע הפרויקט בלבד.
- עם דרישתה הראשונה של המועצה ו/או מי מטעמה, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד השלמת הפרויקט וכתנאי למתן תעודת השלמה, ימסור היזם לממונה את העותק המקורי של מסמכי העבודה וכל העתק מהם וכן ימסור את מסמכי העבודה על גבי מדיה מגנטית. היזם יאשר בכתב שלא נותרו העתקים של מסמכי העבודה ברשותו.
- 14.4. תוכניות עדות (As Made) יוכנו על ידי היזם ויהיו חלק ממסמכי העבודה. תוכניות העדות תימסרנה למועצה.
- 14.5. היזם מתחייב כי כל התקשרות שתיערך בינו לבין קבלן משנה כלשהו תכללנה הוראות אשר תבטחנה את זכויות המועצה במסמכי העבודה.

15. נציג היזם

- 15.1. היזם ימנה נציג מטעמו אשר ישמש כבא כוחו ונציגו המוסמך לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה וקיומו, לרבות לצורך קבלת הנחיות מקצועיות מהממונה או מי מטעמו.
- 15.2. במועד מסירת רשות השימוש ימסור היזם למועצה את פרטיו (שם, כתובת, מספר טלפון, כתובת דוא"ל ומספר פקס) וקורות חייו של הנציג. זהותו של נציג היזם טעונה אישור המועצה וכן כל נציג אחר אשר ימונה במקומו.

16. ערבות

- 16.1. כבטחון למילוי כל התחייבויותיו עפ"י ההסכם וכתנאי לתחולתו, מתחייב היזם להמציא למועצה במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית ע"ס 4,000,000 ₪ (ארבעה מיליון שקלים חדשים) (בנוסף נספח ד"5 להסכם הקמה זה) (להלן - "ערבות הביצוע"). הערבות תהיה חתומה כנדרש וצמודה למדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר מדד הבסיס הוא מדד חודש _____ שהתפרסם ביום [____].
- 16.2. ערבות זו תעמוד בתוקפה למשך כל תקופת ההקמה ועד 30 ימים לאחר קבלת תעודת ההשלמה לפרויקט והחלפתה בערבות על פי הסכם ההפעלה. ערבות הביצוע תופחת בהתאם לשיקול דעת של מהנדסת המועצה.
- 16.3. היזם מתחייב להאריך את תוקף ערבות הביצוע מעת לעת, בכל פעם לתקופה של שנה, לפחות 30 יום לפני מועד פקיעת הערבות שנמסרה למועצה כך שהערבות תעמוד בתוקפה למשך כל התקופה האמורה בסעיף זה לעיל.
- לא עשה כן המפעיל, תהיה המועצה רשאית להורות על מימוש ערבות הביצוע ותחזיק את סכומה להבטחת ביצוע התחייבויות היזם על פי הסכם התכנון וההקמה.
- 16.4. המועצה תהיה רשאית לממש את ערבות הביצוע הבנקאית עם ביטול הסכם זה או הפרתו בהתאם לאמור בסעיף 17 להלן ו/או במקרה שהיזם לא המציא ערבות מופחתת חלופית ו/או במקרה שהיזם לא יחליפה בערבות בהתאם להסכם ההפעלה וזאת מבלי לפגוע בכל סעד אחר הנתון למועצה עפ"י הסכם זה או עפ"י דין.

16.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ערבות הביצוע תוחזר ליזם כנגד המצאת ערבות לתקופת ההפעלה כאמור בהסכם ההפעלה.

17. הפרת הסכם וביטול

17.1. הוראות סעיפים 6, 8, 10-19, 21 ו-23 להסכם זה הינן הוראות יסודיות ועיקריות בהסכם זה.

17.2. בנוסף לכל סעד שהמועצה תהיה זכאית לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה המועצה רשאית להביא לביטול המיידית של הסכם זה בהודעה ליזם במקרים המפורטים להלן:

17.2.1. הפר היזם הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.

17.2.2. הפר היזם את ההסכם הפרה יסודית ולא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.

17.2.3. ננקטו נגד היזם הליכי פשיטת רגל, או ניתן צו פירוק ו/או מונה כונס נכסים על נכסי היזם או חלקם או ננקט נגד היזם כל הליך משפטי אחר שלא יאפשר את ביצועו של הסכם זה באמצעות היזם והליכים אלו לא בוטלו תוך 30 יום.

17.2.4. כשיש בידי הממונה הוכחות, להנחת דעתו, שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

17.2.5. נוצרו נסיבות שאינן מאפשרות המשך קיום הסכם זה כגון צו של רשות מוסמכת, תלונות שכנים, דרישה מהרשות המקומית לאור אי קיום דרישות הדין או חובה חוקית אחרת.

17.3. ביטלה המועצה את ההסכם בהתאם לאמור בסעיף זה מתחייב היזם להפסיק את השימוש במקרקעין וכל הבנוי עליהם וזאת תוך 30 יום מיום הודעת הביטול, כאמור, ולפנות את הקרקע (והמבנים שהוקמו עליה) מכל אדם וחפץ ולמסרם למועצה חופשיים מכל שעבוד ותביעות. המועצה תהא רשאית, מבלי הצורך לקבל כל פסק דין או צו בדין, לתפוס, עם תום המועד של 30 הימים, את החזקה של כל שטח המתחם כולל המבנים והמתקנים שנבנו עליו.

17.4. היה והיזם יאחר להשיב למועצה את המקרקעין כאמור בסעיף 16.3 לעיל, ישלם היזם למועצה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 7,500 ש"ח לכל יום של איחור. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום חתימת הסכם זה ועד ליום הפירעון. לא יהיה בפיצוי המוסכם לעיל כדי לפגוע בכל זכות של המועצה עפ"י כל דין לדרוש מהיזם פיצויים בגין כל נזק שיגרם לה עקב אי החזרת המקרקעין כאמור.

17.5. למען הסר ספק מובהר כי למועצה הזכות לנהוג בקרקע וכל הבנוי עליה מנהג בעלים ותהא רשאית, בין היתר, להחכיר את הקרקע, המבנים והמתקנים האמורים לאחר או לאחרים, להשלים את המתחם לפי תכנון שלה או לחתום לגבי המקרקעין והמתחם על הסכם, עם אחר או אחרים, לכל מטרה שתמצא לנכון.

17.6. בכפוף לאמור לעיל, מוסכם כי במקרה של ביטול ההסכם לא יהא היזם זכאי לכל פיצויים, שיפוי או תשלום כלשהו בגין ההשקעה שהשקיע במתחם עד למועד הביטול ו/או פיצוי כלשהו עקב ביטול ההסכם ופינויו מהמקרקעין.

17.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה והיזם לא יגיש את הבקשה להיתר בניה ו/או לא ישלים את התנאים שנקבעו בהיתר ו/או לא ישלים את הבניה ו/או יוציא תעודת גמר בהתאם למועדים הקבועים בהסכם זה בלוח הזמנים (נספח ד' להסכם), מסיבות שתלויות ביזם או יש לו שליטה עליהן, תהא המועצה זכאית, בנוסף לכל סעד אחר, לפיצוי מוסכם בסך של 3,000 ₪ לכל יום של איחור בביצוע האמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי במידה והיזם לא יוציא תעודת גמר למבנה ורישיון עסק כדין תוך 21 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה, תקוצר תקופת הזיכיון להפעלת המתחם בתקופה השווה למשך האיחור בהוצאת תעודת הגמר ורישיון העסק כאמור.

17.8. מוסכם כי היזם לא יהיה רשאי לבסס כל תביעה או דרישה לתשלום נגד המועצה ו/או מי מטעמה בגין התמשכות ביצוע הפרויקט, או כל חלק ממנו, מכל סיבה שהיא לרבות מסיבות שאינן תלויות ביזם.

18. אי תחולת חוק הגנת הדייר

18.1. מוצהר ע"י הצדדים מפורשות כי לא שולמו למועצה ע"י היזם דמי מפתח או כל תשלום אחר שדינו כדמי מפתח בגין ההרשאה הניתנת ליזם בהתאם להוראות הסכם זה.

18.2. היזם מצהיר כי ידועות לו הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972 וכי הגנת החוק לא תחול על שטח המתחם או על המבנים אשר ייבנו על ידו עפ"י הסכם זה והחזקה המוקנית לו לפי הוראות הסכם זה לא תחשב, בכל נסיבות שהן, כשכירות מוגנת.

19. אחריות היזם

19.1. אחריות לתכנון

19.1.1. מוסכם בזה בין הצדדים כי האחריות הבלעדית עבור עבודת התכנון תחול על היזם ולפיכך אישוריה של המועצה לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על המועצה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות עבודת התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

19.1.2. היזם אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו למועצה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנושא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

19.1.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם אחראי כלפי המועצה ו/או כלפי העובדים המועסקים על ידם ו/או כלפי קבלנים המועסקים על ידם ועובדיהם ו/או כלפי כל אדם הפועל מטעמם ו/או כלפי צד שלישי כלשהו, לכל נזק לגוף או לרכוש או אבדן או נזק אחר מכל סוג שהוא שיגרם לו ו/או להם או לרכושם או לעבודות כתוצאה ו/או במהלך בצוע עבודות התכנון בכל הקשור לעבודות ו/או עקב מעשה או מחדל או טעות או השמטה של היזם או מי מטעמו.

19.1.4. היזם פוטר את המועצה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשירותה מכל אחריות לכל אבדן או נזק הנמצא באחריות היזם, כאמור בסעיפים קטנים 1 – 3 לעיל.

19.1.5. היזם מתחייב לשפות ולפצות את המועצה על כל נזק שיגרם לה, ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדה לרבות הוצאות משפטיות ואחרות בהן תעמוד בקשר לכך וזאת עלפי דרישתה ו/או על פי פסק דין של בית משפט מוסמך. המועצה תודיע ליזם על תביעה כאמור ותאפשר לו להתגונן ולהגן על המועצה מפניה על חשבונה.

19.1.6. נשאה המועצה בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו לה ו/או לרכושה ו/או לצד שלישי כלשהו (כולל עובדי היזם ושלוחיו) בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה מהתכנון יהיה על היזם להחזיר למועצה באופן מיידי כל תשלום ו/או הוצאה כנ"ל ולשפותה על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.

19.1.7. המועצה רשאית לקזז מן התשלומים אשר היזם זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למועצה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל.

19.1.8. ככל והמקרקעין ו/או שטח כל שהוא ימסר לידי היזם לטובת תכנון ועד לקבלת היתר בניה ו/או לכל מטרה אחרת לפני תחילת העבודות, יערוך היזם ותקיים בחברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת התכנון ועד לתחילת עבודות ההקמה ו/או קבלת היתר בניה (המוקדם מביניהם) לפחות את הביטוחים אשר מפורטים באישור קיום הביטוחים **נספח ד' (1)** להסכם זה המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון עד לקבלת היתר בנייה**"). היזם ימציא לידי המועצה במעמד חתימת החוזה ולא יאוחר מ 14 יום לפני קבלת החזקה במקרקעין לטובת התכנון ו/או המטרות לעיל – את טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי יזם המורשים בישראל למועצה במועדים הינה תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את המועצה בתרופות בגין הפרת ההסכם. היזם ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, בהתאם למועדים המפורטים לעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהמועצה.

19.2. אחריות היזם לנזק

19.2.1. מיום מתן צו התחלת עבודה ועד מתן תעודת השלמה, היזם אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות לעבודות שבוצעו קודם לחתימת הסכם זה ו/או התחלת ביצוע העבודות על ידי היזם, המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה מסיבה כלשהי לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה משיטפונית, רוחות, סערות, שלגים וכיו"ב, יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון המועצה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות החוזה.

19.2.2. הוראות סעיף קטן 18.2.1 לעיל, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי היזם ו/או קבלני המשנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו תוך כדי ביצוע עבודות תיקון ובדק על ידם בתקופת הבדק.

19.2.3. בכל מקרה של נזק לעבודות שנגרם על ידי מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על ידי כוחות סדירים או בלתי סדירים, פלישת אויב, פעולה של מדינה אויבת או פעולה קרבית (להלן: "סיכון מוסכם"), יהיה היזם חייב לתקן את הנזק בהקדם האפשרי, לאחר קבלת דרישה בכתב מהמועצה והוצאות התיקון יחולו על היזם.

19.2.4. בכל מקרה שהיזם יהיה אחראי לנזקים על פי פרק זה, רשאית וזכאית המועצה לקבל מאת היזם, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור נזקים שלא תוקנו במועד שקבעה המועצה ועבור נזקים שהמועצה החליטה לפי שיקול דעתה המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי המועצה וקביעותה של המועצה תהינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור ותחייבנה את היזם.

19.3. אחריות לגוף או לרכוש

19.3.1. היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות המועצה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לזים ו/או למי מטעמו ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, בכל הנובע ו/או קשור ו/או לעבודות ו/או מעשה ו/או מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו ו/או קבלני משנה מטעמו, בין בתקופת ביצוע העבודות ובין בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו בקשר לאחריות כאמור ו/או עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם. כן היה היזם אחראי לכל נזק אחר במידה שאחריות כזאת מוטלת על היזם על פי חוזה זה ו/או על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנזקים שייגרמו כאמור למועצה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע העבודות ולרבות בתקופת הבדק.

19.3.2. היזם אחראי בלעדית לכל אבדן, נזק או קלקול למכונות ו/או לציוד ו/או למתקנים מכל סוג ותאור הנמצאים בשימוש בקשר עם העבודות, והוא פוטר את המועצה ו/או עובדיה ו/או כל אדם הנמצא בשרותה מכל אחריות לכל אבדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר לעבודות ו/או הנובע מנזק לרכוש ו/או ציוד כאמור.

19.4. אחריות לעובדים ולשלוחים

19.4.1. היזם אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ו/או הנמצאים בשרותו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו על פי כל דין לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

19.5. המועצה תהינה רשאיות לעכב תשלומים ליזם, ככל שיגיעו לו, בגובה הסכומים אשר יהיו נושא לתביעה כנגד היזם בגין נזק או תאונה, כאמור, עד אשר ייושבו תביעות אלה באופן סופי ומוחלט לשביעות רצון המועצה.

19.6. אחריות לרכוש ציבורי

19.6.1. היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלגרף, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של המועצה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוסמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים באתר העבודות ו/או במקרקעין.

20. פיצוי ושיפוי על-ידי היזם

- 20.1. היזם פוטר את המועצה ו/או את עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אבדן ו/או נזק שהוא באחריותו כאמור בהסכם זה, לרבות האמור בסעיף 18 לעיל ו/או על פי כל דין.
- 20.2. היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי החוזה ו/או על פי כל דין, ולרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור אלה הנזכרים ומפורטים לעיל.
- 20.3. היזם ינקוט בכל האמצעים המעשיים למניעת נזק או אובדן לאדם ו/או לרכוש, במהלך ביצוע העבודות ובמהלך ביצוע עבודות הבדק.
- 20.4. היזם מתחייב לבוא בנעלי המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות החוזה ו/או הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הנזכרים לעיל.
- 20.5. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היזם לבוא, על חשבונו, בנעלי המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה ו/או כל הבא מטעמם, במידה שכולם ו/או אחד מהם ייתבעו בגין נזק כלשהו כאמור בהסכם זה ו/או להיות מוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בכל תביעה כאמור והכל לפי קביעת המועצה ועל פי שיקול דעתה המוחלט.
- 20.6. היזם מצהיר בזאת כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקש על ידי המועצה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא התייצב היזם כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המועצה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומים.
- 20.7. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, את המועצה ו/או עובדיה ו/או שלוחיה בכל סכום אשר יפסק לחובתם ו/או לחובת מי מהם בקשר לנזקים אשר היזם אחראי להם, לרבות הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, ובלבד שניתנה ליזם הזדמנות להתגונן בתביעה כאמור או נשלחה אליו הודעת צד ג' באותה תביעה.

- 20.8. שום אדם או גוף מאוגד הפועל מזמן לזמן בשמה או מטעמה של המועצה בכל העניינים המפורטים או הנוגעים לחוזה זה או לביצועו או לאופן ביצועו, לא יישא בשום אחריות אישית כלפי היזם והיזם מוותר מראש על כל העלאת תביעה ו/או דרישה נגד הנ"ל, הנובע המעניינים כמפורט לעיל. מובהר, כי כל מתן היתר ו/או הרשאה על ידי המועצה ו/או מי מטעמה לא ישחרר את היזם מאחריותו כאמור בהסכם זה ו/או על פי כל דין, ולא יהיה בכך כדי להטיל על המועצה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות עבודות התכנון ו/או התכניות ו/או הביצוע.
- 20.9. בנוסף ובלי לגרוע מהאמור לעיל, על היזם למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וכל צווים, תקנות וכו' שהותקנו לפי החוק הנ"ל ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שכל עובדיו, שליחיו ומשמשי שיהיו מועסקים בביצוע העבודות, יהיו בכל עת, במשך כל תקופת ביצוע העבודות, זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.
- 20.10. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד המועצה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את הגורמים הנ"ל על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.
- 20.11. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את המועצה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדם ו/או נגד מי מהם ו/או כנגד כל מי מעובדיהם, שלוחיהם ושולחיהם, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בחוזה ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו למועצה במלואן.
- 20.12. היזם מצהיר בזאת, כי במידה ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי המועצה ו/או מי מטעמה ובלבד שאם הוזמן ולא התייצב היזם כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר המועצה ימצאו לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומים.
- 20.13. בכל מקרה שהיזם יהיה אחראי לנזקים לפי חוזה זה, רשאית וזכאית המועצה לקבל מאת היזם, לפי דרישה ראשונה בכתב, פיצויים מלאים עבור כל נזקים שלא תוקנו במועד שקבעו המועצה ו/או עבור נזקים ש המועצה החליטה לפי שיקול דעתה המוחלט שלא יתוקנו ו/או שאינם ניתנים לתיקון, והכל בסכום או בסכומים שיקבעו על ידי המועצה וקביעותיה תהיינה סופיות ובלתי ניתנות לערעור.
- 20.14. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בחוזה זה, המועצה תהיה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהיזם אחראית לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון היזם, והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 20% הוצאות כלליות של המועצה.
- 20.15. כל סכום שהיזם היה אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה, והמועצה נדרשה ו/או חויבה כדין לשלמו, תהיה המועצה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו ו/או לקזזו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת

המועצה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות הנזכרות בהסכם זה .

21. ביטוח

הוראות הביטוח יחולו על פי **נספח ד'6' וכן נספח ד'6'(1) ונספח ד'6'(2)** המצורפים להסכם זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

22. קיום חוקים והימנעות בקיום מטרדים

22.1 היזם מתחייב בזאת למלא את כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין בניית המתחם.

22.2 היזם מתחייב להימנע מקיום מטרדים בלתי סבירים בנסיבות העניין, לדיירי הסביבה הסמוכה להמתחם עקב בניית המתחם.

23. כפיפות לממונה ותשלום למועצה ו/או למי מטעמה

23.1 בביצוע התחייבותו עפ"י הסכם זה יהיה היזם ו/או מי מטעמו כפוף להוראותיו ו/או הנחיותיו הממונה מטעם המועצה ושל מהנדסת המועצה ו/או מי שימונה על ידו לצורך הסכם זה וימלא את כל התחייבויותיו לשיעור רצון הממונה והמהנדס.

23.2 היזם יהא חייב לדווח לממונה בכל עת שיידרש לכך בדבר כל פרט הקשור בביצוע ההסכם.

23.3 היזם יציג בפני הממונה בכל עת שיידרש לכך, כל אישור, רישיון, היתר או מסמך, אשר ידרוש הממונה ונוגע במישרין או בעקיפין לקיום התחייבויות היזם.

24. אי תחולת יחסי עובד-מעביד

24.1 מוסכם מפורשות בין הצדדים כי היזם הינו נותן שירותים עצמאי וכי אין נקשרים בינו ו/או בין מי מעובדיו ו/או ממועסקיו לבין המועצה יחסי עובד ומעביד.

24.2 היזם מצהיר בזאת כי הוא אחראי כמעביד לכל האנשים שיועסקו על ידו לצורך בניית המתחם והפעלתו על פי הסכם זה, בהתאם לכל דין. וכי הוא מתחייב למלא כל חובותיו כלפי עובדיו, לרבות תשלום כל התשלומים המגיעים לעובד ממעבידו עפ"י כל דין והמועצה לא תהא אחראית כלפי עובדי היזם אחריות כלשהי.

24.3 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא להעסיק נוער בניגוד להוראות סעיפים 33 ו-33א' לחוק עבודת הנוער, התשי"ג-1952.

24.4 היזם מצהיר כי ידוע לו שהפרת ההוראות דלעיל מהווה הפרת הסכם זה.

25. כללי

25.1 כל שינוי ו/או ביטול של הסכם זה ייעשה אך ורק במסמך בכתב שייחתם על ידי שני הצדדים.

25.2 כל התנהגות של מי מטעם הצדדים לא תחשב כויתור על איזו מהזכויות על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או כהסכמה לאיזו הפרה של הוראות הסכם זה, אלא אם כן נעשו מפורשות בכתב.

25.3. כל הודעה וכל דרישה מצד אחד למשנהו, תעשה במכתב רשום או במסירה ביד לפי הכתובות של הצדדים המפורטות במבוא להסכם. כל מכתב רשום ייחשב כאילו הגיעו ליעדו תוך 72 שעות מעת המשלוח.

