



מפגים היום 2025 האחד

המועצה האזורית דרום השרון
באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

מכרז פומבי 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

ינואר 2025

חתימת המציע

המועצה האזורית דרום השרון

באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

מכרז פומבי 2025 / 3

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

תוכן עניינים לחוברת מסמכי המכרז

חלק א' תיאור כללי ותנאי המכרז -

- נספח א' למכרז הודעה על פרסום המכרז
- פרק א' תיאור כללי;
- פרק ב' תנאי המכרז;
- נספח 1.1 למכרז הודעה על הפקעת המגרשים נשוא המכרז (נספח יא' למסמכי ההסכם);
- נספח 1.2 למכרז דפי מידע מגרשים 101, 102, 103 (לצורך מידע בלבד);
- נספח 2.1 למכרז נספח מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכני שד/160- אקו פארק דרום השרון (לצורך מידע בלבד);
- נספח 2.2 למכרז נספח עקרונות תכנון בינוי ופיתוח- אקו פארק דרום השרון (לצורך מידע בלבד);
- נספח א'1 למכרז נוסח תצהיר בדבר ניסיון המשתתף במכרז - פירוט פרויקטים שבוצעו על ידי המציע;
- נספח א'2 למכרז הצהרה בדבר העדר זיקה/קרבה משפחתית לעובד רשות/חבר מועצת העיר;
- נספח א'3 למכרז נוסח הצהרת משתתף ואישור ר"ח בדבר הון עצמי;
- נספח א'4 למכרז בוטל;
- נספח א'5 למכרז אישור זכויות החתימה בתאגיד;
- נספח א'6 למכרז תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית והעדר הגבלה כספית;
- נספח א'7 למכרז אישור ניכוי מס במקור וניהול ספרים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים;
- נספח ב' למכרז בוטל;
- נספח ג' למכרז טופס כתב ערבות מכרז;
- נספח ד' למכרז טופס הצהרת המשתתף במכרז בדבר מעמד משפטי;
- נספח ה' למכרז תשריט המגרשים נשוא המכרז;
- נספח ו' למכרז פרוגרמה מוצעת כללית לבניה (כפי שתוצג על ידי המציעים) וכן פירוט השימוש המיועד במבנים;
- נספח ז' למכרז בוטל;
- נספח ח' למכרז בוטל;
- נספח ט' למכרז בוטל;
- נספח י' למכרז טופס הצעת המשתתף במכרז;

חלק ב' מסמכי ההתקשרות -

נספח יא' למכרז נוסח חוזה על נספחיו ;

נספחים לחוזה רשות השימוש:

- נספח "1.1" - הודעה על הפקעה (צורפה כנספח 1.1 למסמכי המכרז);
- נספח "1.2" - דפי מידע למגרשים 101, 102, 103 (צורפו כנספח 1.2 למסמכי המכרז)
- נספח 2.1 למכרז -נספח מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכנית שד/160- אקו פארק דרום השרון (צורף כנספח 2.1 למסמכי המכרז)- צורף לצורך מידע בלבד.
- נספח 2.2 למכרז-נספח עקרונות תכנון בינוי ופיתוח- אקו פארק דרום השרון (צורף כנספח 2.1 למסמכי המכרז) – לצורך מידע בלבד ;
- נספח "יא" תשריט המגרשים (נספח ה' למכרז);
- נספח "2א" בוטל ;
- נספח "3א" נוסח אישור ביטוחי היזם ;
- נספח "4א" נוסח הסכם ניהול- מנהלת אזור תעשיה בנימין ;
- נספח "5א" בוטל ;
- נספח "6א" פרוגרמה מפורטת מאושרת (יצורף עם אישורה);
- נספח "7א" היתרי בניה (כולל תוכניות לביצוע, כתבי כמויות ומפרטים טכניים) (יצורפו עם הנתנם);
- נספח "8א" נוסח צו התחלת עבודה ;
- נספח "9א" לוח הזמנים הכללי ;
- נספח "10א" נוסח ערבות הביצוע ;
- נספח "11א" נוסח הצהרה בדבר היעדר תביעות ;
- נספח "12א" בוטל ;
- נספח "13א" בוטל ;
- נספח "14א" נוסח תעודת השלמה ;
- נספח "15א" תוכניות עדות ותיקי מתקן (יצורפו כתנאי לקבלת תעודת השלמה) ;

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

המועצה האזורית דרום השרון (להלן: "המועצה"), באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), מזמינה בזאת הצעות להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים באזור התעשייה ("אקו פארק") שבמועצה, הכל בהתאם לתנאים אשר יפורטו להלן במכרז זה, נספחיו וההסכם המצורפים לו.