ולראיה באנו על החתום:

מועצה מקומית מזכרת בתיה

היזם

פירוק חוזה

נספח ד'1- פרוגרמה



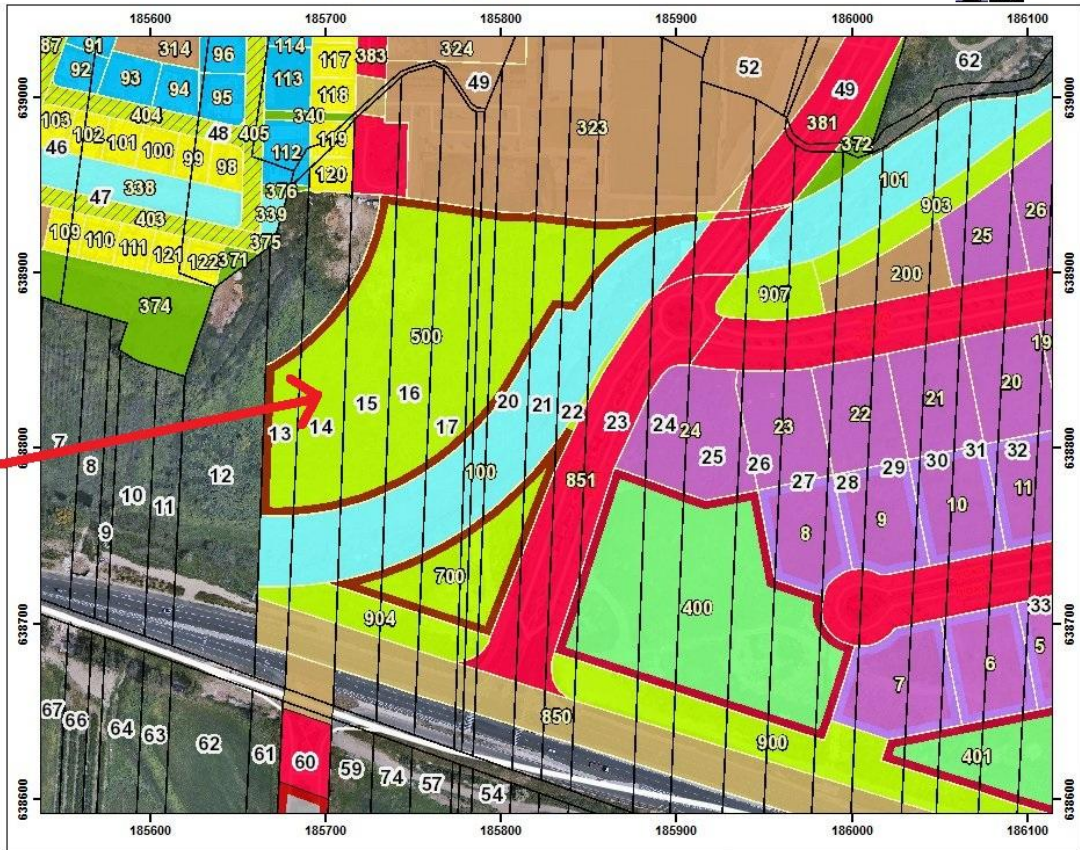
פרוגרמת שטחים

פרוגרמת מרכז ספורט מועצה מקומית מזכרת בתיה		2,920 מ"ר	
	שטח מומלץ		
בריכת שחייה חיצונית	350	אולמות פעילות	
בריכת חיצונית		ספורט 1	
סמור	שטח מומלץ	ספורט 2	
בית קפה	50	ספורט 3	
מסעדה שטח פנים ישיבה בחוץ	50	ספורט 4	
חדר טיפולים	12	אולם חדר כושר	
סה"כ שטח סמור	112	סה"כ אולמות פעילות	1210
שטח מחוקק	שטח מומלץ	שטח הפעיל	
חדר אשפה	40	חדר מנהל	8
איחסון חומרי נקיון	15	חדר בקרה	12
חדר מנוחה	160	חדר שחלוב 4 עמדות	20
חדר חשמל ותקשורת	57	חדר מחנכות	10
מחסן חיצוני לכאונות, ציוד גינון ועוד	40	מחסן הפעיל	12
מחסן בריכה	12	חדר עזרה ראשונה	12
סה"כ שטח מחוקק	324	שירותי מלחמות גברים כולל סאונה	108
חדשאות	שטח מומלץ	שירותי מלחמות נשים כולל סאונה גישה	108
מגרש גלילי	500	שירותי משפחות	24
מגרש כדורעף	200	חדר איורים וספורט	30
חדשאות לילי (בריכה)	3,000	לובי	80
במה בהוללת הנוות חשמל	50	יש להוסיף פינת המנוחה למונים ושטחי מחבר	80
סה"כ חדשאות	3,700	חדר ייעוץ כושר/יאטורית	10
		סה"כ שטחי הפעיל	514
		בריכת שחייה (מבנה מקורה)	שטח מומלץ
		בריכת שחייה מקורה (25*17)	425
		בחדרה בנויים בריכה חיצונית ויכון לתקנין 25*16	
		קניון בריכה 21*40	760
		שיליים לפחות 3 חומרים בצד אזור האורך ארבע חומרים	
		מסבכי לבריכה	70
		בריכת כפוסות חיצונית	
		סה"כ שטח מבנה מקורה בריכות שחייה	760
		חושב כס שטח הקניון	

סה"כ	סיכום שטחים במ"ר
2,920	שטח מבנה וכו'
845	שטח מים ודרש כולל בריכה חיצונית
3,700	שטח חיצוני/מבנים/חדשאות

נספח ד' 2 – תשריט המקרקעין

תרשים סביבה



חלק ממגרש 500
בשטח כ-12 דונם

קנה מידה: 1:2,500

March 11, 2024



נספח 3'ד – מפרט טכני מינימאלי מחייב (ציוד חדר כושר)

מכשירים אירוביים - מפרט כללי

1. כל הציוד מותאם לשימוש מסחרי כבד של 18 שעות פעילות רצופות ביום Heavy Duty.
2. מותאם לחשמל ולשקעים רגילים בישראל.
3. כל הציוד המחובר לחשמל עומד באישור מכון התקנים.
4. כל הציוד פועל ב 220 וולט, 50 הרץ (ללא שנאי).
5. יכולת עבודה למשקל מתאמן מקסימלי בהתאם למפרט הספציפי הרצ"ב.
6. כל הפריטים המוצעים חייבים להיות חדשים ובאריזת היצרן המקורית.
7. נתוני הצג האלקטרוני: מהירות, קצב, שיפוע / התנגדות / הספק, זמן, דופק, הוצאה קלורית - בשיטה המטרית ובקילוגרמים.
8. נורית פעולה ו/או תחזוקה לתקינות המכשיר- חובה.
9. מסך תצוגה אינטגרלי מלא, מסוג מגע, גודל מינימאלי 15" אינטש, עם אופציה לחיבור לאייפון/אייפד, מתמשק לאינטרנט, כפתורי שליטה במהירות ושיפוע חיצוניים (בנוסף לקיים במסך המגע) המאפשרים שליטה חיצונית (לא דרך המסך), התקן להנחת ספר/ אייפד.
10. יש לצרף את קטלוג המוצרים העדכני של החברה הכולל מפרט טכני של המכשירים המוצעים (המכשירים המוצעים יסומנו בקטלוג בצורה ברורה) ומסמך נילווח המפרט את כל התועלות ופירוט המאפיינים הטכניים.
11. **כל הציוד האירובי** יהיה מהסדרה הגבוהה והמקצועית ביותר.
12. נורית פעולה ו/או תחזוקה לתקינות המכשיר.

נספח ד'4 – לוח זמנים מחייב

הזוכה מתחייב לבצע את התחייבויותיו על פי תנאי המכרז בהתאם ללוח הזמנים המפורט להלן:

1. הגשת תכנון מפורט בקנה מידה 1:100 לאישור המועצה ואומדן לביצוע העבודות - 5 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה.
2. אישור תכנון סופי, לאחר ביצוע התיקונים שנדרשו על ידי המועצה – 6 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה.
3. הגשת בקשה להיתר בניה – 6 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה.
4. מילוי כל התנאים שנקבעו בהיתר הבניה – 12 חודשים ממועד מסירת הודעת אישור העסקה.
5. הגשת תוכניות ביצוע של כל היועצים לאישור המועצה – חודש ממועד הוצאת היתר הבניה.
6. עליה על הקרקע והתחלת בניה - 3 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.
7. השלמת בניה, הוצאת תעודת גמר לפרויקט (מגורים ומסחר), ורישיון עסק כדין – 24 חודשים ממועד צו התחלת עבודה.

”מועד אישור העסקה” – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים לעסקה כהגדרתם בסעיף 22 לתנאי המכרז:

מובהר כי עמידה בלוח הזמנים מהווה תנאי יסודי בהתקשרות עם הזוכה וכי אי עמידה בלוחות הזמנים, תגרוור קיצור בתקופת ההתקשרות ועלולה להביא לביטול ההתקשרות עם הזוכה, הכל כמפורט בהסכם ההקמה.

נספח 5'ד - נוסח ערבות ההקמה

לכבוד

מועצה מקומית מזכרת בתיה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ. _____ (להלן - "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכן לסילוק כל סכום עד לסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם הסכם הקמה שנחתם בין המועצה לבין היזם בעקבות מכרז שלה מס' _____ לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של המתחם במועצה (להלן: "החוזה") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי החוזה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך כל דרישותיכם ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי") יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי. התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל).

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה. דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

תאריך: _____ בנק _____

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

נספח 6'ד – הוראות ביטוח

- 1) מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח 6'ד(1) (להלן: "אישור קיום ביטוחים לתקופת התכנון ועד לקבלת היתר בנייה") ונספח 6'ד(2) (להלן: "אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההקמה") המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ומתחייב להוסיף את המועצה כמבוטחת בביטוחים אלו, לכל משך תקופת ביצוע העבודות. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר, היזם מתחייב להמשיך ולערוך ביטוחים אלה לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים מיום סיום עבודות ההקמה.
- 2) לפני תחילת העבודות וכתנאי מקדמי לכך מתחייב היזם להמציא לידי המועצה אישור על עריכת הביטוחים המפורטים בהנחיות הביטוח המופיעות בנספח 6'ד(1) ובנספח 6'ד(2) (להסכם זה, כשהוא חתום על ידי מבטחו).
- 3) בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור עריכת הביטוח לבין האמור בהסכם זה ולדרישת המועצה, מתחייב היזם לגרום לשינוי האישור על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.
- 4) היה ולדעת היזם יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל מתחייב היזם לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המועצה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המועצה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 5) ביטוחי היזם יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המועצה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי המועצה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי היזם לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המועצה, 30 יום מראש.
- 6) היזם מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסות הנערכות על ידו על פי הסכם זה, והוא פוטר בזאת את המועצה מאחריות לכל נזק כאמור לעיל.
- 7) היזם מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועדם את דמי הביטוח.
- 8) לבקשת המועצה יעביר היזם עותק של פוליסות הביטוח המפורטות לעיל. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בפוליסות הביטוח לבין האמור בהסכם זה, מתחייב היזם לגרום לשינוי הביטוחים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
- 9) מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי היזם, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי היזם כדי להטיל אחריות כלשהי על המועצה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 10) אם לא יבצע היזם את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא המועצה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת היזם ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והמועצה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנה ליזם בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהיזם בכל דרך אחרת. אין באמור

לעיל כדי להטיל על המועצה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור היזם, והיזם מוותר בזה על כל טענה נגד המועצה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם

11) מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי המועצה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

12) היזם מתחייב לגרום לכך כי הוראות סעיף זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, וקבלני המשנה שלו. כן מתחייב היזם לדאוג לכך כי בחוזי ההתקשרות שיערוך עם קבלנים וקבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות ביטוח המתאימות לסוג עיסוקם. במידה ויידרש, היזם מתחייב להמציא למועצה לפני תחילת העבודות לפי הסכם זה את אישורי הביטוח של קבלני המשנה הפועלים מטעמו בביצוע הסכם זה.

פטר פתח

נספח ד'6(1) – אישור קיום ביטוחים לתקופת התכנון ועד לקבלת היתר בנייה

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מייטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור כמבקש האישור	המבוטח	שם	שם תאגידים עירוניים ו/או חברות קשורות	שם מועצה מקומית מזכרת בתיה	
		ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	ת.ז.ח.פ.	
מעמד מבקש האישור*	אופי העסקה והעיסוק המבוטח	שם	מען	מען	מען שד' אליהו 4, מזכרת בתיה	
<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	אופי העסקה: <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: <u>מכרז פומבי לתכנון של מתחם קאנטרי במועצה המקומית מזכרת בתיה</u>					
כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	
					מטבע	למקרה לתקופה
רכוש		ביט				
צד ג'		ביט			2,000,000	2,000,000
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	6,000,000
אחריות מקצועית		ביט			4,000,000	4,000,000
חבות מוצר		ביט				
פירוט השירותים (כפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):						
038 יועצים/מתכננים, 040 מהנדס/אדריכל/הנדסאי ביטול/שינוי הפוליסה *						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						המבטח:

נספח ד'6(2) – אישור קיום ביטוחים לתקופת עבודות ההקמה

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים/אישור על הסכמה לעריכת ביטוח** - ביטוח עבודות קבלניות / בהקמה					
אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מיטיב עם מבקש האישור.							
מבקש הראשי	האישור	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	מען הנכס המבוטח או המועמד לביטוח** / כתובת ביצוע העבודות*	מעמד מבקש האישור*		
שם מקומית בתיה	מועצה מזכרת	שם תאגידים עירוניים /או חברות קשורות	שם	מכרז פומבי לביצוע עבודות הקמה של מתחם קאנטרי במועצה המקומית מזכרת בתיה	<input type="checkbox"/> קבלן הביצוע <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input type="checkbox"/> שוכר <input checked="" type="checkbox"/> אחר: מזמין העבודות		
ת.ז.ח.פ.			ת.ז.ח.פ.				
מען שד' אליהו 4, מזכרת בתיה		מען					
כיסויים							
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח		כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים
					למקרה	לתקופה	
רכוש		ביט					309 313 314 316 328 334
צד ג'		ביט			40,000,000	40,000,000	302 304 307 309 312 315 318 322 328 329 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	6,000,000	309 319 328 350
אחריות מקצועית (*)		ביט			4,000,000	4,000,000	301 302 304 309 325 327 328 332 (6 חודשים)
חבות מוצר (*)		ביט			4,000,000	4,000,000	302 309 328 332 (12 חודשים)
פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):							
069 קבלן עבודות אזרחיות (כולל תשתיות), 009 בנייה – עבודות קבלניות גדולות							
ביטול/שינוי הפוליסה *							
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.							
חתימת האישור המבטח:							
*ניתן לערוך פוליסת אחריות מקצועית משולבת חבות מוצר, בגבול אחריות שלא יפחת מ-6,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.							

נספח ד'7 – תקנון תב"ע מס' זמ/1/266

קישור לאתר רשות מקרקעי ישראל (מסמכי התקנון מצורפים בנפרד בסוף חוברת המכרז):

<https://apps.land.gov.il/IturTabotData/takanonim/merkaz/4022683.pdf>

פרויקט

מסמך ה' הסכם הפעלה

שנערך ונחתם ביום _____ ב- _____

בין: מועצה מקומית מזכרת בתיה

מרחוב שדרות אליהו 4

(להלן "המועצה")

מצד אחד

לבין:

מצד שני

(להלן "היזם" או "הזוכה")

הואיל: והמועצה הינה בעלת הזכויות ה במגרש הידוע כמגרש מס' 500 בגוש 3093 חלק מחלקות 13-25 כמסומן באדום בתשריט המקרקעין (נספח ה'2 להסכם זה) (להלן – "המקרקעין");

והואיל: והמועצה פרסמה מכרז פומבי מס' 4/2025 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם קאנטרי במועצה מקומית מזכרת בתיה בשיטת D.B.O.T (Design Build Operate) Transfer (להלן: "המכרז");

והואיל: והמפעיל השתתף במכרז, הצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים וההתקשרות עימו אושרה על ידי מליאת המועצה ועל ידי שר הפנים ושר האוצר;

והואיל: והמפעיל השלים את התחייבויותיו להקמת המתחם וברצון הצדדים להסדיר את התחייבויותיהם בכל הנוגע להפעלת מתחם המתחם והחזרתו למועצה בתום תקופת ההפעלה.

אי לכך, הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחי ההסכם מהווים חלק אחד ובלתי נפרד מההסכם עצמו.
- 1.2. נספחי ההסכם הינם כדלקמן:
 - 1.2.1. נספח ה'1 – תשריט המקרקעין;
 - 1.2.2. נספח ה'2 – אישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה;
 - 1.2.3. נספח ה'3 – נוסח ערבות לתקופת ההפעלה;
 - 1.2.4. נספח ה'4 – עקרונות כלליים לתפעול;
 - 1.2.5. נספח ה'5 – טופס דו"ח תפעול קאנטרי;
 - 1.2.6. נספח ה'6 – דוגמת שומת ארנונה.
- 1.3. למונחים המפורטים להלן תהיה לצורך הסכם זה המשמעות המופיעה בצדם:
 - 1.3.1. "הסכם ההקמה" – הסכם שנחתם בין המועצה לבין המפעיל אשר מכוחו הקים הזוכה המתחם.

- 1.3.2. "מועד אישור העסקה" או "יום אישור העסקה" – המועד בו התקיימו כל התנאים המתלים כהגדרתם להלן, לפי המאוחר.
- 1.3.3. "המכרז" – מכרז פומבי מס' 4/2025 לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מתחם הקאנטרי במועצה מקומית מזכרת בתיה.
- 1.3.4. "המקרקעין" – מגרש הידוע כמגרש מס' 500 בגוש 3903 חלק מחלקות 13-25 (נספח ה'2).
- 1.3.5. "זכאים" – מבקשים העומדים בתנאים הבאים:
- 1.3.5.1. תושבי מזכרת בתיה בהתאם להגדרתם בסעיף 7;
- 1.3.5.2. חיילים בסדיר, בני נוער תושבי היישוב;
- 1.3.5.3. אנשים עם מוגבלות בהצגת תעודת נכה או תעודת פטור מתור. "מלווה" לאדם עם מוגבלות כהגדרתו בסעיף 14 לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), תשע"ג-2013, יהיה פטור מתשלום דמי כניסה למרכז בהתאם להוראות הנקובות בתקנות אלו.
- 1.3.6. "המתחם" – המבנה לרבות המדשאות, הבריכות וכיו"ב שהוקם על ידי המפעיל על המקרקעין, לרבות כל מתקניו, מערכותיו, הריהוט והציוד שהותקנו בו ויותקנו בו על ידי המפעיל במהלך תקופת ההסכם.
- 1.3.7. "הממונה" – נציג מטעם המועצה שמונה לצורך פיקוח על הפעלת המתחם.
- 1.3.8. "התנאים המתלים" – אישור מליאת המועצה ואישור שר הפנים בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ואישור שר האוצר בהתאם לסעיף 45א' לחוק יסודות התקציב, תשמ"ה-1985.
- 1.3.9. "מדד" – מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- 1.3.10. "מדד הבסיס" מדד חודש _____ שהתפרסם ביום _____.

2. הצהרות המפעיל

המפעיל מצהיר ומתחייב כדלקמן:

- 2.1. כי הוא בדק את כל ההיבטים ההנדסיים, התכנוניים, התפעוליים, הכלכליים והמשפטיים הכרוכים בהפעלת המתחם, לרבות התנאים הכלולים במכרז והתנאים הקבועים בכל דין וכי על סמך בדיקותיו כאמור הוא מצהיר כי הוא מסוגל לבצע את התחייבויותיו על פי הסכם זה במלואם.
- 2.2. כי הינו בעל היכולת הכספית, המיומנות, הניסיון, כח האדם המקצועי, הציוד והכישורים הדרושים לביצוע כל התחייבויותיו נשוא הסכם זה.
- 2.3. כי במהלך כל תקופת תוקפו של הסכם זה יהיו ברשותו ו/או בבעלותו ו/או באחריותו כוח אדם, ציוד ואמצעים הדרושים להפעלתו ותחזוקתו של המתחם.
- 2.4. כי הוא מתחייב, להפעיל ולנהל את המתחם תוך שמירה קפדנית על הוראות כל חוק, חוק עזר, תקנה, רישיון, היתר או כל חקוק אחר.
- 2.5. המפעיל מתחייב לשתף פעולה עם המפקח מטעם המועצה לצורך ביצוע דוח התפעול החודשי והשנתי (נספח ה'5 להסכם זה), וכן להעביר בישיבת תיאום השנתית את כל הדוחות הכספיים ואחרים כפי שיידרשו ע"י המועצה.

3. הזיכיון

המועצה מעניקה בזאת למפעיל זיכיון להפעיל ולתחזק את המתחם, שטחי המסחר והחניות בהם במהלך תקופת הזיכיון לזכאים, בהתאם לכל תנאי ההסכם והמכרז.