1. את חוברת המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה, בקרית המועצה, ליד נוה ירק, בשעות 09:00 - 15:00, תמורת סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (אשר לא יוחזרו).
2. ניתן לעיין בחוברת המכרז ללא תשלום, לפני רכישתה, באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <https://www.dsharon.co.il/auction> כאשר מובהר ומודגש כי יש לעקוב אחר הפרסומים/ ההודעות / העדכונים שיועלו באתר בכל הנוגע למכרז.
3. מפגש מציעים ייערך ביום 6.4.2025 בשעה 12:00 נקודת המפגש: בכניסה לאזור התעשייה בנימין ("אקו פארק") שבמועצה האזורית דרום השרון. יודגש, כי ההשתתפות בסיוור אינה חובה, אך יחד עם זאת על המציעים לצרף את פרוטוקל מפגש המציעים למסמכי הצעתם כשהוא חתום על ידם.
4. המועד האחרון להגשת הצעות: הינו ביום 15.5.2025 בשעה 15:00 לא תתקבלנה הצעות לאחר מועד זה. את ההצעות יש להגיש במסירה ידנית בלבד (לא בדואר ו/או בכל דרך אחרת) במשרדי החברה.
5. ערבות מכרז: על המציע לצרף ערבות בנקאית בגובה 100,000 (מאה אלף) ₪ בנוסח המצורף למסמכי המכרז.
6. תנאי הסף וכן כל דרישות ותנאים אחרים יפורטו במסמכי המכרז להלן.
7. מובהר כי האמור במודעה זו איננו ממצה את תנאי המכרז המופיעים במלואם במסמכי המכרז. בכל מקרה, יגבר האמור במסמכי המכרז.
8. לפרטים נוספים: ניתן לפנות למר ליאור גפן בדוא"ל: liorg@dsharon.org.il ו/או בטלפון מספר: 03-9000620.
9. שאלות הבהרה: ניתן לשלוח לליאור גפן, במייל בלבד לכתובת דוא"ל: liorg@dsharon.org.il, בצירוף קובץ בפורמט word, וזאת עד ליום 4.5.2025 בשעה 14:00 על המציעים לוודא את הגעת שאלות הבהרה בטלפון: 03-9000620.

כל תנאי ודרישות המכרז הינם כפי שמפורט במסמכי המכרז להלן.

אושרת גני גונן, יו"ר
החברה הכלכלית לפיתוח
דרום השרון בע"מ

ריכוז לוח זמנים של המכרז

הערות	המועד	הפעולה
עלות - 1,500 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק	במשרדי החברה, לאחר הפרסום - יש לפנות לגבי עדינה גל	מכירת מסמכי המכרז
נקודת המפגש: הכניסה לאזור התעשייה בנימין (י"אקו פארק")	ביום 6.4.2025 בשעה 12:00	מועד מפגש מציעים
במייל כפי שמפורט לעיל	עד ליום 4.5.2025 בשעה 14:00	מועד אחרון לשאלות הבהרה
במסירה ידנית בלבד	ביום 15.5.2025 בשעה 15:00	מועד אחרון להגשת הצעות

פרק א' - תיאור כללי

1. מבוא

1.1. והמועצה האזורית דרום השרון (להלן: "המועצה"), זכאית להירשם כבעלים של מגרשים 101, 102 ו-103 לפי תב"ע מספר שד / מק / 160 / 4 (להלן: "התב"ע"), ולפי תכנית מספר 1104108-417 (להלן: "התוכנית") (ו/או כל תוכנית אחרת החלה על מגרשים אלה), הידועים גם כגוש 8004 חלקה 81 (או במספריהם הקודם טרם הליך פרצלציה היו ידועים כחלק מחלקות 1, 13 ו-19 בגוש 8548) (להלן: "המקרקעין" או "המגרשים"), וזאת מכח הפקעה שהועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון ביצעה ביום 11.1.2022 ושפורסמה בילקוט הפרסומים ביום 9.2.2022.