4. תקופת הזיכיון

תקופת הזיכיון להפעלת המתחם תחל ממועד קבלת תעודת גמר למבנה, קבלת אישור המועצה על השלמת בניית המתחם בהתאם לקבוע בהסכם ההקמה וקבלת רישיון עסק כדן, לפי המאוחר. למען הסר ספק יובהר כי תקופת הזיכיון לא תעלה בכל מקרה על 24 שנים ואחד עשר חודשים ממועד הוצאת היתר בניה כדן למתחם. אין באמור כדי לגרוע מזכות המועצה לקצר את תקופת הזיכיון ככל שהיזם לא השלים את הבניה במועדים הקבועים וזאת בהתאם לאמור בהסכם התכנון וההקמה של המתחם.

5. מטרת הזיכיון

הזיכיון הניתן למפעיל עפ"י הסכם זה הינו לשם ניהול, הפעלה ותחזוקה של המתחם, שטחי המסחר והחניות בלבד.

6. אישורים ורישיונות

6.1. המפעיל ידאג לקבל את כל הרישיונות והאישורים הדרושים על פי כל דין לצורך הפעלת המתחם, לרבות רישיון עסק **וזאת טרם תחילת הפעלת המתחם** ולא יאוחר מ-21 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.

6.2. למען הסר ספק, יובהר, כי האחריות הבלעדית לקבלת רישיון עסק כדן וכל רישיון נוסף הדרוש לצורך הפעלת המתחם, או מתקן ממתקניו, חלה על המפעיל ועליו לעמוד, על חשבונו, בכל תנאי הרישיון בכל תקופת הפעלה. המפעיל מצהיר כי בדק את התנאים לצורך הוצאת הרישיונות והוא מוותר על כל דרישה ו/או טענה בנוגע לתנאים לקבלת הרישיונות ו/או לעלויות הנובעות מהם. ככל שיחול שינוי בדרישות הדין בכל הנוגע להפעלת המתחם, לאחר הגשת ההצעה למכרז, מתחייב המפעיל לעמוד, על חשבונו, בכל הדרישות החדשות ולא תהיה למפעיל כל דרישה ו/או טענה בקשר לכך. המפעיל מצהיר כי ידוע לו כי המועצה לא תישא באחריות כלשהי לקבלת היתרים או רישיונות כלשהם שידרשו לצורך הפעלת המתחם.

6.3. **יודגש כי הקפדה על כל תנאי הרישיונות וההיתרים וקיומם של רישיונות תקפים בכל תקופת הזיכיון הינם תנאים יסודיים ומרכזיים במכרז זה והפרתם תהווה הפרה יסודית של הסכם הפעלה ותביא לביטולו.**

6.4. לא השיג המפעיל רישיון ו/או היתר כאמור, או שבוטל, הושעה או הותנה רישיון ו/או היתר, לא יהא בכך כדי לפטור את המפעיל ממילוי כל התחייבויותיו כאמור בהסכם זה. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי בכל מקרה כאמור של אי השגת רישיון ו/או היתר, המגבילים ו/או מונעים את הפעלת המתחם, וזאת מכל סיבה שהיא (לרבות מסיבה הקשורה בקבלת רישיון עסק), לא יהיה זכאי המפעיל לדרוש ו/או לתבוע מהמועצה פיצוי כלשהו לרבות בגין שיעורי השקעותיו בהקמת המתחם ו/או בהליכים להקמתו ו/או

- בהיערכותו לפעילות המתחם, והוא מוותר בזאת מראש ויתור מוחלט על זכותו לתבוע השבה של השקעותיו והוצאותיו מכל סוג הקשורות לפעילותו במתחם.
- 6.5. במקרה ורשות מוסמכת כלשהי התנתה את מתן הרישיונות בביצוע שינויים בתוך מבנה המתחם או מערכותיו, יבצע המפעיל את השינויים על חשבונו ובכפוף לקבלת אישור המועצה לביצוע כל שינוי כאמור.
- 6.6. כל האמור בסעיף זה מהווה תנאי עיקרי שהפרתו או הפרת כל חלק ממנו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.

7. הפעלת המתחם

- 7.1. המפעיל ינהל את המתחם, יעסיק את כוח האדם המקצועי הנדרש להפעלת המתחם ומתקניו, יתחזק את השטחים המשותפים במבנה. המפעיל יפעיל ויתחזק פונקציות נוספות ככל שהיו כלולות בהצעתו למכרז, והכל בכפוף לנספח ה'4 - עקרונות כלליים לתפעול.
- 7.2. "תושב מועצה" זכאי אשר מקום מגוריו הקבוע או מגורי הוריו, הוא בתחום שיפוטה של המועצה וזאת בכפוף להמצאת מסמכים מתאימים מרשם האוכלוסין. מבלי לגרוע מן האמור, למועצה שמורה הזכות לשנות הגדרה זו. כמו כן, תהיה רשאית להגדיר תבחינים לפיהם ייקבע מיהו "תושב מועצה" לצורך הסכם זה.
- 7.3. לבקשת המועצה יעביר המפעיל דו"ח מפורט של כל המנויים, מחירי המנוי וכל פרט נוסף אותו יתבקש לפרט על-ידי המועצה. המפעיל יודיע מראש למנויים על העברת מידע זה למועצה. המועצה מתחייבת לדאוג לחיסיון מידע זה.
- 7.4. המפעיל יכין דו"ח חצי שנתי בנושא המתחם ויעביר תוכניות הפעלה ובינוי ושידור בהתאם לצורך בהחלטת שני הצדדים.
- 7.5. המפעיל יידרש ויצטרך לקבל אישור המועצה לגבי מחירונים ותעריפי המנוי בקאנטרי.

8. תחזוקת המתחם

- 8.1. המפעיל מתחייב לתחזק את המתחם על כל חלקיו, מערכותיו, מתקניו, ציודו ומבניו בכל עת ובמצב טוב ותקין ולתקן לאלתר על חשבונו כל פגם, נזק או קלקול והכל בהתאם למפרט התחזוקה המצורף להסכם.
- 8.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המפעיל יתחזק את השטחים המשותפים במבנה. המפעיל יפעיל ויתחזק פונקציות נוספות ככל שהיו כלולות בהצעתו למכרז.
- 8.3. המפעיל מתחייב לפעול בנושא תחזוקה, הבדק והשירות עם כוח עבודה מקצועי ומוסמך לכל תחום ותחום.
- 8.4. המפעיל יחליף על חשבונו מתקנים, מערכות, ציוד או חלקים שהתבלו, ניזוקו אבדו או יצאו מכלל שימוש, על מנת לקיים תפקוד מלא ותקין לרבות שינויים המתחייבים מבלאי הנובע משימוש רגיל וסביר בנסיבות העניין.
- 8.5. המפעיל מתחייב לשמור על המתחם על כל חלקיו, מבניו, מערכותיו ומתקניו לרבות שטחים סביב המבנים במצב טוב, נקי ומטופח ולבצע את כל הפעולות הדרושות להשגת מטרה זו.

9. בטיחות, ניקיון ושילוט

- 9.1. המפעיל ימלא אחר כל הדרישות בנושאי ביטחון ובדיקות ביטחוניות כפי שיקבעו מעת לעת על ידי פיקוד העורף, משטרת ישראל ו/או המועצה וכמתחייב מהוראות הדין.
- 9.2. המפעיל מתחייב בזאת לפעול עפ"י הוראות משרד הבריאות וכל רשות רלוונטית אחרת וכן כל הוראה אחרת, אשר מטרתה להבטיח את שלום המנויים ומבקרי המתחם.
- 9.3. המפעיל יציב במתחם שילוט בהתאם להנחיות אדריכל הפרויקט ובהתאם להוראות הממונה והמועצה. כל האגרות ו/או המיסים אשר יחולו בקשר עם השילוט יחולו על המפעיל.

10. קייטנות, מפעל שחיה ואגודת שחייה

- 10.1. המפעיל יאפשר לילדי קייטנות במועצה לעשות שימוש בבריכת השחייה בשעות הבוקר בחודשים יולי-אוגוסט, למספר ימים שלא יעלה על 15 ימים. בגין זכות זו יהיה המפעיל זכאי לתמורה בגין כל ילד שישתמש במתחם המתחם בסך של 10 ₪ כולל מע"מ.
- 10.2. המועצה תוכל לעשות שימוש במועדונים לצורך הפעלת "מפעל השחיה".
- 10.3. למועצה תינתן אפשרות במהלך החודשים יוני – אוגוסט מדי שנה לארגן פעילויות של שחייה לילית לתושבים - בני הנוער. פעילויות אלו יתקיימו בשעות 00:00 – 02:00 בבוקר, במהלך ימי השבוע, אך לא יותר מאשר 2 פעמים בשבוע.
- 10.4. המפעיל יהיה אחראי באופן מלא לפעולות המועדון בשעות אלו ויגבה סך של 15 ₪ (כולל מע"מ) מכל משתתף.
- 10.5. המפעיל מתחייב להעמיד בזמן פעילות זו שומר, מצילים כנדרש, עובדי ניקיון ותאורה ככל הנדרש ולשתף פעולה באופן מלא עם עובדי המועצה המקומית שיהיו נוכחים במקום. הגישה בזמן פעילות זו תוגבל לבריכה החיצונית, לחדרי השירותים ולמרחבי הדשא בלבד ולא תתאפשר כניסה ליתר חלקי המועדון. המועצה תהיה רשאית לבצע פעולות בילוי ותרבות למבקרים בהתאם לשיקוליה במועדים אלה.

11. תשלומים

- 11.1. המפעיל יישא במשך כל תקופת הסכם ההפעלה, בכל תשלומי החובה, ההיטלים והמיסים, מכל סוג שהוא, ממשלתיים, עירוניים ואחרים החלים על פי דין על המגרש ו/או על המתחם, לרבות בגין הפעלתו של המתחם, בין אם חלים על המחזקים ובין אם על בעלי הקרקע, לרבות, אך מבלי לגרוע, תשלומי ארנונה, מים, חשמל, וכיו"ב.
- 11.2. לא שילם המפעיל את התשלומים במלואם ובמועד, המועצה רשאית, אך לא חייבת לשלם במקום המפעיל את התשלומים והמפעיל מתחייב להחזיר למועצה את הסך ששילמה בתוספת הצמדה וריבית פיגורים (המתפרסמת מעל לעת על ידי החשב הכללי באוצר) מחושבת מיום התשלום על ידי המועצה ועד למועד השבת מלוא הסכום בפועל.
- 11.3. היזם ישלם למועצה את חלקה מכלל הרווחים בתקופת ההפעלה, במשך כל תקופת הסכם זה, וזאת עפ"י יחס השקעתה מכלל עלות הפרויקט (להלן – "התשלום למועצה"). התשלום למועצה ישולם בתום כל חודש קלאנדרי עם הוצאת דוח רווח והפסד לאותו חודש וזאת החל ממועד מתן אישור ההפעלה ועד לתום הסכם ההפעלה.

לדוגמא:

השקעת המועצה 25 מלש"ח; השקעת המציע 20 מלש"ח, סך הרווח לחודש מסוים עומד על 1 מלש"ח, על המציע יהיה להעביר למועצה את חלקה בהתאם לחישוב שלהלן:
$$(25/45) * 1 \text{ מלש"ח} = 555,555 \text{ ₪.}$$

11.4. מהשנה הרביעית יפריש כל צד 10% מההכנסות לצורך "קרן אחזקה" – קרן ייעודית לצורך שיפוצים כלליים. כל שיפוץ נדרש להסכמת המועצה מראש בהתאם לחו"ד גורם מקצועי לנחיצות השיפוץ.

12. החזרת החזקה במתחם למועצה

- 12.1. בתום תקופת הזיכיון, כמפורט לעיל, או במקרה של ביטול הסכם ההפעלה מכל סיבה שהיא, ימסור המפעיל למועצה את המתחם במצב תקין ופעיל, לרבות הציוד והמתקנים אשר הותקנו בו, כשהם שלמים, נקיים, תקינים ומוכנים להפעלה, לשביעות רצון המועצה ללא תמורה כלשהי והמועצה תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה ועפ"י שיקול דעתה הבלעדי. המפעיל מתחייב לשמור על מערך המנויים הקיים וכל הכנסה עתידית תירשם בשנה המיועדת בהתאם לכללי המאזן לפיהם נהגו בשנים הקודמות.
- 12.2. מהלך תקופת ההפעלה המועצה ו/או מי מטעמה יערוך בקרה שוטפת עבור הפעלת המתחם ותחזוקת המתחם ברמה החודשית והשנתית, כמפורט בנספח ה'5 להסכם זה. תבוצע בדיקה של מצב המתחם, לרבות המערכות, הציוד והמתקנים שבו, על ידי נציג מטעם המועצה ו/או בודקים מטעמה. המפעיל יבצע על חשבונו את כל הדרוש בהתאם לתוצאות הבדיקה והנחיות המועצה לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או חידוש מערכות ו/או ציוד ו/או מתקנים במתחם על מנת שיעמדו בקריטריונים הנדרשים.
- 12.3. לא קיים המפעיל את התחייבותו כאמור בסעיף 12.2 לעיל, תהיה המועצה רשאית לתקן ו/או להחליף ו/או לחדש את המערכות ו/או הציוד ו/או המתקנים במתחם בעצמה או על ידי מי מטעמה, על חשבון המפעיל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי המפעיל.

13. ערבויות בנקאיות

- 13.1. כתנאי להתחלת תקופת ההפעלה של המתחם, ימסור המפעיל למועצה ערבות בנקאית ע"ס 150,000 ₪ להבטחת קיום התחייבויותיו ותחזוקתו עפ"י כל הוראות הסכם ההפעלה לרבות לעניין שנת בדק, פיתוח שטחים והבטחת פינוי בתום תקופת ההפעלה או תום תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא.
- הערבות תהיה בנוסח נספח ה'3 להסכם זה והיא תחליף את הערבות שניתנה לתקופת ההקמה של המתחם.
- ערבות זו תעמוד בתוקפה למשך כל תקופת הזיכיון, כהגדרתה בסעיף 4 לעיל, בצרוף 90 יום נוספים והמפעיל מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות מעת לעת ובכל מקרה ימציא למועצה ערבות מוארכת לפחות 30 יום לפני מועד תפוגת הערבות.
- 13.2. ערבות זו תעמוד בתוקפה עד לתום תקופת הזיכיון כהגדרתה בסעיף 4 לעיל, בצרוף 90 יום נוספים והמפעיל מתחייב להאריך את תוקפה של הערבות מעת לעת ובכל מקרה ימציא למועצה ערבות מוארכת לפחות 30 יום לפני מועד תפוגת הערבות.

- 13.3. על הערבויות להיות חתומות כנדרש וצמודות למדד לעומת מדד הבסיס.
- 13.4. הפר המפעיל הפר המפעיל הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב ואם מדובר בהפרה יסודית לא תיקן את ההפרה תוך 7 ימים מיום שנדרש לכך, תהיה המועצה רשאית לחלט את הערבויות, כולן או חלקן, ללא כל התראה נוספת, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת המוקנית למועצה במקרה של הפרת איזה מהתחייבויות היזום על פי תנאי הסכם זה, המכרז ו/או על פי כל דין.

14. הפרות וביטול ההסכם

- 14.1. הוראות סעיפים 2, 13-5, 15.1, 16, 17 ו-21 הינן הוראות עיקריות בהסכם זה והפרתן תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 14.2. בנוסף לכל סעד שהמועצה תהיה זכאית לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, תהיה המועצה רשאית להביא לביטולו המידי של הסכם זה בהודעה למפעיל במקרים המפורטים להלן:
- 14.2.1. הפר המפעיל הוראה כלשהי מהוראות הסכם זה ולא תיקן את ההפרה תוך 14 ימים מיום שנדרש לכך בכתב.
- 14.2.2. הפר המפעיל תנאי עיקרי בהסכם זה וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד שהמפעיל קיבל דרישה בכתב לתקנה.
- 14.2.3. בנוסף לאמור בהסכם זה, המועצה תהא רשאית לבטל הסכם זה, בהודעה של 7 ימים מראש למפעיל, אם נוצרו נסיבות שאינן מאפשרות המשך קיום הסכם זה כגון צו של רשות מוסמכת, דרישה מהרשות המקומית לאור אי קיום דרישות רישוי עסקים, או חובה חוקית אחרת.
- 14.2.4. הוכח למועצה כי המפעיל אינו מסוגל לעמוד בדרישת ההסכם מסיבה כספית או מכל סיבה אחרת.
- 14.2.5. המפעיל ו/או מי מטעמו שינה את המטרה לשמה הוקמו המתחם ו/או ביצע שימוש אשר נאסר בהסכם זה.
- 14.2.6. ננקטו נגד המפעיל הליכי פשיטת רגל, או ניתן צו פירוק ו/או מונה כונס נכסים על נכסי המפעיל או חלקם או ננקט נגד המפעיל כל הליך משפטי אחר שלא יאפשר את ביצועו של הסכם זה באמצעות המפעיל והליכים אלו לא בוטלו תוך 30 יום.ע
- 14.2.7. המפעיל בא בדברים עם נושיו לשם הסדר חובות כללי מפתת אי יכולת פירעון והליכים אלו לא הופסקו תוך 7 ימים ממועד תחילתם.
- 14.2.8. כשיש בידי הממונה הוכחות, להנחת דעתו, שהמפעיל או אדם אחר בשמו של המפעיל, נתן או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.
- 14.2.9. המפעיל ו/או כל המועסק מטעמו אינו מקיים את הוראות ההסכם ונספחיו;
- 14.2.10. קיים חשש מבוסס כי עתיד להתרחש איזה מן המקרים המפורטים בסעיף 14.2.9 וזאת אף בטרם התרחשותו של מקרה כאמור.
- 14.3. מובהר בזאת, כי אין במקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה, וכי אין במנייתם כדי לגרוע מזכות המועצה לבטל את ההסכם מכוח כל עילה שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על-ידי המפעיל.

- 14.4. מוסכם בזאת, כי למפעיל ו/או מי מטעמו אין ולא תהא זכות עיכבון ו/או קיזוז כלשהי בקשר למקרקעין כולם או חלקם ו/או בקשר ליחידות שיוקמו על המקרקעין ו/או בקשר לציוד לחומרים ו/או לעבודות שיבצע ו/או כלפי המועצה.
- 14.5. המועצה תהיה רשאית לבצע כל פעולה אחרת או נוספת לשם מימוש מלוא זכויותיה עקב ביטולו של הסכם זה. המפעיל נדרש לבצע כל מה שתורה לו המועצה לצורך כך, לרבות לשתף פעולה עם צד שלישי כלשהו או מי מטעמה לצורך כך, ובכלל זה להעביר כל מידע, לחתום על כל המסמכים הדרושים ולבצע את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע המסירה.
- 14.6. ביטול ההסכם לא יגרע מזכות המועצה לגבות פיצויים בהתאם להוראות הסכם זה ו/או מכל סעד ו/או זכות אחרים העומדים לה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין בגין הפרת ההסכם ו/או העילות לביטולו ו/או ביטולו.

15. תוצאות ביטול ההסכם

- 15.1. ביטלה המועצה את ההסכם, כאמור לעיל, מתחייב המפעיל להחזיר למועצה, תוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת הביטול, את החזקה במתחם, כולל המבנים או חלקי המבנים, המתקנים, הריהוט והציוד, אשר הותקנו ונבנו ע"י המפעיל עד לשלב ההחזרה, כשהם במצב תקין ופעיל, שלמים, נקיים ומוכנים להפעלה, לשביעות רצון המועצה ובהתאם למפרט רמת ההחזרה (**נספח ה'5** להסכם זה).
- 15.2. לא החזיר המפעיל את החזקה במתחם במועד ובמצב האמורים בסעיף 15.1 לעיל, ישלם המפעיל למועצה פיצויים קבועים ומוסכמים מראש בסך 7,500 ₪ לכל יום איחור. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום חתימת הסכם זה ועד ליום החזרת המתחם לידי המועצה במצב כאמור בסעיף 15.1 לעיל בפועל. אין בפיצוי מוסכם זה כדי לפגוע בכל סעד שיש למועצה עפ"י כל דין ו/או הסכם זה.
- 15.3. פינה המפעיל את המתחם כאשר המבנים או חלקי המבנים, המתקנים, הריהוט והציוד, אשר הותקנו ונבנו ע"י המפעיל עד לשלב ההחזרה, אינם במצב תקין ופעיל, שלמים, נקיים ומוכנים להפעלה, לשביעות רצון המועצה ובהתאם למפרט רמת ההחזרה, יישא המפעיל בכל ההוצאות והתשלומים שיידרשו על מנת להביא את המתחם למצב כאמור, בצירוף 15% תקורה וזאת על פי דרישה בכתב המועצה וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיש למועצה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.
- 15.4. מוסכם בין הצדדים כי במקרה של ביטול ההסכם כאמור, לא יהא המפעיל זכאי לכל פיצוי, שיפוי או תשלום כלשהו בגין השקעות שהשקיע עד למועד הביטול ו/או פיצוי כלשהו עקב ביטול ההסכם.
- 15.5. למען הסר ספק מובהר כי למועצה הזכות לנהוג בקרקע וכל הבנוי עליה מנהג בעלים ותהא רשאית, בין היתר, להחכיר את הקרקע, המבנים והמתקנים האמורים לאחר או לאחרים, למסור את הפעלת המתחם לאחר או לאחרים או לחתום לגבי המקרקעין והמתחם על הסכם, עם אחר או אחרים, לכל מטרה שתמצא לנכון.

16. אחריות ושיפוי בניזקין

- 16.1. המפעיל אחראי בלעדית כלפי המועצה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהיא שיגרמו למתחם ו/או למחובר והצמוד אליהם ולמערכותיהם בקשר או כתוצאה מההפעלה ו/או השימוש של המפעיל בני"ל.
- 16.2. המפעיל אחראי בלעדית כלפי המועצה ו/או עובדיה לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לשוכרים ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או למועצה, עובדיה והבאים מטעמה ו/או למפעיל ו/או לעובדי המפעיל ו/או לקבלני משנה מטעם המפעיל ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנובע ו/או קשור להפעלה ו/או השימוש של המפעיל בהמתחם ו/או מתקניו ו/או מערכותיו ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של המפעיל ו/או הפועלים מטעמו בקשר להסכם זה.
- 16.3. המפעיל אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה ו/או שיפורי דיוור של המפעיל ו/או של מי מטעמו ו/או לציוד המועצה אשר משמש את המפעיל במסגרת ההסכם והוא פוטר את המועצה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר להתקשרות ו/או מנזק לרכוש ו/או ציוד כאמור. הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- 16.4. המפעיל פוטר בזאת את המועצה ו/או עובדיה מכל אחריות לנזקים להם אחראית המפעיל כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם למפעיל ו/או למי מטעמו.
- 16.5. המפעיל מתחייב לשפות ולפצות את המועצה וכל הפועל בשמה ומטעמה, על פי דרישתה הראשונה בכתב, על כל תביעה שיתבעו בה ו/או כל סכום שיחויבו לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר המפעיל אחראי להם כאמור ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין. המועצה תודיע למפעיל על תביעות כאמור שיוגשו כנגדם ויאפשר לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על המועצה מפניהן.
- 16.6. המפעיל מתחייב לתקן כל נזק שיגרם למקרקעין ו/או למבני הפרויקט ולצמודיותהם ולמערכותיהם ו/או לסביבתם ו/או לכל ציוד ו/או רכוש להם אחראית המפעיל כאמור לעיל ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי דין על פי דרישה ראשונה בכתב של המועצה.
- 16.7. המועצה רשאית לקזז מן התשלומים אשר המפעיל זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותה של המפעיל כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למועצה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של המפעיל כאמור לעיל.

17. ביטוח

- 17.1. מבלי לגרוע מאחריות המפעיל על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין מתחייב המפעיל לערוך ולקיים על חשבונו את הביטוחים המפורטים בנספח ה'2 המצורף כחלק בלתי נפרד מהסכם זה, אצל חברת ביטוח מורשית כדין ובעלת מוניטין, ומתחייב להוסיף את המועצה כמבוטחת בביטוחים אלו, לכל משך תקופת מתן השירותים עפ"י הסכם זה. היזם מתחייב להמשיך ולערוך ביטוחים אלה לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים מיום סיום מתן השירותים עפ"י הסכם זה.

- 17.2. לפני תחילת מתן השירותים וכתנאי מקדמי לכך מתחייב המפעיל להמציא לידי המועצה אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לנספח ה'2 להסכם זה, כשהוא חתום על ידי מבטחיו.
- 17.3. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור באישור עריכת הביטוח לבין האמור בהסכם זה ולדרישת המועצה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי האישור על מנת להתאימו להוראות הסכם זה.
- 17.4. היה ולדעת המפעיל יש צורך בעריכת ביטוחים נוספים ו/או משלימים כלשהם לביטוחים הנ"ל מתחייב המפעיל לערוך ולקיים את הביטוחים הנ"ל כאשר בכל ביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המועצה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי רכוש ו/או יורחב שם המבוטח לכלול את המועצה ו/או הפועלים מטעמה לעניין ביטוחי חבויות, בכפוף לסעיף אחריות צולבת כאילו נערך הביטוח בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 17.5. ביטוחי המפעיל יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המועצה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי המועצה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי המפעיל לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המועצה, 30 יום מראש.
- 17.6. המפעיל מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסות הנערכות על ידו על פי הסכם זה, והוא פוטר בזאת את המועצה מאחריות לכל נזק כאמור לעיל.
- 17.7. המפעיל מתחייב לקיים בקפדנות את כל תנאי הביטוחים ולשלם במלואם ובמועד את דמי הביטוח.
- 17.8. לבקשת המועצה יעביר המפעיל עותק של פוליסות הביטוח המפורטות לעיל. בכל מקרה של אי התאמה בין האמור בפוליסות הביטוח לבין האמור בהסכם זה, מתחייב המפעיל לגרום לשינוי הביטוחים על מנת להתאימם להוראות הסכם זה.
- 17.9. מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי המפעיל, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי המפעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על המועצה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את המפעיל מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 17.10. אם לא יבצע המפעיל את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא המועצה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת המפעיל ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והמועצה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנה לקבלן בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהמפעיל בכל דרך אחרת. אין באמור לעיל כדי להטיל על המועצה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור המפעיל, והמפעיל מוותר בזה על כל טענה נגד המועצה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.
- 17.11. מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי המועצה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

17.12. המפעיל מתחייב לגרום לכך כי הוראות סעיף זה יובאו לידיעת מנהליו, עובדיו, וקבלני המשנה שלו. כן מתחייב המפעיל לדאוג לכך כי בחוזי ההתקשרות שיערוך עם קבלנים וקבלני משנה בקשר עם ביצוע הסכם זה, יופיעו דרישות המתאימות לסוג עיסוקם. במידה ויידרש, המפעיל מתחייב להמציא למועצה לפני תחילת העבודות לפי הסכם זה את אישורי הביטוח של קבלני המשנה הפועלים מטעמו בביצוע הסכם זה.

18. אי קיום יחסי עובד ומעביד

- 18.1. מוסכם מפורשות בין הצדדים כי המפעיל הינו נותן שירותים עצמאי וכי אין בינו ו/או בין מי מעובדיו ו/או ממועסקיו ו/או קבלני המשנה שלו לבין המועצה יחסי עובד ומעביד.
- 18.2. המפעיל מצהיר בזאת כי הוא אחראי כמעביד לכל האנשים שיועסקו על ידו לצורך הפעלת המתחם ובנייתו על פי הסכם זה, בהתאם לכל דין, וכי הוא מתחייב למלא כל חובותיו כלפי עובדיו, לרבות תשלום כל התשלומים המגיעים לעובד ממעבידו עפ"י כל דין והמועצה לא תהיה אחראית כלפי עובדי המפעיל אחריות כלשהי.
- 18.3. המפעיל מתחייב לפצות ולשפות את המועצה על כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו לו כתוצאה מדרישה ו/או תביעה שתופנה כלפי המועצה מצד צד ג' כלשהו אשר הועסק על ידי המפעיל בטענה לקיום יחסי עובד – מעביד בינו לבין המועצה. השיפוי יכלול הוצאות משפטיות שתישא בהן המועצה כתוצאה מדרישה ו/או תביעה כאמור. המועצה יעדכנו את המפעיל בדבר דרישה ו/או תביעה שתופנה כלפיהם כאמור.
- 18.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב המפעיל שלא להעסיק נוער בניגוד להוראות סעיפים 33 ו-33א' לחוק עבודת הנוער, התשי"ג-1952.
- 18.5. המפעיל מצהיר כי ידוע לו שהפרת ההוראות דלעיל מהוות הפרת הסכם זה.

19. עובדי המפעיל

- 19.1. המפעיל מתחייב שהוא וכל עובדיו ו/או שלוחיו יעמדו בדרישות הבאות:
 - 19.1.1. הופעה בתלבושת הולמת במשך מילוי תפקידם עפ"י הסכם זה, בהתאם לדרישות הממונה.
 - 19.1.2. יעברו בדיקות ואישורים עפ"י כל דין לרבות קבלת אישור בדבר העדר הרשעות בפלילים.

20. כפיפות לממונה מטעם המועצה

- 20.1. המועצה תמנה נציג מטעמה (להלן: "הממונה") אשר יפקח על הפעלת המתחם על ידי המפעיל.
- 20.2. בביצוע התחייבותו עפ"י הסכם זה יהיה המפעיל ו/או מי מטעמו כפוף להוראותיו ו/או הנחיותיו של הממונה וימלא אחר דרישותיו לשיעור רצון הממונה.
- 20.3. המפעיל יגיש לממונה דו"ח חציוני ובו סקירה של מקיפה כלל המנויים, מחירי המנוי וכל פרט נוסף אותו יתבקש לפרט על-ידי המועצה, כאשר המועצה מתחייבת לדאוג לחיסיון מידע זה.
- 20.4. בתום כל שנה קלנדרית ממועד תחילת הפעלת המתחם, יגיש המפעיל למועצה דוח מפורט ובו סקירה של מצבו התחזוקתי של המתחם ומערכותיו, בדגש על תקלות מהותיות

שהתרחשו במהלך אותה שנה וכלל פעולות השיקום ו/או התחזוקה ו/או השקעות הוניות שבוצעו על ידי המפעיל במהלך אותה שנה כמו גם כל פרט רלוונטי נוסף שיידרש על ידי הממונה.

20.5. המועצה תהיה רשאית, בכל עת בתקופת ההסכם, להיכנס בעצמה ו/או על ידי מי מטעמה למתחם על מנת לוודא את קיום הוראות הסכם זה ו/או על מנת להראות את המתחם לכל המתעניין.

20.6. המפעיל יהא חייב לדווח לממונה בכל עת שיידרש לכך בדבר כל פרט הקשור בביצוע הסכם זה.

20.7. המפעיל יציג בפני הממונה בכל עת, שיידרש לכך, לכל אישור, רישיון, היתר או מסמך, אשר ידרוש הממונה ונוגע במישרין או בעקיפין לקיום התחייבויות המפעיל.

20.8. מובהר כי אין במינוי הממונה או בפעולותיו כדי לגרוע מהאחריות המוטלת על המפעיל לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

21. איסור העברת זכויות

21.1. הזכויות הניתנות למפעיל על פי הסכם זה הינן אישיות ונאסר על המפעיל להעביר את זכויותיו על פי הסכם זה, במישרין ו/או בעקיפין, להשכיר או להשאל או לתת זכות שימוש במקרקעין או במתחם עצמו או בכל חלק ממנו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לצד ג' כלשהו, ללא הסכמת המועצה מראש ובכתב.

21.2. שינוי בשליטה במפעיל לעומת המצב הקיים במועד חתימת הסכם זה, ייחשב כהעברה המנוגדת להוראות סעיף 21.1 לעיל. "שליטה" לצורך סעיף זה כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

21.3. המפעיל לא יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן ו/או להמחות, בדרך כלשהי, בין התמורה ובין שלא בתמורה, את זכויותיו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, ללא הסכמת המועצה מראש ובכתב.

21.4. **על אף האמור לעיל, המפעיל יהיה רשאי לבצע את התחייבויותיו לעניין הפעלת המתחם באמצעות גוף אחר (להלן – "המפעיל בפועל") שהיזם הצהיר במסגרת הגשת הצעתו למכרז כי יש לו הסכם התקשרות תקף עמו וכי הוא עומד בדרישות שנכללו במכרז ואתו גוף אושר מראש ובכתב על ידי המועצה.** מובהר כי המפעיל לא יהיה רשאי לבצע את התחייבויותיו באמצעות גוף אחר כלשהו שלא אושר מראש ובכתב על ידי המועצה. הפרה של התחייבות זו, תעניק למועצה זכות לביטול לאתגר של ההתקשרות עם המפעיל, ללא פיצוי.

21.5. מובהר כי למועצה שיקול דעת בלעדי האם לאשר את ביצוע ההפעלה באמצעות המפעיל בפועל, אם לאו, ולמפעיל לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כלפי המועצה בנושא זה. בנוסף מובהר כי המועצה תוכלנה לבטל את הסכמתה לביצוע ההפעלה של המתחם באמצעות המפעיל בפועל במידה ולא תהיה שבעת רצון מביצוע ההפעלה על ידו והמפעיל יידרש להמשיך את ביצוע ההפעלה בעצמו או על ידי מפעיל בפועל אחר שיאושר מראש על ידי המועצה.

- 21.6. למען הסר ספק, הסכמת המועצה לביצוע התחייבויות המפעיל בנוגע להפעלת המתחם על פי הסכם זה על ידי מפעיל בפועל, לא תפטור את המפעיל מאחריות מלאה כלפי המועצה בנוגע לקיום כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 21.7. המפעיל מתחייב שלא לרשום הערת אזהרה כלשהי בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה.

22. עיכבון וקיזוז

- 22.1. למפעיל לא תהיה זכות עיכבון בקשר עם המתחם ומתקניו והוא מוותר על כל זכות עיכבון ככל שהיא מוקנית לו על פי דין
- 22.2. למפעיל לא תהיה זכות קיזוז כלפי המועצה בקשר להסכם זה ובקשר להסכם ההקמה.
- 22.3. המועצה תהיה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מהמפעיל על פי הסכם זה או כל הסכם אחר שנחתם הינה לבין המפעיל וזאת מכל סכום שיגיע למפעיל מהמועצה על פי הסכם זה או כל הסכם אחר שנחתם הינה לבין המפעיל, וזאת מבלי לגרוע מזכויות הקיזוז המוקנות למועצה על פי דין.

23. השבת המועדון בתום תקופת ההתקשרות או בסיום ההסכם מכל סיבה שהיא

- 23.1. עם תום תקופת ההתקשרות או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, ישיב המפעיל את המועדון על מערכותיו, התשתיות שבו, מתחמי המשנה שבו, הציוד המחובר חיבור של קבע אשר נרכש לטובת הפעלת המועדון.
- 23.2. עד 180 ימים טרם תום תקופת ההתקשרות יעביר המפעיל למועצה דו"ח מפורט ביחס למצב מתחמי המשנה במתחם, המערכות, התשתיות, המבנים וכיו"ב כן יעביר המפעיל למועצה את ספרי המתקן של כלל המתקנים, נהלי תחזוקה אשר שימשו אותו וכל מסמך ו/או מידע אחר הנדרש למועצה.
- 23.3. היו פגמים/נזקים אשר נבעו מתחזוקה לקויה ו/או שלא בהתאם להוראות ספרי המתקן ו/או הוראות כל דין ו/או מכרז זה יישא המפעיל בתיקון נזקים אלו עד ולא יאוחר מתום תקופת ההתקשרות.
- 23.4. נזקים/פגמים שמקורם בבלאי סביר ורגיל (לפי חווי"ד יועץ מטעם המועצה) יתוקנו על ידי המפעיל ו/או מי מטעמו ו/או ע"י הזכייין שייבחר במכרז החדש.

24. חפיפה עם המפעיל הזוכה בתום תקופת ההסכם

- 24.1. עם תום תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא, מתחייב המפעיל להדריך את המפעיל שיבוא במקומו, זאת במשך תקופה של עד 90 יום. ההדרכה והעברת המידע במהלך תקופה זו יכללו את הנהלים הקיימים, דו"חות טכניים וכלכליים, ספרי מתקן, חוזים פתוחים וכל נתון נוסף שיהיה רלוונטי באותה עת ונדרש לניהול תקין ולמתן השירותים במרכז. מתן הדרכה נאותה והעברת החשבונות באופן מסודר למפעיל הזוכה יהוו תנאי לשחרור הערבות הבנקאית של המפעיל.

25. בללי

26. כל שינוי ו/או ביטול של הסכם זה ייעשה אך ורק במסמך בכתב שייחתם על ידי שני הצדדים.

27. כל התנהגות של מי מטעם הצדדים לא תחשב כויתור על איזו מהזכויות על פי הסכם זה ו/או על פי דין ו/או כהסכמה לאיזו הפרה של הוראות הסכם זה, אלא אם כן נעשו מפורשות בכתב.

28. כל הודעה וכל דרישה מצד אחד למשנהו, תעשה במכתב רשום או במסירה ביד לפי הכתובות של הצדדים המפורטות במבוא להסכם. כל מכתב רשום ייחשב כאילו הגיעו ליעדו תוך 72 שעות מעת המשלוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מועצה מקומית מזכרת בתיה

המפעיל

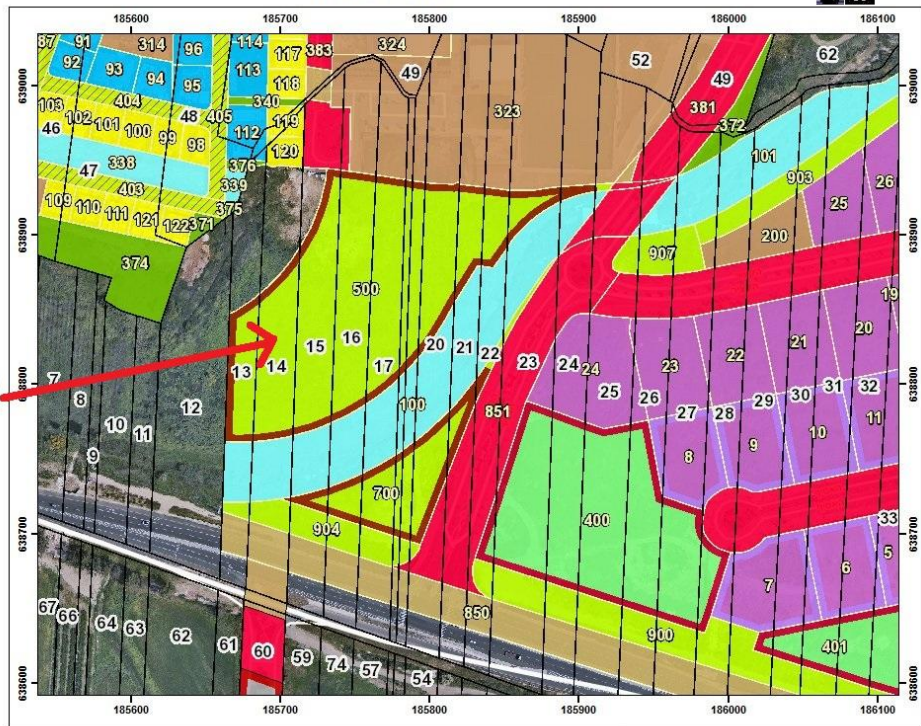
נספח ה'1 – תשריט המקרקעין



תרשים סביבה



חלק ממגרש 500
בשטח כ-12 דונם



קנה מידה: 1:2,500

March 11, 2024

פסד

נספח ה' 2 – אישור קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה

תאריך הנפקת האישור:		אישור קיום ביטוחים						
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי האישור זה מיטיב עם מבקש האישור.</p>								
מבקש האישור הראשי	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור וייחשבו כמבקש האישור	המבוטח	שם	שם מועצה מקומית	שם תאגידים עירוניים ו/או חברות קשורות			
				ת.ז.ח.פ.				
		מען		שד' אליהו 4, מזכרת בתיה				
מעמד מבקש האישור*		אופי העסקה והעיסוק המבוטח						
<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____		אופי העסקה: _____ <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input checked="" type="checkbox"/> אחר: _____ מכרז פומבי להפעלה וניהול של מתחם קאנטרי במועצה המקומית מזכרת בתיה						
כיסויים								
כיסויים נוספים בתוקף וביטול חריגים	גבול האחריות/ סכום ביטוח			תאריך סיום	תאריך תחילה	נוסח ומהדורת הפוליסה	מספר הפוליסה	סוג הביטוח
	מטבע	לתקופה	למקרה					
309 313 314 316 328	₪					ביט		רכוש
302 304 307 309 315 321 322 328 329 336	₪	10,000,000	10,000,000			ביט		צד ג'
309 319 328	₪	20,000,000	6,000,000			ביט		אחריות מעבידים
301 302 304 309 325 327 328 332 (12 חודשים)	₪	4,000,000	4,000,000			ביט		אחריות מקצועית (*)
302 309 328 332 (12 חודשים)	₪	2,000,000	2,000,000			ביט		חבות מוצר (*)
<p>פירוט השירותים (כפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה הסגורה המפורטת בנספח ג' כפי שמפורסם על ידי רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון. ניתן להציג בנוסף גם המלל המוצג לצד הקוד ברשימה הסגורה):</p> <p>014 בריכה/פארק שעשועים ומים/אטרקציות, 030 חברות מנהלות, 031 חדר כושר/ אימוני ספורט, 041 מזון/ שירותי הסעדה/ בתי אוכל, 055 נופש וטיולים (לרבות מדריכים/קייטנות/פעילות לילדים, 082 שירותי ניהול, 088 שירותי תחזוקה ותפעול, 096 שכירויות והשכרות ביטול/שינוי הפוליסה *</p>								
<p>שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.</p>								
חתימת האישור								
המבטח:								

*ניתן לערוך פוליסת אחריות מקצועית משולבת חבות מוצר, בגבול אחריות שלא יפחת מ-4,000,000 ₪. למקרה ולתקופה.

נספח ה' 3 – נוסח כתב ערבות להסכם הפעלה

לכבוד

מועצה מקומית מזכרת בתיה

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - "היזם") אנו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של **150,000** ₪ (מאה וחמישים אלף שקלים חדשים) (להלן - "סכום הקרן") בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - "הפרשי הצמדה") וזאת בקשר עם הסכם ההפעלה שנחתם בין המועצה לבין היזם בעקבות מכרז שלה מס' _____ לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של המתחם במועצה (להלן - "החוזה") ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם, של כל תנאי החוזה.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

אתם תהיו רשאים לדרוש מאתנו - ואנו מתחייבים בזאת למלא דרישתכם - תשלום כל הכספים כאמור בפעם אחת, או במספר דרישות שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מאותם הכספים בלבד, ובתנאי שסך דרישותיכם לא יעלה על סכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה.