הבהרה לצורך מידע: במועד פרסום מכרז זה הופקדה תב"ע חדשה לאישור (להלן: "התב"ע החדשה"). באחריות המציעים לבחון את הוראות התב"ע כפי שהופקדה אך טרם אושרה, ובפרט ככל ויש בה להשפיע על הצעות המציעים בהליך זה. כחלק מהליך קבלת ההיתרים להקמת המבנים, יפעל היזם הזוכה מול גורמי התכנון לקבלת הנחיותיהם והוראותיהם בכל האמור להקמת המבנים.

למציעים לא תהיה כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה כלפי המועצה ו/או כלפי החברה בכל האמור להוראת התב"ע החדשה כפי שתאושר, ככל שתאושר בין אם בנוסח שהופקד ובין אם בכל נוסח אחר.

הודעה על הפקעה כפי שפורסמה ברשומות מצורפת **כנספח "1.1"** למכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

דפי מידע תכנוני למגרשים 101, 102, 103 מצורפים **כנספח "1.2"** למכרז זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכנית שד/160- אקו פארק דרום השרון מצורף **כנספח "2.1"** למכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח עקרונות תכנון בינוי ופיתוח- אקו פארק דרום השרון מצורף **כנספח "2.2"** למכרז זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו/

ויוגדש- נספחים 1.1, 1.2, 2.1 ו-2.2 מצורפים למכרז זה **לצורך מידע בלבד**, אין בהם כדי להוות מצג מצד המועצה ובכל מקרה אין באמור כדי לגרוע מהחובה שעל המציעים לבדוק את המצב המשפטי ו/או התכנוני ו/או כל בדיקה אחרת טרם הגשת הצעות. כמו כן יודגש ויובהר, כי ההנחיות וההוראות אשר יחייבו את היזם הזוכה יהיו הנחיות גורמי התכנון.

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של המועצה. המועצה הסמיכה את החברה לפרסם, בשמה ומטעמה של המועצה, מכרז זה, להשכרת המקרקעין ליזם לשם תכנון, הקמה הפעלה ושימוש במבנים, כפי שייבנו, באזור התעשייה בנימין ("אקו פארק"), שבתחומי המועצה (להלן: "המכרז"), **שישכור את המקרקעין לתקופה של 25 שנים פחות יום שתחילתה במועד הוצאת היתרי הבניה לבניית המבנים על המגרשים (להלן: "חלופה א") או לתקופה של 25 שנים עם אופציה לזוכה להארכת תקופת ההתקשרות לתקופה של 25 שנים נוספות (להלן: "חלופה ב")** (להלן תיקראנה החלופות: "תקופת ההתקשרות" או "תקופת השכירות"), על מנת שהיזם יבנה את המבנים ויפעיל אותם בהתאם להוראות התב"ע והתוכנית החלול, כהגדרתן להלן (להלן: "הפרויקט"), תוך תשלום תמורה למועצה, ואת באמצעות החברה אשר תגבה את התמורה מטעם ובשם המועצה, כפי שמוגדר במסמכי מכרז זה וההסכם המצורף לו, כאשר בתום התקופה (בין אם לפי חלופה א' ובין אם לפי חלופה ב'), כל הבנוי והנטוע על המגרשים יהיה לקניינה של המועצה מבלי שהיא תידרש לשלם ליזם תשלום ו/או פיצוי כלשהו בגין השקעותיו, הכל כמפורט בהסכם זה ובמסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הבהרות:

א. המציעים יוכלו להגיש הצעות למכרז זה הצעה לפי אחת החלופות או לפי שתי החלופות כאמור לעיל (**חלופה א' או חלופה ב'**). ככל ומציע יציע הצעות לפי שתי החלופות, ניקוד הצעתו יחושב הן לפי חלופה א' (לרבות מכפיל כמפורט להלן), והן לפי חלופה ב'. **יחד עם זאת ככל ומציע כזה יוכרז כזוכה - זכייתו תהיה בהתאם לחלופה שבעטיה הוכרז כזוכה.**

ב. המציעים יגישו הצעות לתמורה חודשית בש"ח למ"ר לשטחי מסחר וכן ולשטחים שאינם שטחי מסחר, אשר תשולם למועצה (כמפורט במסמכי המכרז ובהסכם), באמצעות החברה, לתקופת התקשרות בהתאם לחלופה הרלוונטית להצעה הזוכה.