בכתב זה "מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב זה (להלן - "המדד החדש") כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "המדד היסודי") יהיו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

התחייבותנו זאת תישאר בתוקפה עד ליום _____ (כולל).
כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

דרישה למימוש הערבות שתגיע בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה על פי תנאי הערבות ולא תיענה. דרישה למימוש הערבות תופנה לסניף הבנק בכתובת: _____

תאריך: _____ בנק _____

חשוב: הערבות תוגש בנוסח דלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.

נספח ה'4 – עקרונות כלליים לתפעול

1. כללי

1.1. מסמך עקרונות זה מהווה מסמך כללי מנחה להפעלת לניהול והפעלה של קאנטרי קלאב במועצה מקומית מזכרת בתיה (להלן: "הקאנטרי").

1.2. מובהר כי אין בדרישות שלהלן כדי למצות את דרישות המועצה להפעלה של הקאנטרי ברמה גבוהה.

2. התנאים שלהלן מתייחסת לנושאים הבאים:

2.1. הוראות הדין.

2.2. עובדים מקצועיים.

2.3. קבלת קהל והופעת עובדים.

2.4. מידע בדבר פעילויות הקאנטרי.

2.5. קפיטריה.

2.6. בטיחות.

2.7. תלונות ופניות הציבור.

2.8. ניקיון ואחזקה.

3. הוראות הדין:

3.1. המפעיל יפעל במסגרת הפעלת הקאנטרי בהתאם להוראות כל דין, משרד הבריאות, המועצה וכל גורם מוסמך אחר.

3.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יוודא המפעיל כי הוא פועל בהתאם ועל פי ההנחיות הבאות, לרבות הנחיות ו/או הוראות שיחליפו את אלו, או ירחיבו אותן ו/או יבואו במקומן במהלך תקופת ההסכם:

3.2.1. הוראות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה), התשנ"ד-

1994 לרבות:

א. פרק ב': רישיון (סעיפים 2 – 4) - תנאים כלליים לאישור רישיון להקמת ולניהול בריכה.

ב. פרק ג': המים ומערכת הסינון והחיטוי (סעיפים 4 – 21) – בין היתר בדרישות ביחס לאיכות המיקרוביאלית של מי הבריכה, בדרכים לחיטוי מי הבריכה (כלור/ברום/חומר אחר שאישר המנהל), סגירת הבריכה כתוצאה מכמות חיידקים חורגת במי הבריכה, ערכות לבדיקת מי הבריכה, התקנת ציוד למחזור מי הבריכה, הקצאת מקום מוצל עבור המבקרים וכו'.

ג. פרק ד': תחזוקה וניקיון (סעיפים 22 – 24) - התקנות עוסקות בין היתר בסילוק השפכים מהבריכה למערכת הביוב הציבורית, לחובת הימצאותם התמידית של האמצעים הדרושים לתחזוקה ולפעילות חיטוי הבריכה.

ד. פרק ה': המבקרים בבריכה (סעיפים 25 – 29) – התקנות עוסקות בין היתר במכסת המתרחצים המותרת בבריכה בעת ובעונה אחת, באיסור על הכנסת בעלי חיים לחצרי הבריכה למעט חיות שירות לאנשים עם מוגבלות בהתאם לקבוע בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, בחובת הצבת שילוט באתר הבריכה, בחובה המוטלת על המנהל להקפיד כי המתרחצים ינהגו בהתאם להוראות המפורטות על השלט.

ה. **פרק ו': שונות** – התקנות עוסקות בין היתר בכך שעותק מהתקנות יהיה מופקד במשרדי הבריכה לעיון המבקרים, וכו'.

3.2.2. **תקנות הסדרת מקומות רחצה (בטיחות בבריכות שחיה), תשס"ד-2004** לרבות:

- א. בפרק ב': בעלי תפקידים בבריכה – בעלי תפקידים בבריכה. מציל (סעיפים 5-8) חובת מציל בעל תעודת מקצוע, הניתן לזיהוי באמצעות חולצה/אימונית/מכנסיים עליהם יירשם "מציל", חובות המציל וסמכויותיו, מגיש עזרה ראשונה (סעיף 9), איש צוות בריכה (סעיף 10).
- ב. פרק ג': סידורי בטיחות ועזרה ראשונה – עמדת הצלה (סעיף 16), מרפאה בה יימצא ציוד עזרה ראשונה (סעיף 17), מתקנים לשעשועי מים וספורט (סעיף 20), מתקן קפיצה והשטח המיועד לקפיצה (סעיף 21), מניעת כניסת בני אדם לבריכה שלא בשעות פתיחתה לציבור (סעיף 27) וכו'.

ג. פרק ה': שלטים – סוגי השלטים שיש להציב בבריכת השחיה, אופן הצבתם, כמותם ומידותיהם, חובת שמירה על אחזקת השלטים וכו'.

3.2.3. **הוראות המהנדס הראשי במשרד הבריאות לעניין הפעלת בריכה, מיום**

17.8.2020: ההוראות מחליפות את ההוראות שפורסמו בתאריך 22.6.2020

וקובעות הוראות מיוחדות ביחס להפעלת הבריכה בתקופת הקורונה. נקבעו הוראות לפיהן המחזיק או המפעיל של הבריכה יעמוד בהוראות תקנה 7 לתקנות, לעניין הוראות הפעלה במקום ציבורי ועסקי, ובהוראות תקנה 8, לעניין התפוסה המותרת במתחם הבריכה (לפי התפוסה המותרת במקום ציבורי ועסקי), ובתוך מי הבריכה. וכן יפעל לפי הוראות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה), התשנ"ד-1994 ובהוראות כל דין, ובכלל זה ישנה התייחסות לכך שהפעלת בריכה מקורה תהיה אך ורק לצורך שחיה במסלולים או לצורך טיפול במים, קביעות ביחס לפעילויות טיפוליות בבריכה, ניקוי וחיטוי מוגבר של הבריכה והשטחים הציבוריים, איסור על שימוש במלתחות, אופן פעילות מזון הבריכה ועוד.

3.2.4. **חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח) תשנ"ד – 1994**: לרבות כלל ההוראות הנוגעות ל"מדריך" כהגדרתו שם לרבות הסמכתו, "מתאמן", "קטין", "שאלון רפואי" וכו'.

3.2.5. **תקנות מכוני כושר (רישוי ופיקוח) (אימון קטינים במכון כושר), תשס"ה-2005.**

3.2.6. **תקנות מכוני כושר (רישוי ופיקוח) (הצהרת בריאות ותעודה רפואית) תשע"ו – 2015.**

4. **עובדים מקצועיים:**

4.1. על המפעיל לאתר ולהעסיק אנשי צוות מקצועיים, מנוסים ומוסמכים על פי דין (ככל שנדרשת הסמכה בדין) ולכל הפחות את בעלי התפקידים הבאים:

תפקיד	דרישות ותחומי אחריות	הסמכות וניסיון מזערי נדרש
מנהל הקאנטרי	<p>מנהל במשרה מלאה, אחריות על ניהול השוטף של הקאנטרי. אחריות על אנשי הצוות בקאנטרי כולל גיוס, ליווי, הכשרה של מנהלי מחלקות. שמירה על שביעות רצון הלקוחות ומתן שרות ברמה גבוה. אחריות על עמידת הקאנטרי בכלל היעדים הנדרשים. תפעול הקאנטרי הכולל אחריות על נראות, תחזוקה, ניקיון. ניהול יחידת רווח והפסד כולל אחריות על ההכנסות והוצאות של הקאנטרי. אחריות הקשרים מול הרשות.</p>	<p>ניסיון קודם בניהול, מכירה ושירות בעולמות חדרי כושר/קנטרי(ניסיון מוכח 3 שנים מתוך 6 שנים אחרונות). תעודת מנהל מתקני ספורט תעודת מדריך חדר כושר, כושר מנהיגות, יחסי אנוש מצוינים.</p>
מפעיל בריכת שחיה	<p>אחראי על הפעילות התקינה והבטיחותית של בריכת השחייה, לרבות טיפול בתחזוקה השוטפת, התחזוקה המונעת ותחזוקת השבר, באמצעות גורמים מקצועיים המוסמכים לבצע את הפעילות כגון: חשמלאי, טכנאי משאבות, קבלן שיפוצים, מפעיל בריכת השחייה יהיה נוכח בכל שעות הפעלת בריכת השחייה.</p>	<p>בעל הסמכה כמפעיל בריכת שחיה מטעם משרד הבריאות. בעל שלוש שנות ניסיון רצופות כמפעיל בריכת שחיה.</p>

תפקיד	דרישות ותחומי אחריות	הסמכות וניסיון מזערי נדרש
מציל/ים	<p>אחראי על המתרחש בבריכת השחייה, יפעל למניעת סיכון לציבור בבריכת השחייה, להצלת חיים ולשמירה על הסדר בבריכת השחייה .</p> <p>המציל יעניק טיפול ראשוני לנזקקים, עד להגעת עזרה רפואית, ע"י מגיש עזרה ראשונה ו/או אמבולנס לצורך פינוי הנפגע לטיפול רפואי מעמיק</p>	<p>מציל מוסמך לבריכת שחייה סוג 1 . בעל הכשרה בעזרה ראשונה, בהתאם לאמור בתקנות הסדרת מקומות רחצה, בטיחות בבריכות שחייה. כל המצילים יעברו ריענון עזרה ראשונה כמתחייב בחוק. על המציל להיות לפחות בעל שנת ניסיון ב- 4 השנים האחרונות בעבודה כמציל בריכת שחייה.</p>
<p>מדריך חדר הכושר יהא מוסמך בהתאם להוראות חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח), תשנ"ד – 1994.</p> <p>כל מדריך אחר יעמוד בדרישות החוק על פי הנדרש בתחום הדרכתו.</p>	<p>המדריך יפעל למניעת סיכון למינויי קאנטרי הספורט ולשאר הקהל בקאנטרי הספורט וידאג, לשמירה על הסדר והניקיון בכל שטחי הקאנטרי .</p> <p>על המפעיל לבחור אחראי לכל תחום בקאנטרי הכושר, הכשרתו וליוויו השוטף.</p> <p>על המפעיל לקיים בחינה שוטפת של צוות המדריכים, דירוגם על בסיס ניתוח הצלחתם ומקצועיותם.</p> <p>באחריות המפעיל ללמד כיצד בונים תכנית אימונים לכל לקוח.</p>	<p>מדריך חדר הכושר, מדריך החוגים, מדריך חוג</p>

4.2. המועצה רשאית לבחון מראש התאמתו של כל עובד הן בהיבטים המקצועיים ועמידה

בתנאי הדרישות שלעיל והן בהיבטי אבטחה.

4.3. המועצה רשאית להורות למפעיל להחליף איזה מכוח האדם בכוח אדם אחר וזאת

מטעמים של אי התאמה ו/או תלונות שהתקבלו במשרדי המועצה ו/או כל טעם רלוונטי

אחר. החלפת העובד תעשה מוקדם ככל שניתן ובכל מקרה לא יאוחר מ-40 ימים מיום

דרישת המועצה.

5. פרסום פעילויות

- 5.1. המפעיל יפרסם את פעילויות הקאנטרי בדף אינטרנט ייעודי וייעדכן בו לכל הפחות את שעות הפעילות, מועדי פתיחה, מחירי כרטיסים ומנויים, מערכת חוגים (לרבות שינויים במערכת החוגים), אירועים מיוחדים, מבצעים וכיו'.
5.2. המפעיל יוכל לפרסם את פעילות הקאנטרי גם באמצעות חלוקת עלוני לבתי תושבים ו/או בפלטפורמות דיגיטליות אחרות.
5.3. בכל פרסומי המפעיל יופיע לוגו המועצה .

6. קפיטריה:

- 6.1. הפעלת הקפיטריה תבוצע ברמה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים המקובלים בתחום.
6.2. המפעיל מתחייב כי המוצרים שיסופקו על ידו, וכלל הציוד אשר ישמש אותו ואת המשתמשים יהיו בטיב ובאיכות מעולים, כי חומרי הגלם בהם ישתמש להכנת המוצרים יהיו טריים ונקיים, וכי יקפיד על כל הוראות הדין באשר להכנת מזון, בישולו, חימומו ואספקתו.
6.3. המפעיל ימלא אחר הוראת כל דין הקשורה במוצרי מזון ובאספקתם, כפי שתותקן מעת לעת, (לרבות (ומבלי לגרוע מכלליות האמור) – צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת מחירים מרביים למצרכים) (תיקון מס' 4) תשנ"ז - 1997; תקנות בריאות הציבור (מזון) (איסור שימוש בפוסטיום ברומט), תשנ"ד - 1994; חוק חג המצות (איסורי חמץ) תשמ"ו - 1986; תקנות רישוי (תנאי תברואה נאותים ברוכלות מזון), תשל"ד - 1974 ותקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לעסקים לייצר מזון), תשל"ב - 1972.
6.4. **תפריטים ומחירונים:**
6.4.1. אין למכור מוצרי אלכוהול או סיגריות או כל מוצר האסור על פי דין.
6.4.2. להלן רשימת מוצרי בסיס והמחירים המרביים שניתן לדרש בגינם:

המוצר	מחירים מירביים כולל מע"מ
בקבוק מים מינרלים 500 מ"ל	לא בקירור: 5 ₪; בקירור: 6 ש"ח
בקבוק מים מינרלים 1.5 ליטר	לא בקירור: 8 ₪; בקירור: 9 ש"ח
קרטיב קרח	4 ₪ ליחידה.
קפה הפוך קטן	10 ₪.
תה רגיל	10 ₪

- 6.5. המפעיל ידאג כי עובדיו יקפידו בכל עת על ניקיון והיגיינה אישית ועל הופעה חיצונית מסודרת כולל איסוף שיער ומדים מתאימים שיסופקו על ידי המפעיל.
6.6. המפעיל יקפיד כי מכירת המוצרים ו/או הכנתם יבוצעו תוך שמירה על ניקיון והיגיינה.
6.7. המפעיל יקפיד על ניקיון הקפיטריה וסביבתה.
6.8. המפעיל יפעל למניעת זליגת ריחות מהקפיטריה ליתר מתחמי הקאנטרי לרבות התקנת כל מתקן הצריך למניעת ריחות כאמור.

נספח ה'5 - טופס דו"ח תפעול קאנטרי מזכרת בתיה

כללי:

מועצה מקומית מזכרת בתיה תפעיל מנגנון בקרה חודשי וחד שנתי. ביקורת חודשית תתבצע ע"י סוקר מטעם המועצה אשר ינפיק דו"ח חודשי ע"פ הפרמטרים המופעים בדו"ח המצורף. אחת לשנה בתאריך שתקבע המועצה תתקיים ישיבה תאום, בקרה ודיווח בין המועצה למפעיל הקאנטרי ובו יציג המפעיל סקירה שנתית כוללת על תפעול הקאנטרי כולל דוחות כספיים.

דו"ח פיקוח חודשי עבור קאנטרי מזכרת בתיה

תאריך	
סקר לחודש	
פרטי מבצע הסקר	

מפרט הדו"ח כולל ביקורת כללית של מתקני הבריכה ומרכז הספורט בכל שטחי הקאנטרי ע"פ ההסכם שנחתם בין מפעיל הקאנטרי, מול מועצה מקומית מזכרת בתיה . מטרת הדו"ח לוודא תקינות הפעלה והתחייבויות המפעיל בהתאמה להסכם שנחתם ולוודא בטיחות בהפעלה, שמירה על מתקני, מבנה [מערכותיו, ניקיון, מקצועיות, של הקאנטרי כמו כן לבחון באופן תדיר את הפרמטרים הנדרשים לפי חוק לצורך הפעלה תקינה ובטוחה והקפדה על התקנים המחייבים.

להלן מוסדות רשותיים ומשרדי הממשלה הנדרשים והגופים הממשלתיים אשר נסקרו ומוצגים בביקורת החודשית

- משרד הבריאות.
- משטרת ישראל עמידה בפריט 7.4.
- בטיחות.
- המשרד להגנת הסביבה.
- פיקוד העורף.
- כיבוי אש.
- תקינה של מתחמי הספורט וחדר כושר .
- תקינה של מתקני המשחק .
- מגן דוד אדום.
- משרד הפנים.

- מחלקת רישוי עסקים, מועצה מקומית באר יעקב .
- נגישות.
- תשלומי תמלוגים להשמעת מוסיקה.

להלן מתקני המרכז שנסקרו

1. בריכה ראשית למבוגרים כולל מעברים, גדר היקפית, פנים הבריכה ותעלות הגלישה.
2. בריכת פעוטות כולל מעברים, גדר היקפית, פנים הבריכה ותעלות הגלישה.
3. משרד המרכז וקבלת קהל.
4. תחום חיצוני, חומה גדר היקפית כולל שערי חירום.
5. שטחים מגוננים.
6. קירוי והצללות.
7. מערכת בקרת כניסה וקבלה.
8. אזורי חניה למנוי הקאנטרי.
9. סטודייו לחוגים.
10. לובי, שטחי מעבר והמתנה .
11. חדרי חוגים, חדרי טיפולים ופעילויות .
12. מלתחות שירותים ומקלחות נשים ונגישים { קומה א' + קומה ב' }.
13. מלתחות שירותים ומקלחות גברים ונגישים. { קומה א' + קומה ב' }.
14. סאונה יבשה.
15. סאונה רטובה.
16. ג'קוזי.
17. פינת מנוחה.
18. חדר כושר.
19. מתקני ספורט.
20. מתקני משחק לילדים.
21. מזנון ובית קפה .
22. חדר מכונות ג'קוזי כולל מיכל איזון.
23. מערכות בקרה, חימום וחיטוי ג'קוזי.
24. חדר מכונות בריכה ראשית כולל מיכל איזון.
25. מערכות בקרה, חימום וחיטוי בריכה ראשית.
26. חדר מכונות בריכת פעוטות כולל מיכל איזון.
27. מבנה שירותים בתוך הבריכה המקורה.
28. מבנה מקלחות בתוך הבריכה המקורה.
29. מערכות טכניות כלליות בחצרי הבריכה.
30. פחי ופינוי אשפה.
31. מקלחות חובה בכניסה לבריכות.
32. מתקני מים קרים.
33. מערכת חוגים.
34. מחסנים.
35. הערות כלליות.

מס'	תיאור	טיפול	הערות	סיכום ותיעוד תמונות	בקרה נוספת בתאריך	לביצוע עד תאריך
1.	ברכה ראשית למבוגרים כולל מעברים, גדר היקפית, פנים הברכה ותעלות הגלישה.					
2.	בריכת פעוטות כולל מעברים, גדר היקפית, פנים הברכה ותעלות הגלישה.					
3.	משרד המרכז וקבלת קהל כולל הופעת העובדים					
4.	תחום חיצוני, חומה גדר היקפית כולל שערי חירום.					
5.	שטחים מגוננים.					
6.	קירוי והצללות.					
7.	מערכת בקרת כניסה/הקלה.					
8.	אזורי חניה למנוי הקאנטרי.					
9.	סטודיויים לחוגים.					
10.	לובי, שטחי מעבר והמתנה.					
11.	חדרי חוגים ופעילויות					
12.	מלתחות שירותים ומקלחות נשים ונגישים					
13.	מלתחות שירותים ומקלחות גברים ונגישים.					
14.	סאונה יבשה.					
15.	סאונה רטובה.					
16.	גיקוזי.					
17.	פינות מנוחה.					
18.	חדר כושר.					
19.	מתקני ספורט.					
20.	מתקני משחק.					
21.	מזנון ובית קפה.					

				חדר מכוונות ג'קוזי כולל מיכל איזון.	22
				מערכות בקרה, חימום וחיטוי ג'קוזי.	23
				חדר מכוונות בריכה ראשית כולל מיכל איזון.	24
				מערכות בקרה, חימום וחיטוי בריכה ראשית.	25
				חדר מכוונות בריכת פעוטות כולל מיכל איזון.	26
				מבנה שירותים בתוך הבריכה המקורה.	27
				מבנה מקלחות בתוך הבריכה המקורה.	28
				מערכות טכניות כלליות בחצרי הבריכה.	29
				פחי ופינוי אשפה.	30
				מקלחות חובה בכניסה לבריכות.	31
				מתקני מים קרים.	32
				מערכת חוגים.	33
				מחסנים.	34
				הערות כלליות	35

חתימת מבצע הסקר

העתקים:
מועצה מקומית מזכרת בתיה
חברה הפעלת הקאנטרי
תיק פרויקט

נספח ה'6 – דוגמת שומת ארנונה

שימוש	שטח במ"ר	סווג מתאים בצו	קוד סווג	תעריף בצו מיסים 2024	אומדן שומה שנתית	הערות
אולמות פעילות	1,210	משרדים שרותים ומסחר	300	160.25	193,903	נכסים המיועדים להדרכה וחוגים (מתוך הגדרת נכסים המשמים לשרותים ומסחר)
שטחי תפעול	514	בנין של בריכות שחיה והמתקנים המשמשים לבריכה	752	165.94	85,293	שטחי התפעול ושטחי תחזוקה משרתים את הבריכה
בריכות שחייה מקורות	760	בנין של בריכות שחיה והמתקנים המשמשים לבריכה	752	165.94	126,114	
בריכת שחייה חיצונית	350	בנין של בריכות שחיה והמתקנים המשמשים לבריכה	752	165.94	58,079	
מסחר	112	משרדים שרותים ומסחר	300	160.25	17,948	אם הקאנטרי באזור התעסוקה יש לשנות את התעריף ל 156.5
שטחי תחזוקה	324	בנין של בריכות שחיה והמתקנים המשמשים לבריכה	752	165.94	53,765	שטחי התפעול ושטחי תחזוקה משרתים את הבריכה
מדשאות	3,700	קרקע תפוסה	721	31.76	117,512	אם הקאנטרי באזור התעסוקה יש לשנות את התעריף ל 31.01
סה"כ	6,970				652,614	
הערות:						
1. בטבלת שטחים מסכמת בפרוגרמה סך השטח הוא 7,465 מ"ר, סך השטחים בטבלאות עצמן הוא 6,970 מ"ר. ככל שנדרש יש להוסיף את הפרש 495 מ"ר לאחד מהסיווגים בטבלה						
2. ככל שיהיה חניון יתווסף שטח זה לשומה						
3. מובהר כי אין בפירוט השטחים והסיווגים לעיל כדי לחייב את המועצה לסכומים ולסיווגים המצויינים וכי פירוטם הינו לצורך המחשה בלבד. השומה תיקבע עפ"י נתוני אמת במועד תחילת הפעלת המתחם.						

4022683

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 25-01-2015
תוכנית מס' זמ/266/1	תיק מס' <u> </u>
שם תוכנית: אזור תעסוקה מזכרת בתיה	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: זמורה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

נבדק וניתן להמקיד/לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית/מטרת מיום: 14.9.14
 אדריכלות דניאלה פוסק
 מתכננת/מחוקקת/מחוז
 תאריך: 16/11/14

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית להליטה בנים <u>16/11/14</u> <u>1266</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: <u>16.11.14</u> ליו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום <u> </u> בינת שורץ - מולבא מנהלת מילת מיתחל לתכנון</p>

דברי הסבר לתוכנית

אזור תעסוקה מזכרת בתיה תוכנן בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 21/3 כאזור תעסוקה הכולל בתוכו יעודים ושימושים שונים.

אזור התעסוקה ממוקם בחטיבת שטח שבין : כביש 411 מדרום, מסילת הברזל קו לוד באר שבע ממזרח, שכונת מגורים עפ"י תכנית זמ/250/2 ממערב ונחל השלושה מצפון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אזור תעסוקה מזכרת בתיה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

זמ/1/266

מספר התוכנית

303.12 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

13/01/2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי זמורה
 - קואורדינטה X 186,300-185,625
 - קואורדינטה Y 638,500-639,125
- 1.5.2 תיאור מקום
 - צפונית לכביש 411 ומערבית למסילת הברזל לוד באר שבע.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית מזכרת בתיה
 - התייחסות לתחום הרשות הנפה
 - חלק מתחום הרשות רחובות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
 - יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - לא רלוונטי
 - לא רלוונטי
 - לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3889	מוסדר	• חלק מהגוש	-	36-30
3903	מוסדר	• חלק מהגוש		36-13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון וזבלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי גזר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית R 6 ממשיכות לחול.	• שינוי	R 6 ✓
13/03/2003	י.פ. 5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מח/99 ממשיכות לחול.	• שינוי	מח/99 ✓
29/12/2004	י.פ. 5354	תכנית אינה פוגעת בהוראות תכנית תתייל 9/3,4 א.י. הוראות תכנית תתייל 9/3,4 א.י. תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תתייל 9/4,3 א.י. ✓
21/01/2010 ו' בשבט תש"ע	י.פ. 5908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מח/ש/569 ממשיכות לחול.	• שינוי	מח/ש/569

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	איונברג שרמן אדריכלות ותכנון ערים בע"מ	13/01/15	ל"ר	48	ל"ר	• מחייב	סוג המסמך הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	איונברג שרמן אדריכלות ותכנון ערים בע"מ	04/01/15	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	איונברג שרמן אדריכלות ותכנון ערים בע"מ	04/01/15	1	ל"ר	1:1250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	איונברג שרמן אדריכלות ותכנון ערים בע"מ	04/01/15	1	ל"ר	1:1250	• רקע	תשריט קומפילציה
	ועדה מחוזית	ת.ד.ס - הנדסה אורחית בע"מ	12/01/14	1	ל"ר	כמסומן	• מנחה	נספח ותחבורתי תנחה כללית נספח תנועה
			08/12/13	1	ל"ר	כמסומן	• מנחה	שלב א' נספח ותחבורתי תנחה כללית נספח תנועה
			11/01/15	1	ל"ר	1:1250	• מנחה	שלב ב' תנחה כללית וחתלים טיפוסיים
			08/01/12	2	ל"ר	1:100/1000	• מנחה	נספח ותחבורתי חתכים לאורך
			11/01/15	1	ל"ר	1:1250	• מנחה	נספח ותחבורה ציבורית ותנועת הולכי רגל
	ועדה מחוזית	ת.ד.ס - הנדסה אורחית בע"מ	11/01/15	1	ל"ר	1:1250	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונרף בע"מ	11/01/15	ל"ר	9	ל"ר		דוח ניקוז
	ועדה מחוזית	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונרף בע"מ	07/01/15 2013	1	4	1:2000	• מנחה	נספח נרפי

ועדה מחוזית	ר. ברוד מהנדסים מים וביוב	19/01/14 ינואר 2014	- 1	4 4	1:1250	• מנחה	נספח מים נספח ביוב מערכת מים ביוב
ועדה מחוזית	אלד שרוני	פברואר 2012	לי"ר	67	לי"ר	• מנחה	נספח סביבתי
ועדה מחוזית	סיקטין חנון חשמל בנימ.	07/08/13	1	לי"ר	1:2000	• מנחה	נספח חשמל- פריסת חודרי טרפן

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גויס / חלקה(ים)	זוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	hadasam@mazkeri-batya.muni.il	8371119-08		8371117-08	כתובת 4 שד' אליהו מוכרת בתיה	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית מועצה מקומית מוכרת בתיה				אלון גנדיס	מועצה מקומית מוכרת בתיה

זום בפועל 1.8.2											
זוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
hadasam@mazkeri-batya.muni.il	8371119-08	0504-007229	8371117-08	כתובת 4 שד' אליהו מוכרת בתיה	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית מועצה מקומית מוכרת בתיה				מאיר דהן	מועצה מקומית מוכרת בתיה

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
זוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	
hadasam@mazkeri-batya.muni.il	8371119-08	0504-007229	8371117-08	כתובת 4 שד' אליהו מוכרת בתיה	מס' תאגיד ל"ר	שם תאגיד / שם רשות מקומית מועצה מקומית מוכרת בתיה ובעלי זכות פרטיים					בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תחום
Shalem88@netvision.net.il	02-6511078		02-6511335	כנפי נשרים 15 ירושלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר			אינו רוזנר	לי"ר	ניהול פרויקט
Ei_sh@netvision.net.il	6956859-03		6956831-03	יגאל אלון 159 ת"א	לי"ר	לי"ר	לי"ר	22403	851059/6	בת שבע שרמן	אדריכלות ותכנון ערים	עורך ראשי
ofer@hf-mapping.co.il	9826874-03		9627082-03	הכשרת השוכב 10 א.ת.ח ראשלי"צ	לי"ר	לי"ר	לי"ר			משה פלס	מודד	מודד
tikun@tikun.co.il	08-9463905		08-9310500	ברגמן 2 קריית המדע רחובות	לי"ר	לי"ר	לי"ר		057473944	אמיר טיקטין	חשמל ותקשורת	מתנדב
brood@zahav.net.il	03-6763459		03-6748106	עוזיאל 38 רמת גן	לי"ר	לי"ר	לי"ר	12098	014071880	רוזי ברוד	מים ומזג	מתנדב
kobi@tedem.co.il	04-8577567		04-8577566	אתגר 2 טירת הכרמל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	032021	052105301	קובי סתת	תנועה חנייה וניקוז	מתנדב
office@yaad-arc.co.il	04-9909990		04-9902215	יעד ד.ג. משגב 20155	לי"ר	לי"ר	לי"ר	119713	013660691	קרן אורקין	מתכנן עממי	אדריכל
barycher@inter.net.il	03-6954097		03-6954097	סוסיין 19 ת"א	לי"ר	לי"ר	לי"ר	0216	0055347729	בני צירינאבסקי	שמאי	שמאי
barycher@inter.net.il	02-5862474		02-5865820	משעל מורן 16 רמת ירושלים ת.ד. 23712	לי"ר	לי"ר	לי"ר	1763	032068918	יוני צירינאבסקי	מקרקעין כלכליות	יעוץ כלכלי
esharony@netvision.net.il	09-8854576		09-8854291	ת.ד. 8776 א.ת. נתניה זרום	לי"ר	לי"ר	לי"ר			אילן שרונ	מתכנן סביבתי	תוסח סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה ואו מי מטעמו.
מפעל	עסק הטעון רישוי כמשמעותו בחוק.
היתר	היתר לפי פרק ה' לחוק
טופס 4- תעודת גמר	כמשמעותו בחוק התכנון והבניה - 1965.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לחקמת אזור תעסוקה לייעודים ולשימושים שונים, והקלה בקו בניין למסילת הרכבת ולכביש 411.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעודי שטחים מקרקע חקלאית ונחל ל : תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מסחר ומשרדים, גני ארועים, ספורט ונופש. מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, חנייה.
2. קביעת הוראות נוספות.
3. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה.
4. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
5. קביעת הוראות בדבר נקיטת האמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.
6. התווית דרכים.
7. חלוקה למגרשים.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
9. הנחיות לעיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	303.12
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מסי יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מסי יחיד	
8828 מ"ר מסחר ביעוד מסחר ומשרדים. 4734 מ"ר מסחר במבנים עם חזית מסחרית.		13,562	+13,562	--	מ"ר	מסחר
		138,913	+138,913	--	מ"ר	תעסוקה
כולל ספורט ונופש		8,922	+8,922	--	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תזירות /
				לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	16-28	העשירה
	1-15	העשירה עתירת ידע
	200	מבנים ומסדות ציבור
	300-301	מסחר ומשרדים
	400-402	גני ארועים
	900-907	שטח ציבורי פתוח
	700, 500	ספורט ונופש
	100-103	נהל
	850	דרך מאושרת
	851-859	דרך מוצעת
	600	חינוך

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	זונים	אחוזים	זונים
14.43%	43.74	71.10%	215.53
13.02%	39.45	77.15%	43.67
3.88%	11.77	8.62%	26.10
12.62%	38.25	5.88%	17.82
8.78%	26.63		
0.65%	1.98		
9.76%	29.58		
7.70%	23.33		
5.88%	17.82		
17.50%	53.02		
5.78%	17.55		
100%	303.12	100%	303.12

אחוזים	זונים	יעוד
14.43%	43.74	תעשייה עתירת ידע
13.02%	39.45	תעשייה
3.88%	11.77	מסחר ומשרדים
12.62%	38.25	גן ארזעים
8.78%	26.63	ספורט ונופש
0.65%	1.98	מבנים ומוסדות ציבור
9.76%	29.58	שטח ציבורי פתוח
7.70%	23.33	נהל
5.88%	17.82	דרך מאושרת
17.50%	53.02	דרך מוצעת
5.78%	17.55	חינוך
100%	303.12	סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה (מגרשים מס' 16-28)

4.1.1 שימושים

- א. מפעלי תעשייה ובתי מלאכה הכוללים : מוסכים, אולמות תצוגה, פונקציות שרות עבור התעשייה והמשרדים, שטחי ומבני אחסנה באישור של הועדה המקומית.
- ב. במגרשים עם חזית מסחרית יותר שימוש לצורכי מסחר בקומת הקרקע, לרבות: חנויות, מסעדות ובתי אוכל, ששטחם לא יעלה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש ובתנאי שהמבנה יבנה במלואו. תוספת למסחר מעבר ל-10% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- ג. שרותים נלווים, למבני התעשייה, כגון: חדרי אוכל, חדרי מנוחה לצוות העובדים, משרדי המפעלים, מזנונים, עמדות בטחון ובקרה.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
- כל חזיתות המבנים ייהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה קירות מסך, זכוכית, לוחות אלומיניום או שווח ערך.
לא יותר השימוש בטייחים לכל סוגיהם.
חזיתות המבנים הפונות לכביש מספר 3 ולכביש מספר 1 יתוכננו בתגמיר של 30% שטחי זיגוג לפחות, בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר על ידי הועדה המקומית. צנרת הבניין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- ב. חניה
1. החניה לרכב פרטי, לאופניים, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרש.
 2. ניתן יהיה להתקין מקומות חניה במרתפי חניה /או בקומת הקרקע /או עילית, מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 3. במרתפים קו בנין 0 (אפס). בכל מקרה השטח הלא מבונה יהווה לפחות 20% משטח המגרש להבטחת הלחול.
 4. הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה הודית למעבר לחניה, והתאמת המפלסים לאופציה לחיבור בעתיד.
- ג. שילוט
1. השילוט ימוקם על חזיתות המבנים.
 2. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
 3. שטח הפנים של השילוט לא יעלה על 10% מחזית הבניין.
 4. גובה השלטים לא יבלוט מעל מפלס עליון של חזית המבנה. תאורת השילוט תהיה פנימית.
 5. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בנייה במגרש ובהתאם לאישור הועדה המקומית וועדת שילוט.
- ד. חצרות משק, אחסון חיצוני ומתקני תשתית
- חצרות המשק, במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2.5 מטר שיצופו באבן מלאכותית / אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש. תכסית חצרות המשק לא תחרוג מקו הבניין.

- ה. מתקנים לאצירת אשפה
 כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרשים במבנים במקומות מוצנעים, ואו כחלק מהמבנים ובמסגרת קווי הבניין, יצופו בשלמותם באבן מלאכותית / אבן טבעית / מלוטשת או מסותתת.
 סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות מהנדס המועצה / מהנדס הועדה המקומית. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה. דלתות רפפות מפלדה מגולבנת יסתירו את מתקני אצירת האשפה.
- ו. גגות ומתקני מיזוג אוויר
 גגות המבנים יתוכננו מבחינה עיצובית כחזית חמישית, גגות שטוחים, גגות בחיפוי חומרים כגון: אלומיניום אבץ וכד', גגות ירוקים, אלמנטים של גגות משופעים באישור מהנדס הועדה.
 גגות השטוחים יצופו באבן, באריחים ואו בחצץ מעוצב, לשביעות רצון הועדה המקומית.
 מתקני מיזוג אוויר למיניהם, מתקנים סולאריים, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים יוסתרו באמצעים, בחומרים ובתגמירים הזחים למבנה וכחלק עיצובי ואינטגרלי ממנו ובתנאי שיעמדו בדרישות איכות הסביבה. תכנית לפרטי ההסתרה למתקנים תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה, על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.
- ז. גינון
 גינון המגרש יכלול בין היתר ערוגות גינון בגבולות המגרש. בחזית קדמית – ברוחב 2 מ' לפחות, ובחזית האחורית – בעורף המבנים רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב 2 מ' הכוללת נטיעת שיחים גבוהים ועצים ואשר תהווה רצועת הפרדה ואזור להחדרת מי נגר.
- ח. גידור
 חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים. בהתאם לנספח הנופי ולתכנית בינוי ופיתוח.
 הגדרות תיבנה מאבן טבעית מלוטשת או מסותתת ברוחב 25 ס"מ מונחת בנדבכים אופקיים בשילוב סבכי ברזל מגולבנים לפי הצורך. גובה הגדרות יוגבל ל-2.5 מ'. לא יותר שימוש בבטון גלוי, בבולקים, ברשתות כל שהן, בעץ ובטיח.
 בגבול בין מגרשי תעשייה למגרשי הייטק, בעורף המגרשים תבנה גדר בנייה כמפורט לעיל.
- ט. חדרי שנאים
 תכנון שערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם, במידה וישנן, יהיו חלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל, בחומרים ותגמירים זהים למבנה, ושולבו בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה בהתאם לפרטי הנספח הנופי ובחתימה לתכנית בינוי למגרש שתאושר בידי הועדה המקומית.
- י. כללי
 חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח חצר המשק. חדרי חיצוניים יצופו בשלמותם באבן מלאכותית / אבן טבעית מלוטשת או מסותתת.
 המרכיבים המפורטים בסעיפים שלעיל יפורטו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.2 תעשיה עתירת ידע (מגושים מס' 1-15)**4.2.1 שימושים**

- א. תעשיה עתירת ידע כוללת מכונים מעבדות ומשרדים, מרכזי ניהול, בתי תוכנה, לא יותרו שימושים של בתי דפוס או כל תעסוקה הכוללת ייצור שפכים כתוצאה מצביעה, בהתאם לפרק 6.1 ועסקים שנוצרים בהם תשטיפים או תמלחות.
- ב. שרותים נלווים למבני תעשיית עתירת הידע, כגון: חדרי אוכל, חדרי מנוחה לצוות העובדים, משרדי המפעלים, עמדות בטחון ובקרה, חדר כושר.
- ג. בכל מבנה יוקצה שטח להגיינה אישית ומקלחות.

4.2.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי כל חזיתות המבנה תהיינה מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה, קירות מסך, זכוכית, לוחות אלומיניום או שווה ערך.
- לא יותר השימוש בטייחים לכל סוגיהם. החזית האחורית של הבניינים (הפונה לכביש מס' 411) תתוכנן בתגמיר של 30% שטחי זיגוג לפחות, בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר בידי הועדה המקומית.
- צנרת הבניין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
- לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- עפ"י סעיף 4.1.2.
- ב-1.

4.3 מסחר ומשרדים (מגושים מס' 301-300)**4.3.1 שימושים**

- א. יותרו שימושים למסחר ולמשרדים הכוללים בין היתר: בתי עסק, מסחר, משרדים, שירותים מכל סוג שהוא, לרבות סניפי בנקים מוסדות פיננסיים, בתי דואר, בתי קולנוע, אולמות בידור ושמחה, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות תצוגה.
- בית רופאים, מרפאות, מרכזי כנסים, אולמות ספורט, מרכז SPA, מרכזי לימוד, בתי ספר, מכללות, אולפנות, וכן שטחי ציבור ושטחים לשירותים טכניים הנדסיים.
- ב. השימושים יהיו - 50% למטרות מסחר ו-50% למשרדים.
- ג. בכל מבנה יוקצה שטח להגיינה אישית ומקלחות.

4.3.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי כל חזיתות המבנה תהיינה מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה, זכוכית, לוחות אלומיניום, קירות מסך או שווה ערך. לא יותר השימוש בטייחים לכל סוגיהם צנרת הבניין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
- לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- ב. חניה
1. החניה לרכב פרטי, לאופניים, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרש.
 2. ניתן יהיה להתקין מקומות החניה במרתפי חניה ו/או חניה בקומת הקרקע ו/או עילית, מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
 3. במרתפים קו בנין 0 (אפס). בכל מקרה השטח הלא מבונה יהווה לפחות 20% משטח המגרש להבטחת חלחול.

- ג. שילוט
1. השילוט ימוקם על חזיתות המבנים.
 2. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
 3. שטח הפנים של השילוט לא יעלה על 10% מחזית הבניין.
 4. גובה השלטים לא יבלוט מעל מפלס עליון של חזית המבנה. תאורת השילוט תהיה פנימית.
 5. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בנייה במגרש ובהתאם לאישור הועדה המקומית וועדת שילוט.
- ד. חצרות משק, אחסון חיצוני ומתקני תשתית
- חצרות המשק במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2.5 מטר מצופים באבן מלאכותית, אבן טבעית מלוטשת או מסותת, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש. תכנית חצרות המשק לא תחרוג מקו הבניין.
- ה. מתקנים לאצירת האשפה
- כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרשים במבנים במקומות מוצנעים, ו/או כחלק מהמבנים ובמסגרת קווי הבניין, יצופו בשלמותם באבן מלאכותית, אבן טבעית / מלוטשת או מסותתת.
- סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה. דלתות רפפות מפלדה מגולבנת יסתירו את מתקני אצירת האשפה.
- ו. גגות ומתקני מיזוג אוויר
- גגות המבנים יתוכננו מבחינה עיצובית כחזית חמישית, יותר השימוש בגגות שטוחים, בגגות בחיפוי אלומיניום אבץ וכד' ובאלמנטים של גגות משופעים באישור מהנדס הועדה.
- חגגות השטוחים יצופו באבן ו/או בחצץ מעוצב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- מתקני מיזוג אוויר למיניהם, מתקנים סולאריים, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים יוסתרו בפרטים, בחומרים ובתגמירים זהים למבנה וכחלק עיצובי ואינטגרלי ממנו.
- תכנית לפרטי ההסתרה למתקנים תהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה, על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.
- ז. גידור
- חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים. בהתאם לנספח הנופי.
- הגדרות תיבנה מאבן טבעית מלוטשת או מסותתת ברוחב 25 ס"מ מונחת בנדבכים אופקיים בשילוב סבכי ברזל מגולבנים לפי הצורך. גובה הגדרות יוגבל ל- 2.5 מ'. לא יותר שימוש בבטון גלוי, בבולקים ברשתות כל שהן, בעץ ובטיח.
- תכנון שערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם במידה וישנן יהיה כחלק אינטגרלי מהעיצוב הכולל, בחומרים, תגמירים זהים למבנה ומשולבים בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה, בהתאם לפרטי הנספח הנופי בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר בידי הועדה המקומית.
- ח. גינון
- גינון המגרש יכלול בין היתר ערוגות גינון בגבולות המגרש. בחזית קדמית – ברוחב 2 מ' לפחות, ובחזית האחורית – בעורף המבנים רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב 2 מ' הכוללת נטיעת שיחים גבוהים ועצים ואשר תהווה רצועת הפרדה ואזור להחדרת מי נגר.
- חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח חצר המשק. חדריים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן טבעית / מלאכותית מלוטשת או מסותתת. המרכיבים המפורטים בסעיפים שלעיל יפורטו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ט. חדרי שנאים
- י. כללי

4.4 גני ארועים (מגרשים מס' 400-402)

4.4.1 שימושים

מרכז ארועים ושמחות, אולמות.
 מטבח, אחסנה וחנייה.
 מתקנים הנדסיים, שירותים סניטריים.
 אלמנטי הצללה, פרגולות.
 וכן שירותים נלווים לשימושים אלו, כגון – משרדי גני הארועים, תדרי התארגנות וכד'.