ג. לאור העובדה שהתקשרות עם זוכה על פי חלופה ב' מהווה הענקת זכות במקרקעין עליה חלות הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, אזי לצורך חישוב הניקוד המשוקלל של המציעים בפרק הכספי, תהיה הצעת התקשרות לפי חלופה א' זכאית ליתרון על פני הצעה לפי חלופה ב'.

היתרון למציעים לפי חלופה א' יהיה מכפיל ("2X"), של ההצעה הכספית כפי שתוגש לצורך חישוב ניקוד המציעים בפרק הכספי. המכפיל יחול על הצעת המחיר לפי חלופה א' בן בגין שטחי מסחר והן בגין שטחים שאינם שטחי מסחר.

לדוגמא: מציע א' הציע תמורה חודשית בגין שטחי מסחר של 35 ₪ למ"ר לחודש לפי חלופה א'. לעומת זאת מציע ב' הציע תמורה חודשית בגין שטחי מסחר של 50 ₪ למ"ר לחודש לפי חלופה ב'. משכך, מציע א', לצורך חישוב הניקוד בפרק הכספי, יהיה זכאי למכפיל (2X) ועל כן תיחשב הצעתו הכספית לצורכי ניקוד כ- 70 ₪ למ"ר = 35 X 2 ₪ (ראו דוגמא בפרק הניקוד הכספי).

וידגש, ככל והמציע הזוכה יהא מי שהציע הצעה לפי חלופה א', אזי התמורה תשולם על ידו לפי הצעתו במכרז, והמכפיל הינו אך ורק לצורכי חישוב הניקוד המשוקלל בפרק הכספי ולא לשם התשלום בפועל.

אופן החישוב כאמור לצורך בחירת ההצעה הזוכה יבוצע גם לגבי הצעת מציע מסוים שהגיש הצעה הן לפי חלופה א' והן חלופה ב' – כלומר הצעת המציע לפי חלופה א' תזכה למכפיל בעוד לפי חלופה ב' לא תהיה זכאית למכפיל- וככל והמציע יוכרז כזוכה, ההתקשרות בין הצדדים תהיה על פי החלופה שבעטיה נבחר המציע כזוכה.

ד. על המציע יהיה לפרט, במועד הגשת הצעתו, ולסמן בטופס ההצעה את השימוש שבדעתו יהיה לקיים במבנים כפי שיוקמו (בכפוף לכך שמדובר בשימוש מותר כהגדרתו במסמכי מכרז זה).

1.3 . כחלק מהתחייבויות היזם על פי הוראות מכרז זה וההסכם המצורף לו, **היזם הזוכה יתחייב לבנות על המגרשים תוך ניצול מלוא זכויות הבניה שהוא יהיה רשאי לנצל לפי המכרז והוראות התוכנית.** המבנים שייבנו על ידי היזם יופעלו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו, לאורך כל תקופת השכירות, כאשר, כאמור לעיל, בתום תקופת השכירות המגרשים יחזרו לידי המועצה, וכל הבנוי והנטוע על המגרשים יעבור לידי המועצה ויהיה לקניינה המלא של המועצה ללא שיהיה על המועצה ו/או על החברה לשלם ליזם הזוכה כל תשלום או תמורה.

1.4 . התמורה למועצה ותשלום ארנונה

1.4.1 . בתמורה להרשאה לשימוש במגרשים כאמור לעיל, במהלך תקופת ההתקשרות, ישלם היזם תמורה בגין השימוש במקרקעין (להלן: "**התמורה בגין השימוש במקרקעין**"), וכן ארנונה (בהתאם לסיווגים בצו הארנונה והסיווגים הרלוונטיים).

1.4.2 . התמורה **החודשית** בגין השימוש במקרקעין תחושב **לפי הגבוה** מבין שתי האופציות הבאות:

1.4.2.1 . התמורה למ"ר לחודש (בהתאם להצעת היזם במסגרת המכרז), מוכפלת בשטח המבונה בפועל (מ"ר), כפי שייבנה על ידי היזם;

או

1.4.2.2 . התמורה למ"ר לחודש (בהתאם להצעת היזם במסגרת מכרז זה), מוכפלת בסך השטח (מ"ר), שניתן לבניה לפי התב"ע הקיימת והתוכנית.

1.4.3 . ההתחשבות בין הצדדים בכל האמור לתמורה המגיעה למועצה (בהתבסס על אחת החלופות המפורטות לעיל בסעיפים 1.4.2.1 או 1.4.2.2), תבוצע על פי התמורה הכוללת למ"ר, בהתאם להצעת היזם במסגרת מכרז זה, כדלקמן:

1.4.3.1 . תמורה חודשית למ"ר מבונה **למסחר**;

1.4.3.2 . תמורה חודשית למ"ר מבונה **למשרדים ו/או שימוש אחר שאינו מסחר**;

1.4.4. המועד שהחל ממנו היזם יהיה מחויב בתשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין יהיה החל מגמר הבניה במקרקעין או בחלוף 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, לפי המוקדם מבניהם.

לצורך הוראת סעיף זה יוגדר המונח "גמר הבניה במקרקעין", כמוקדם מבין אחת מהחלופות הבאות: המועד שבו הסתיימה הבניה בפועל של מבנה שייבנה היזם על המקרקעין או המועד שבו ניתנה תעודת גמר או המועד שבו ניתן אישור אכלוס (בהתייחס לכל מבנה שייבנה על ידי הקבלן הזוכה על המקרקעין), וזאת לפי המוקדם מבניהם.

1.4.4.1. תשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין על ידי היזם יבוצע בפועל לידי החברה (אשר תגבה את התמורה עבור, מטעם ובשם המועצה).

תשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין יבוצע כנגד חשבונית כדין שתונפק על ידי החברה (תוספת מע"מ כדין), אולם ככל ולא ניתן יהיה לקבל חשבוניות כאמור מהחברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, הקבלן יהא מחויב להנפיק, מדי חודש, לאורך כל תקופת ההתקשרות, כנגד כל תשלום, חשבוניות עצמיות.

ביצוע תשלום התמורה לידי החברה בפועל תהווה עמידה בהתחייבות המציע הזוכה לתשלום למועצה.

מובהר, כי תשלום בגין ארנונה (ככל ויחול בהתאם לשימושים במבנים), ישולם ישירות למועצה בהתאם לחיובים שיופקו על ידי המועצה.

1.4.5. המקדמה:

1.4.5.1. תוך 30 יום ממועד ההודעה על זכיית היזם בהליך המכרז, ישלם היזם לחברה, סך של 500,000 ₪ אשר יהוו מקדמה על חשבון התמורה בגין השימוש במקרקעין שאותם יהיה מחויב היזם לשלם לחברה (להלן: "המקדמה").

1.4.5.2. תשלום המקדמה מהווה תנאי לכניסת ההסכם שבין הצדדים לתוקף לאחר התמלאות התנאים המתלים.

1.4.6. התמורה בגין השימוש במקרקעין וכן המקדמה ישולמו על ידי היזם בצירוף מע"מ כדין וכשהם צמודים למדד הבסיס, הוא המדד הידוע במועד הכרזת היזם כזוכה במכרז.

1.4.7. דמי ניהול:

1.4.7.1. היזם יהיה מחויב בתשלום דמי ניהול למנהלת אזור התעשייה בנימין, והכל כפי המפורט בהסכם הניהול, אשר נוסחו מצורף כנספח "יא4" להסכם המצורף למסמכי המכרז.

1.4.7.2. לצורך תשלום דמי הניהול, יראו את הסכם הניהול ככזה שנחתם ונכנס לתוקף במועד קבלת אישור אכלוס למבנים ("טופס 4").

1.4.8. מתקן כיבוי אש:

היזם יהא רשאי להתחבר למתקן כיבוי האש, כפי שהוקם/יוקם על ידי החברה באזור התעשייה. ככל והיזם יבקש להתחבר למתקן כיבוי האש כאמור, ישלם היזם לחברה, באופן חד פעמי, סך של 140,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת תוך 14 יום ממועד קבלת היתר הבניה, וזאת כחלק מתשלומי המנהלת.