4.4.2 חוראות

- א. עיצוב אדריכלי
 כל חזיתות המבנים ייהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, קירות מסך, זכוכית, עץ, לוחות אלומיניום או שווה ערך. לא יותר השימוש בטייחים לכל סוגיהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
 צנרת חבנין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
 לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- ב. חניה
 החניה לרכב פרטי, לאופניים, רכב תפעולי ומשאיות, כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה, תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ג. מתקנים לאצירת אשפה
 כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרשים במבנים במקומות מוצנעים, ו/או כחלק מהמבנים ובמסגרת קווי הבנין, יצופו בשלמותם באבן מלאכותית, אבן טבעית / מלוטשת או מסותתת.
 סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה. דלתות רפפות מפלדה מגולבנת יסתירו את מתקני אצירת האשפה.
 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ותברואיים.
 תעשה הפרדה בין סוגי הפסולת, פסולת ביתית תפונה לאתר מאושר, פסולת נייר וקרטון ישלחו למיחזור.
- ד. תברואה
 הכנת מאכלים להגשה במקום תבוצע במבנים בנויים בבנייה קשיחה, ובחומרים ובתגמירים זהים למבני גן הארועים, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ה. מים וביוב
 הביוב יחובר למערכת הביוב המקומית של המועצה.
 מטבח אזור הארועים יהיה מחובר למערכת קדם טיפול טרם חיבורו למערכת הביוב המרכזית, בתאום ובאישור משרד הבריאות. קיום תנאי זה יהווה תנאי להפעלת המטבח.
 אספקת המים תהיה ממקור מאושר למי שתיה.
- ו. הנחיות סביבתיות
 השימושים הנ"ל יאושרו לעת היתר בנייה על ידי הממשרד להגנת הסביבה. לנושא מניעת רעש יוכן דוח אקוסטי ע"י יועץ אקוסטיקה שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות כתנאי להיתר בנייה.

- ז. גידור חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים וסוגי החומרים. גובה הגדרות יוגבל ל-2.5 מ'. לא יותר שימוש בבטון גלוי, בבולקים ברשתות כל שהן, בעץ ובטיח. בגבול בין מגרשי הייטק לגני הארועים תוקם גדר בנוייה. תכנון שערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם במידה וישנן יהיה כחלק אינטגרלי ומשולב בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה, בהתאם לפרטי הנספח הנופי בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר בידי הועדה המקומית.
- ח. חצרות המשק במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2.5 מטר מצופים באבן טבעית מלוטשת או מסותת, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש. תכנית חצרות המשק לא תחרוג מקו הבניין ומתקני תשתית.
- ט. גגות ומתקני מיזוג אוויר גגות המבנים יתכננו מבחינה עיצובית כחזית חמישית, יותר השימוש בגגות שטוחים, ובגגות בחיפוי אלומיניום אבץ וכד', גגות ירוקים, אלמנטים של גגות משופעים באישור מהנדס הועדה המקומית. הגגות השטוחים יצופו באבן ו/או בחצץ מעוצב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתקני מיזוג אוויר למיניהם, מתקנים סולאריים, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות המבנים יוסתרו בפרטים, בחומרים ובתגמירים הזהים למבנה וכחלק עיצובי ואינטגרלי ממנו. תכנית לפרטי ההסתרה למתקנים תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה, על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.
- י. רצועת גינון אינטנסיבית ברוחב של 5 מ' הכוללת נטיעות שיחים גבוהים ועצים תבוצע כהפרדה בין מגרשי הייטק לגני הארועים.
- יא. שילוט
1. השילוט ימוקם על חזיתות המבנים.
 2. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
 3. שטח הפנים של השילוט לא יעלה על 10% מחזית הבניין.
 4. גובה השלטים לא יבלוט מעל מפלס עליון של חזית המבנה. תאורת השילוט תהיה פנימית.
 5. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בנייה במגרש ובהתאם לאישור הועדה המקומית וועדת שילוט.
 6. יותר הקמת עמוד שילוט נפרד מעוצב על פי התנאים הבאים:
 - א. ניתן יהיה למקם עמוד שילוט אחד בלבד במגרש.
 - ב. העמוד ימוקם בשטח המגרש ובכפוף לקבלת היתר בניה.
 - ג. מידות עמוד השילוט ייקבעו על פי שיקול הועדה המקומית וועדת שילוט בהתאם להשתלבות במגרש ובסביבה, גובה השלט לא יחרוג מ-5 מטרים ורוחבו לא יחרוג מ-1 מטר.
- יב. חדרי שנאים חדרי שנאים יבנו כחלק מהמבנים או כחלק מהפיתוח במגרש. חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן מלאכותית / אבן טבעית מלוטשת או מסותתת.
- יג. כללי המרכיבים המפורטים בסעיפים שלעיל יפורטו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 200)**4.5.1 שימושים**

- א. מבנים ומוסדות ציבור לרבות חינוך, בריאות, דת ותרבות, תחנת מכבי אש, תחנת משטרה, תחנת מד"א, מרפאות, מועדונים, מעון/גן ילדים, משרדי ממשלה, משרדי ומחסני המועצה, וכן שימושים המשרתים את באי המוסד הציבורי.

4.5.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
כל חזיתות המבנה יהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום, קירות מסך או שווח ערך.
צנרת הבניין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- ב. חניה
החניה לרכב פרטי, לאופניים ורכב תפעולי תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ג. גגות ומתקני מיזוג אוויר
גגות המבנים יתוכננו מבחינה עיצובית כחזית המישיית, יותר השימוש בגגות שטוחים או משופעים.
תכנית לפרטי החסרתה למתקנים תהווה חלק מהבקשה לחיתר הבניה, על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.
- ד. גידור
חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבול המגרש.
- ה. מתקנים לפחי אשפה
חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט מתקנים לפחי אשפה.
- ו. כללי
המרכיבים המפורטים בסעיפים שלעיל יפורטו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, לאישור הועדה המקומית.

4.6 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 907-900)**4.6.1 שימושים**

- א. שטחי גינון ונטיעות, מעבר להולכי רגל, חניה, שבילים לאופניים, רחבות וכיכרות, תשתיות ומתקני תשתית לרבות סידורי / מתקני השחיית מי נגר עילי, תאורת רחוב ומערכות ציבוריות, מבני השנאה, מתקני ספורט, משחק, ריהוט רחוב, פרגולות והצללות, מבני שירותים.
- ב. באחד מתאי השטח המפורטים: 902, 903, 906, 907 תותר הקמת מזנון בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר ובאישור הועדה המקומית.
- ג. רצועות ירק המפרידות בין מגרשים ובין כבישים ובין שימושים שונים.
מעבר למערכות תשתית ולחקמת מתקנים הקשורים למערכות התשתיות – מתקני מים, מתקני חשמל לרבות תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.
תותר בניית חדרי שנאים, חדרי השנאים יצופו בשלמותם באבן טבעית / מלאכותית מלוטשת או מסותתת.
- ד. תותר הקמת מרתף מתחת לשצי"פ לחניה, מתקני תשתית ולאחסנה. לא תותר חנייה תת קרקעית במגרשים הסמוכים לנחל השלושה.

4.6.2 הוראות

- א. עפ"י הנספח הנופי

4.7 ספורט ונופש (מגרש מס' 500)

4.7.1 שימושים

- א. מגרש שימש לפעילויות ספורט שונות ולנופש, ולרבות – בריכת שחייה מקורה ו/או פתוחה, אולמות ספורט, חדרי חוגים והרצאות, גינון, מגרשי ספורט ומבנה לשירותים למשתמשים במתקני הספורט כגון מקלחות, מלתחות, משרד תפעול המתחם, שירותים ציבוריים, תחנת שנאים, מחסן, מרכז כנסים ואחסנה.
- ב. יותרו שימושים נילווים בית קפה מסעדה ומזנון לרווחת המשתמשים בהיקף שאינו עולה על 5% מהשטח העיקרי

4.7.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
כל חזיתות המבנים במתחם זה יהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום או שווה ערך.
צנרת הבניין כגון: צנרות, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד.
לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות.
- ב. תניה
החניה לרכב פרטי, לאופניים ורכב תפעולי תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- ג. גידור
חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבולות המגרשים.
גובה הגדרות יוגבל ל-2.5 מ'. לא יותר שימוש בטון גלוי, בבלוקים, ברשתות כל שהן בעץ ובטיח.
הטיפול בשערי הכניסה למגרש, כולל עמדות השמירה הצמודות להם במידה וישנן יהיה אינטגרלי ומשולב בתכנון האדריכלי של הגדר בכללותה בהתאם לפרטי הנספח הנופי בהתאם לתכנית בינוי למגרש אשר תאושר טרם היתר בניה בידי הועדה המקומית.
- ד. מתקני אשפה
כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגרש במבנים במקומות מוצנעים, ו/או כחלק מהמבנים ובמסגרת קווי הבנין, יצופו בשלמותם באבן מלאכותית, אבן טבעית מלוטשת או מסותתת.
בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובהתאם להנחיות מח' תברואה במועצה המקומית.
דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ותברואיים.
- ה. חצרות משק, אחסון חיצוני
חצרות המשק במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2.5 מטר מצופים באבן טבעית מלוטשת או מסותתת, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש. תכסית חצרות המשק לא תחרוג מקו הבנין.
- ו. מיגון אקוסטי
תנאי להיתר בנייה למרכז הספורט יהיה אישור נספח אקוסטי בסמכות הועדה המקומית.
- ז. חדרי שנאים ומתקני תשתית
חדרי השנאים ומתקני התשתית יהיו בשטחי המגרשים במקומות מוצנעים, כחלק מהמבנים או כחלק מפיתוח חצר המשק.
חדרים חיצוניים יצופו בשלמותם באבן מלאכותית, אבן טבעית מלוטשת או מסותתת.

- ח. שילוט
1. השילוט ימוקם על חזיתות המבנים.
 2. לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.
 3. שטח הפנים של השילוט לא יעלה על 10% מחזית הבניין.
 4. גובה השלטים לא יבלוט מעל מפלס עליון של חזית המבנה. תאורת השילוט תהיה פנימית.
 5. מיקום השילוט, גודלו וצורתו יפורטו בבקשה להיתר בנייה במגרש ובהתאם לאישור הועדה המקומית וועדת שילוט.
 - 6.
- ט. כללי
- המרכיבים המפורטים בסעיפים שלעיל יפורטו ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, לאישור הועדה המקומית.
- י. תנאי להיתר
- תנאי להיתר להקמת מגרש ספורט ונופש במגרש 500 יהא פיתוח מגרש 700 בהתאם להוראות סעיף 4.8 להלן.

4.8 ספורט ונופש (מגרש מס' 700)

4.8.1 שימושים

- א. מגרש מס' 700 ישמש את מגרש 500 לספורט ונופש כחלק בלתי נפרד ממרכז הספורט והנופש. הקשר בין שני מגרשים אלה יעשה באמצעות שני גשרים להולכי רגל אשר עוגניהם בשני המגרשים 700 ו-500 והם מסומנים בתשריט מעל נחל השלושה. מיקום גשרי הולכי רגל בתשריט הינו מיקום עקרוני ומיקומם הסופי ייקבע על ידי הועדה המקומית, על פי דין.

4.8.2 הוראות

- א. בשטח זה לא תותר כל בנייה. שטח זה ישמש לגינון ונטיעות וברצועה שלאורך כביש פנימי מס' 1, יבוצעו נטיעות ברוחב של 5 מ', מעבר להולכי רגל, מתקני ספורט, משחק, ריהוט רחוב, פרגולות וכל שימוש אחר לרווחת משתמשי מתחם הספורט והנופש. פיתוח המגרש ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בידי הועדה המקומית.

4.9 חניון (מגרש מס' 600)

4.9.1 שימושים

- א. חניון ציבורי וחניון לשרות הרכבת, מעברים לשרות הציבור, שטחי תחנות אוטובוסים (מסוף), עמדות המתנה לאוטובוסים, שטחי המתנה לנוסעים, תניית K&R, תחנת מוניות, חנייה לרכב דו-גלגלי, חנייה לאופניים ובתנאי השימושים לא יפגעו בתקן החנייה עפ"י נספח חנייה.

4.9.2 הוראות

- א. בשטח מגרשי החנייה ישולבו שטחי גינון וינטעו עצים רחבי צמרת להצללה, עץ לכל 4 מכוניות.

4.10 נחל (מגושים מס' 103-100)**4.10.1 שימושים**

- א. בהתאם לתכנית מס' מח/ש/569 בתוקף.
- ב. הפעולות הנדרשות להסדרת הנחל הן:
דיפון, גינון ליצוב דפנות, גינון כללי ברצועת הנחל, שביל לתחזוקה וטיול, הסדרת התוואי לפי תכניות פיתוח מפורטות לביצוע-המאושרות ע"י רשות הניקוז האזורית והועדה המקומית.

4.10.2 הוראות

- א. על פי תכנית ניקוז להסדרת נחל השלושה-תכנית מס' מח/ש/569 (מחייבת) הכוללת תכנית ניקוז להסדרת נחל השלושה מקטע שד' מוטה גור ועד לרצועת הרכבת + נספח נופי הכולל תשריט.
- ב. יותר כביש מעל קטע המובל התת קרקעי.

4.11 דרכים קיימות ומוצעות**4.11.1 שימושים**

- א. שטח הדרכים יכלול בין היתר מסעת כביש, שולי דרך /או מדרכות וכן שטחי תמרון לרכב שרות, תניית אורחים, שבילי אופניים, חניות לאופניים, חניות ותחנות אוטובוס, תחנות מוניות כולל מבני שרות, ריהוט רחוב, מתקני ספורט ושילוט פרסומי.
- מבנה תחנת המוניות לא יעלה על 20 מ"ר, בקומה אחת. תותר הקמת שני מבני תחנות בתחום התכנית, לכל היותר.
- ב. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים בעלי שורשים לא תוקפניים אשר לא יהיה בהם כדי להוות מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
- ג. בתחום רצועת דרך מס' 411, יחולו הוראות תמא/3 בלבד ובתחום קווי הבניין של דרך 411 לא תותר כל בנייה או חניה.
- ד. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 411, אלא באישור החברה הלאומית לדרכים.
- ה. תותר בתחום המוכרז של הדרך התקנת שילוט הכוונה, מעקות בטיחות, העברת מערכות ציבוריות, חשמל, תקשורת, ניקוז ביוב, מים ותאורת רחוב.
- ו. תכנון הכבישים הפנימיים והמדרכות יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, בטרם הוצאת היתרי בנייה

4.11.2 הוראות

- א. עפ"י נספח התנועה

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעד	מסי הז' שטח	גודל מגורים/מזנון (מ"ר)	מפל מכלל לבנייה המקובלת		שטחי בנייה מ"ר		מספר יחידים	אחוז בנייה (9%)	מספר יחידים	אפיקות (לוחים לזינום נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מגבה (מטר)	מפל לבנייה המקובלת	מרחק לבנייה המקובלת	קווי בנין (מטר)		
			מפל מכלל לבנייה המקובלת	מפל מכלל לבנייה המקובלת	קדמי	צדדי-צדדי									אחורי		
תעשייה עלתרת קדע	1-15	2,590	87,480	17,496	69,984	174,960	400	310	לי"ר	לי"ר	60	18	4	2*	2*	ע"פ המסומן בתשריט	
																	11,835
מסחר ומשרדים	300-301	3,610	8,827	1,766	18,832	40,018	340	340	לי"ר	לי"ר	60	14	3	2*	2*	ע"פ המסומן בתשריט	
																	2,678
גני ארועים	500	21,820	6,546	2,182	4,364	13,092	60	60	לי"ר	לי"ר	40	6	1	1	1	ע"פ המסומן בתשריט	
																	2,376
מבנים (מוסדות ציבור)	200	3,150	2,376	594	---	2,970	150	150	לי"ר	לי"ר	50	14	2	---	---	ע"פ המסומן בתשריט	
																	1,223
שטח ציבורי פתוח	700	4,810	892	---	---	35	3%	3%	לי"ר	לי"ר	3%	3	1	1	1	ע"פ המסומן בתשריט	

מרחבת תכנית לאה לע"פ 6.2 סעיף קטן ג'
 ע"ד 100% מהשטח העיקרי הבנוי בפועל במגשרים מסי 16 עד 28 יחזו שטחי מסחר (חזית מסחרית) בהיקף של 4734 מ"ר. תוספת למסחר מעבר ל-10% תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
 שטח חדרי השארים ביעוד תעשייה ותעשייה עתידית ידע, לא יופחת מזכויות הבנייה ולא יחשב במניין שטחים לאיכות בנייה (עקרון/שירות).
 לא יהיה ניתן לאחד שטחי מסחר או לנייד שטחים מוגהי השטח השונים בשטח התכנית.
 בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מזנון באחד מוגהי השטח המצויינים בטבלה, בלבד.

תכנית חוראות מעתה לפועל 2009

13/01/2015

עמוד 24 מתוך 48

מס' 18562

הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

6.1.1 נוהל אישור מפעלים לאזור התעסוקה

א. באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

6.1.2 הגבלות והתניות תפעול

א. לא יותרו השימושים הבאים:

- תחנות כח
- תעשייה פטרוכימית
- תעשייה כימית (ייצור ואחסנה)
- תעשיית דשנים (ייצור ואחסנה)
- תעשיית חומרי הדברה (ייצור ואחסנה)
- בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות
- משחטות
- מפעלים לטיפול בפסולת
- אסבסט
- מכון פסדים
- תשלובות כימיות ונפט
- טקסטיל – מצבעות
- יצור דטרגנטים
- גזים דליקים – תחנת מילוי (במגרשים הגובלים באזור תמגורים ובמבני ציבור).
- מפעלים העוסקים בצביעה
- עסקים של ייצור, פירוק והרכבה של מצברים

ב. שפכים:

- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב האזורית ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- חוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- שפכי התעשייה יעמדו בדרישות כל דין ותקני הרשות המקומית ורשויות איכות הסביבה.

ג. חומרים מסוכנים:

- שימוש בחומ"ס יותר בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ובהתאם למדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.
- קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון תבוצע עפ"י סקר סיכונים
- כמויות החומ"ס שיאוחסנו יקבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות.
- שיטת האחסון, בקרה וכד' תעשה עפ"י נוהל פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.
- לא יתבצע אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים בגג וסגורים במאצרות.
- כל עסק יידרש להוכיח כי טווח הסיכון אינו חורג מגבול המגרש.
- לא תותר אחסנה שמהותה חומרים מסוכנים.

ד. אוויר:

- הגשת תכנון האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית האזורית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- מפעלים באזור התעשייה ישתמשו בטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) כפי שהוגדרו במסמכי ה-BREF העדכניים של הקהילה האירופאית ותקני TA-Luft 2002 ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה
- הגשת תכנון האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית האזורית
- לא יותר שימוש בדלקים כבדים, מזוט וכד'.

ב. רעש:

- במגרשים מס', 20, 21, 22, 23, 25 יש להגיש חו"ד אקוסטית הכוללת כי כל פעילות במגרשים אלה לא גורמות לחריגה ממפלסי הרעש המותרים במבנה א' במגרשים הסמוכים המיועדים למבני ציבור, במידה וידרש יחוייבו העסקים במגרשי התעשייה לנקיטת אמצעים אקוסטיים.
- ייעוד ספורט ונופש, מגרשים 500 ו-700: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלת מתקן הספורט, אשר יבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים עפ"י כל דין וכן יש לתאם פעילות זו עם המשרד להגנת הסביבה.
- גני אירועים, מגרשים 400, 401, 402: מערכת הגברת הקול תותקן כך שמפלס הרעש לא יעלה על 50 DB (A) במרחק של 100 מ' מגן הארועים. תנאי להיתר עמידה בחוק רישוי עסקים לגני ארועים תיקון מס' 18.

ג. קרינה:

מעת קבלת התוקף לתוכנית, מידי שנה תבוצע בדיקה ע"י המשרד להגנת הסביבה לרמות שדה מגנטי בתוואי קו 161kV. במגרשים 3, 4, 12, 13, 18, 19, 26, 27, 401 ו-402 במידה וימדדו רמות החורגות מהשיעור המותר בתוך מבנים מאוכלסים תבוצע הפחתת שדות מגנטיים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.1.3 טיפול בפסולת ביתית

- הפסולת תופרד לפסולת רטובה, פסולת ברת מחזור (לפי סיווגה).
- הפסולות יאצרו במתקני אצירה בתאום ובאישור הרשות המקומית.
- הפסולת הרטובה תאוחסן בחדר סגור שיחיה חלק בלתי נפרד מהמבנים.
- הפסולות יפזרו בהתאם לסיווגן לאתר פינוי פסולת למחזור.
- אישור הרשות המקומית כי יישום הפתרונות בוצע לשיעור רצונן, יהיה תנאי לטופס 4.

6.1.4 מניעת רעש בזמן הבנייה

- שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992. לא יופעל ציוד מכני באתר לצרכי חפירה, בנייה וכו' בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת. בימי שישי ו/או בערבי חג תפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג.

6.2 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, ואישורן ע"י רשות התמרון המוסמכת עפ"י תקנות התעבורה.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש, תא שטח, מבנה או חלק ממנו, יהיה - הגשת תכנון מפורט כולל של החניון, הת-קרקעי ו/או העילי לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ה. תנאי להיתר בנייה יהיה:
1. שלב א' - תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של הסדרת רימזור צומת הכניסה לאזור התעשייה 411/1 עם שני נתיבים לכל כיוון בכביש מס' 411. היתרי בניה יינתנו רק עד לגובה של 15% מזכויות הבניה בתכנית (ללא שדרוג צמתים מוטה גור ורוטשילד).
 2. שלב ב' - מימוש זכויות הבניה בתכנית עד ל- 100% המותרים, יהיו מותנים בביצוע בפועל של שדרוג צמתים 411 / רוטשילד ו- 411 / מוטה גור על פי תכניות שיאושרו על ידי משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל בע"מ.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד התחבורה וה"חברה הלאומית לדרכים" לתכניות הסדרי תנועה לצומת הדרכים 1/411 פנימית, ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י "חברת נתיבי ישראל" בע"מ.
- ז. היתרי בנייה יהיו מותנים בסלילת כבישים כולל תשתיות המועצה.
- ח. לא תותר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך מס' 411 למגרשים הגובלים בה.
- ט. תתאפשר חנייה תת קרקעית בקו בנין אפס וישמרו 20% משטח המגרש להחדרת מי נגר עילי.

6.3 תנאים למתן היתרי בנייה**6.3.1 אדריכלות**

- א. הכנת תצ"ר תכנית איחוד וחלוקה ואישורה על ידי הוועדה המקומית. השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה היינו שטח שמחייב איחוד וחלוקה כתנאי להיתרי בנייה. אך בסמכות הוועדה המקומית לכלול שטחים נוספים בתכנית האיחוד והחלוקה ככל שהדבר אפשרי על פי דין.
- ב. לא ניתן יהיה לתת היתרים בכל שטח התכנית עד לאישורה של תכנית בינוי לפיתוח ע"י הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.13 בהוראות התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים, 28-25, 200, 301, 500, 700, יהיה הסדרת נחל השלושה בהתאם לתכנית המאושרת מס' מו/ש/569.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכל מגרש הגובל בנחל השלושה בתוואי החדש יהיה הגשת תכנית שתכלול פתרונות נופיים בכל מגרש, בהתאם לנספח הפיתוח חנופי הכולל ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

- ה. תנאי להוצאת היתר בנייה לתאי שטח 1, 400, 401, 402, 7, ו-700 הגובלים בש.צ.פ בתאי השטח 901, 902, 900 יהיה תחילת פיתוח הש.צ.פ בתחום הגובל במגרש, בהתאם לנספח הנופי.
- ו. תנאי להוצאת היתר לדרך מס' 3 מקומית, יהיה תכנון מפורט לחיבור של שביל אופניים לדרך מס' 1 המקומית.
- ז. תנאי להיתר בנייה בכל מגרש יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. הטיפול בעצים בוגרים יעשה בהתאם לסעיף 83 ג' בחוק התכנון והבנייה ובהתאם לפקודת היערות.
- ט. לא ניתן יהיה לאחד שטחי מסחר או לנייד שטחים מתאי השטח השונים בשטח התכנית. כל שינוי כאמור יהווה סטיית ניכרת.
- י. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה אישורה של הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכלל המגרש, במסגרתה יוצג התכנון הכולל, לרבות פיתוח, חזיתות, תנועה וכיוצא בזה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית והמועצה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- יב. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

אימות סביבה

6.3.2

- א. בשלב הגשת תכנית הפיתוח וכתנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת נספח פסולת בניין ועודפי עפר שיוגש לפני תחילת ביצוע שלבי הפיתוח ויכלל בתכנית הפיתוח. הנספח יוגש לאישור היחידה הסביבתית האזורית:
- 1) הגשת תכנית פיתוח שתכלול את מיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים, ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.
 - 2) הגשה ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. תכניות הפיתוח ועירום העפר יאושרו ע"י היחידה הסביבתית ובהתאם לנספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין. התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר / פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי/חקלאי של אתרים אלו.
 - 3) טיפול בנושאי פסולת בניה ועודפי עפר יעשה עפ"י נהלי הטיפול בפסולת בנין ע"פ תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 ובהתאם לנספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה לתנאי נוחל הטיפול וההטמנה של עודפי עפר ופסולת בניין בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף, תמנע כל השלכה פראית של פסולת בשטחים ציבוריים.
- ג. תינתן אפשרות של הצבת מגרסה ניידת עבור פסולת שניתנת למיחזור או לשימוש חוזר. הפסולת תמוין בתחום התוכנית, תטופל ותועבר ליעדים המתאימים.
- ד. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאחר הטמנה לפסולת יבשה מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. הגשת חו"ד אקוסטית, לעניין הרעש הצפוי במבני המגורים הקיימים והמתוכננים בקרבת אזור התעשייה וכן במבני הציבור המתוכננים באזור התוכנית, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המתן היתר הבניה.
- ג. הגשת סקר סיכונים למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ע"י מפעלים ועסקים המבקשים להתחיל בחומ"ס כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג (1993) כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור בפועל למט"ש ע.מ.ב.ר.
- ו. איכות השפכים המותרים ביציאה מחצרות המפעלים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק העזר של ברנר ותקנות וחוקים ארציים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ויתואמו ויאושרו ע"י מט"ש ע.מ.ב.ר.
- ז. איכות אוויר - עם אכלוס אזור התעשייה ע"י מפעלים בעלי פוטנציאל פליטות מזהמים לאוויר יש לבצע אינטגרציה של כל מקורות פליטות המזהמים לאוויר על מנת למנוע העמסת הסביבה בריכוזי מזהמים גבוהים. בהתאם תקבע רמת הפליטה המקסימלית המותרת למפעל בודד בעת מתן היתר בניה.
- ח. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ט. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- י. מתן היתר בניה יותנה בהגשת נספח לישום עקרונות לבנייה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ואישורו על ידי הועדה המקומית.

אקוסטיקה

6.3.3

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר משדות תעופה, מחדר הסמוכה וממסילת הברזל הסמוכה. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש.

6.4 תנאים להוצאת טופס איכלוס

- א. תנאי להוצאת טופס איכלוס במגרשים הגובלים בנחל יהיה השלמת פיתוח המגרש בהתאם לפתרונות שנדרשו בהיתר הבנייה.
- ב. תנאי להוצאת טופס איכלוס לתאי שטח 1, 400, 401, 402, 700-1 יהיה סיום פיתוח הש.צ.פ. בתחום הגובל במגרש, בהתאם לנספח הפיתוח הנופי.
- ג. תנאי להוצאת טופס איכלוס לתא שטח 500 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח בתא שטח 700.

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ' / 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.6 הקלה בקווי בניין

- א. הקלה מקו בניין של דרך מס' 411, מ-80 מטר ל:
- קו בניין של 0 (אפס) מטר מהשפה עבור התחברות לדרך אזורית מספר 411.
 - 56 מטר עבור ייעוד תעשייה עתירת ידע, מסחר ומשרדים, תעשייה ומבנים ומוסדות ציבור.
 - 25 מטר עבור שטח ציבורי פתוח.
 - 45 מטר עבור גן ארועים.
 - 50 מטר עבור ייעוד ספורט ונופש.
- ב. בתחום קו הבניין מדרך אזורית מס' 411 לא תותר כל בניה או חנייה.
- ג. הקלה מקו בניין של מסילת ברזל מ-120 מ' ל-74 מ' ו-88 מ' מציר המסילה ולשימושים, לחנייה בתחומי תאי השטח, 402, המיועד לגן אירועים, בתא שטח 1 המיועד לתעסוקה בתא שטח 600, המיועד לחנייון, לדרכי גישה, למעברי מערכות תשתית ולאחסנה פתוחה.
- ד. לא תותר כל בנייה בשטחים שבין קו הבניין לגבול מסילת הרכבת.

6.7 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8 הקצאות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ותקנות איחוד וחלוקה.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום המגרש.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.10 מגבלות בניה

- א. בתחום רצועת דרך מס' 411, יחולו הוראות תמא/3 בלבד, בתחום קו הבניין מדרך אזורית מס' 411 לא תותר כל בניה או חנייה.
- ב. תיאסר בנייה בתחום 40 מ' מקצה רצועת המסילה ביעודים שצ"פ, גני ארועים, ותעשיה עתירת ידע שבתחום מגבלות הבניה והפיתוח עפ"י תת"ל 3/4/9/א.
- ג. לא תותר כל בנייה בין במרחק מינמלי של 5 מ' מקו המקורות.

6.11 מתקני תקשורת

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12 סטייה ניכרת

- א. הגדלת שטחי המסחר בתכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.13 תכנית בינוי ופיתוח

- א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח לתכנית בשלמות בק.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית. התכנית תכלול: סימון המגרשים, העמדת המבנים משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתית, פרוט גבהי הבניינים, פרוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים, מפלסי כניסה לבניינים, פירוט עיצוב אדריכלי כולל חומרי גמר לפיתוח, חזיתות עקרוניות, פירוט חומרי גמר המבנים, גגות, פרטים עיצוביים אחרים, מסתורים למתקנים טכניים, מערכות תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת וטלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית. מיקום שירותי האזור, כמו אשפה, חלוקת דואר וכו'. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות. פתרונות חניה, חלוקה לאזורי תכנון לביצוע בשלבים לבניית המבנים, הכל לאישור הוועדה המקומית.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:

1. **תכנית תנועה וחניה** שתוכן בק.מ. 1:500 ותלווה את תכנית הבינוי ופיתוח כמפורט לעיל. התכנית תבוסס על נספח התנועה והחניה של תכנית זו. התכנית תכלול:
 - ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
 - מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
 - סימון מידות של מעברים, שילוט ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.
 - כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
 - שבילים וחניות לאופניים ע"פ התקן.
2. **תכנית תשתיות** שתוגש בק.מ. 1:500 ע"י רקע תכנית הבינוי ופיתוח כמפורט לעיל ותכניו הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:
 - א. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
 - ב. צוברי גז.
 - ג. תאורה.
 - ד. ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי במגרשים.

- ה. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
ו. מבני תשתית.

3. תכנית פיתוח נופי שתוגש בקניימ 1: 500, על גבי רקע תכנית הבינוי ופיתוח

6.14 פיתוח סביבתי

- א. תנאי למתן טופס 4 במגרשים הסמוכים לנחל (מגרשים מס' 500, 301, 28-25, 200) יהיה סיום ביצוע עבודות הסדרת הנחל עפ"י תכנית מח/ש/569 לאורך גבול המגרשים.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות כאשר לפחות 15% משטח המגרש נשוא הבקשה יחיו מגוננים, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית והמועצה המקומית.
- ג. נגר עילי
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר חלחול והשהיית מי נגר עילי בתחום המגרשים.
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית והמועצה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.15 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית בתוך המגרש.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים, למעט קווי מתח עליון שהם עליליים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
- ד. כל מגרש, במסגרת הגשת תכנית להיתר בניה, יהייה חייב להציג פתרון לניקוז תת קרקעי של מי הנגר הנקיים, אל מערכת הניקוז התת קרקעית, המתוכננת ברחוב הגובל בחזית המגרש. למעט מגרשים 200, 28-25, 301, 500 אשר ינוקזו ישירות אל נחל השלושה-אופן הניקוז אל הנחל יתואם עפ"י בעל המגרש עם רשות הניקוז, ולמעט מגרשים מס' 906-900, 402-400 שטחים ירוקים בהם מים יושחו ויחדרו אל הקרקע מבלי שידרש איסופם באמצעות מערכת ניקוז ת"ק-אופן הניקוז יאושר עפ"י רשות הניקוז.
- ה. גימור ופיתוח כל התשתיות הציבוריות יהיה לאחר סיום בנייה של 80% ממבני התעסוקה/תעשייה

6.16 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית כתנאי להיתר בנייה.

6.17 הוראות בנושא רכבת ישראל

- א. כל המיגונים האקוסטיים שידרשו ע"י הרשויות המוסמכות על פי כל דין קיים או עתידיהו תנאי לטופס 4, ביצוע המיגונים יהיה באשור ובתאום עם רכבת ישראל.
- ב. לא יוטלו על רכבת ישראל כל מגבלות במסילה קיימת, מסילה מתוכננת או מסילה שתאושר בעתיד בעקבות שימושים אלו.

6.18 הוצאות הכנת התכנית

המועצה המקומית תגבה מבעלי הזכויות במגרשים בתחום התכנית את הוצאות הכנת תכנית זמ/1/266, לרבות: תכנון, ניהול, מדידות, פרצלציה והוצאות משפטיות, על פי חלקו היחסי של כל מגרש מבין המגרשים הסחירים בלבד בשווי הכולל בהתאם לטבלת האיזון המאושרת.

6.19 ביצוע פעולות פיקוח על הפעילות השוטפת באזור התעשייה

פעולות הפיקוח והאכיפה יתבצעו בצורה רציפה על השלכת פסולת ביוב, ניקוז ברשות הרבים ובשדות החקלאיים.

6.20 הוראות כלליות

- א. ניתן יהיה לאחד מגרשים לבנייה בקו בניין 0, שבגבול שבין המגרשים המאוחדים, באישור הועדה המקומית, כולל אפשרות גישה בין מרתפי התנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח והסדרת חיבור בפועל בין כביש מס' 1 לכביש מס' 411, עם הרחבת כביש 411 לשני נתיבים לכל כיוון בצומת 411/1, כולל פריצת כביש מס' 1, כביש מס' 3, וכביש מס' 2 עד לתחנת הרכבת, כולל תשתיות תת-קרקעיות	יהווה תנאי סף למתן היתר ראשון לבנייה פרטית במגרשים שלאורך הכבישים הנ"ל. וכן תנאי להיתר מעבר ל-15% מהיקף זכויות הבנייה.
2	הסדרת נחל השלושה בהתאם לתכנית מאושרת מס' מח/ש.569	תנאי למתן היתר בנייה במגרשים 25-28, 200, 301, 500, 700,
3	פריצת מערך הדרכים בכל תחום התכנית	תנאי למתן אפשרות להגשת היתרים לשאר המגרשים.
4	השלמת עבודות תשתית וסלילת כבישים מס' 4 ומס' 5 כולל הכיכרות	יאפשר המשך אישור ההיתרים הנ"ל.
5	שידרוג צמתים מוטת גור ורוטשילד על פי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה ונתיבי ישראל בע"מ.	יאפשרו מימיש מלוא הזכויות בתכנית
6	סיום ביצוע תכניות כולל פיתוח שצ"פים.	לאחר 90% איכלוס
7	ביצוע המעבר העילי המזרחי מעל נחל השלושה	רק לעת מימוש תכנית בשטח שמצפון לנחל השלושה

7.2 מימוש התוכנית

פרק הזמן המשוער לתחילת ביצועה של התכנית יהיה עד 10 שנים.

8. חתימות

מהנדס מועצה מקומית		מהנדס מועצה מקומית		שם: אלון גינדיס	מגיש התוכנית
תאריך: מזכרת בתיה	מספר תאגיד:	תאריך: מזכרת בתיה	מספר תאגיד:		
15/1/15		15/1/15		אלון גינדיס	
תאריך: 15/1/15		תתימה: ב. איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ		שם: בת שבע שרמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		תאגיד: איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ	
תאריך: 15/1/15		תתימה: ראש המועצה המקומית מזכרת בתיה		שם: מאיר זהן	יו"ם בפועל
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		תאגיד: מועצה מקומית מזכרת בתיה	
תאריך:		תתימה:		שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		תתימה:		שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		תתימה:		שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מספר תאגיד:		תאגיד:	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרא-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריטת התוכנית	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
איחוד וחלוקה	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "התניות לעריכת תשריט התוכנית".
 (3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "התניות לעריכת חזרות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה בת שבע שרמן (שם), מס' תעודת זהות 00851059, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 22403.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ</u>
א. אינג' קובי סתת	מהנדס תנועה וכבישים	נספח תנועה וניסיון.
ב. אדר' קרו אורקין	אדריכלית נוף	נספח נופי.
ג. אינג' אמיר טיקטין	מהנדס חשמל	נספח חשמל.
ד. אינג' רודי ברוד	מהנדס מים ביוב	נספח מים וביוב.
ה. אירית צ'רניאבסקי	כלכלנית	יועץ כללי פרוגרמטי.
ו. ברי צ'רניאבסקי	שמאי מקרקעין	טבלאות איזון והקצאה.
ז. אלדד שרוני	מתכנן סביבתי	מסמך סביבתי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ב. איזנברג ב. שרמן
אדריכלות בע"מ
 ח. י. ז. מ.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קובי סתת,

מס' תעודת זהות 052105301

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום גן אר, 9'62, ניגול ויש בידי תעודה מטעם רע"ה האה/903 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32021 ~~או לחילופין (מחש את המיותר)~~.
אני מומחה בתחום ~~שלא חלה לגבי חובת רישוי~~.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים גן אר, 9'62, ניגול בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה קרן אורקין,
מס' תעודת זהות 013660691,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה
2. מזכרת בתיה (להלן - ח"תוכנית").
אני מומחה לתחום אשריאל ויש בידי תעודה מטעם רלב האפנסים והאזורים
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119713
או לחילופין (מתק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

~~יעד אדריכלים
ומתכנני גנים ונוף
בע"מ~~
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ראובן דיסבורג
מסי תעודת זהות 022605281

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי מסי זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה

מזכרת בתיה (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום סים (ביג) ויש בידי תעודה מטעם רשם הכהנדסים

(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 6025553

או לחלופין (מחק את חמיותר):

אני מומחה בתחום שלא חלת לגבי חובת רישוי

3. ק"ר"ג אל נספ" הא"ק והמ"ק סק"ל"ב"ט יג"ל 88 האגנט - אינ"ר רוב' קול" 3 ס' ומ"ל"ק אל"ה

4. אני השתתפתי בעריכת ערכת את הנושאים

מ"מ"ק 3 כל מ"ל"ק ה"צ"ן וק"מ"ו אל האד"ר"י"פ המג"מ"י"פ

אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

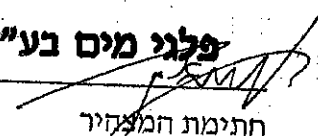
המפורטים בסעיף 3 לעיל ותנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי

המקצועית. ב"ק"ת

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

פלגי מים בע"מ

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אלדד שרונן,

מס' תעודת זהות 051259547

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/1/266 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחלופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום US/C המסיק שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את התנאים הכלליים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אתראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אלדד שרונן הנדסה סביבתית בע"מ
 ת.ד. 8770 תל אביב 42160
 א.ת. מדינת ישראל
 טל': 09-8854291
 פקס: 09-8854576

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אמיר טיקטין,

מס' תעודת זהות 057473944

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקת מזכרת בתיה (לחלק - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום חש ויש בידי תעודה מטעם איטור האה"ס' 39943 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39943 או לחילופין (מחס את המיותר):
3. אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים חש בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טיקטין חשמל
 חתימת המצהיר
 08-93105906


תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **ברי צ'רניאבסקי**,

מס' תעודת זהות **005347729**

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 216 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שמאות מקרקעין בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


ברי צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין

18/01/2015


תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוני צ'רניאבסקי,

מס' תעודת זהות 032068918

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/1/266 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם משרד המשפטים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 1763 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים שמאות מקרקעין בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


יוני צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין

18/01/2015

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **אירית צ'רניאבסקי**,

מס' תעודת זהות **064344666**

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מס' זמ/266/1 ששמה אזור תעסוקה מזכרת בתיה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כלכלה ויש בידי תעודה מטעם האוניברסיטה העברית (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים פרוגרמה כלכלית בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


אירית צ'רניאבסקי

כלכלנית

18/01/2015

הצהרת המודד

הערת: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : זמ/266/1

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4.4.97 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

הלפרין פלוס בע"מ
שווא אורית

שם המודד	מספר רשיון	מודדת מוסמכת התמחה מס' רשיון 1039	תאריך
			18.1.15

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 28.7.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

הלפרין פלוס בע"מ
שווא אורית

שם המודד	מספר רשיון	מודדת מוסמכת התמחה מס' רשיון 1039	תאריך
			18.1.15

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
תוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערך על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.