מובהר, התשלום האמור הינו בגין חיבור מבנה למתקן כיבוי האש. ככל והיזם יבקש לחבר יותר ממבנה אחד, אזי יחול עליו תשלום כאמור בגין כל מבנה בנפרד.

1.5. במסגרת מכרז זה היזמים יתחייבו לשאת בכל העלויות הכרוכות במימונו, תכנונו, הקמתו והפעלתו של הפרויקט, ללא יוצא מן הכלל.

אופי הפרויקט, הבניה והשימושים בפועל לא יחרגו, בשום מקרה, מהשימושים הציבוריים (לרבות שטחים מסחריים), המותרים במקרקעין בהתאם לתכנית, כהגדרתם להלן ובכפוף לסייגים כפי שיפורט להלן במסמכי מכרז זה ובהסכם שבין הצדדים והכל כפי שמפורט בסעיף 1.7 להלן ובהסכם ההתקשרות שבין הצדדים.

היזם הזוכה יהיה מחויב בקבלת אישור החברה מראש ובכתב לפרויקט, לשימושים ולתוכניות לבניית המבנים.

1.6. ההתקשרות בין הצדדים על פי הסכם זה, תהיה התקשרות ארוכת טווח לתקופת ההתקשרות כהגדרתה לעיל בהסכם זה, לפיה תינתן ליזם הזוכה הרשאה להחזיק בקרקע נשוא ההתקשרות, לתכנן, להקים ולהפעיל את המבנים בכפוף לתנאי המכרז, ולתקופה הנקובה במכרז זה. ההתקשרות כפופה לאישור מליאת המועצה.

1.7. המבנים כפי שייבנו על ידי היזם הזוכה ישמשו אך ורק לשימושים המותרים כהגדרתם במכרז זה ובהסכם ההתקשרות שבין הצדדים ויהיו אך ורק שימושים מותרים בהפקעה לצורכי ציבור על פי הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ו/או על פי הוראות התוכנית ו/או מטרות ציבוריות לצורך הפקעה כפי שהכריז עליהם שר הפנים, למעט המגבלות/סייגים להלן:

- 1.7.1. חרף האמור בסעיף 1.7 לעיל, מובהר ומודגש, כי היזם לא יוכל לבנות ו/או לעשות שימוש במבנים לאחת מהמטרות המפורטות להלן: נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מזבלות, מתקנים לאגירת אנרגיה.
- 1.7.2. השימושים במבנים שיוקמו על ידי היזם יעמדו בדרישות מבנים למטרות ציבוריות כאמור לעיל וכן בהתחשב בעובדה שהיזם יקים את המבנים באזור תעשייה.
- 1.7.3. מובהר, כי אין באיסור להקמת מתקנים לאגירת אנרגיה כאמור בסעיף 1.7.1 לעיל, כדי לגרוע מזכות היזם להקים מתקנים פוטו וולטאים לייצור חשמל על גגות המבנים בעצמו ו/או באמצעות יזם מטעמו, ובלבד ובכל מקרה, לרבות במקרה שבו שטחי הגגות המבנים יושכרו ליזם לשם הקמת מערכות פוטו וולטאיות כאמור, ההתקשרות עמו תהיה כזאת אשר תאפשר את המרת החוזה עם היזם לטובת החברה ו/או המועצה בתום תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה או לחילופין פינוי המערכת והשבת המצב לקדמותו טרם הקמתה והכל על פי שיקול דעת החברה/המועצה.
- מובהר: כי ככל ויותקנו תקנות המחייבות התקנת מתקנים פוטו וולטאים על גגות "מבני ציבור", ייחשבו המבנים כפי שיוקמו על ידי היזם הזוכה כ"מבני ציבור" לצורך תחולת התקנות. ככל ועל פי הוראת התקנות תחול החובה להתקין מתקנים פוטו וולטאים כאמור, החובה האמורה תחול על היזם שיישא באחריות ובעלות התקנת המתקנים, ויהיה זכאי לתמורה מייצור החשמל עד תום תקופת ההתקשרות. בתום תקופת ההתקשרות יעברו המערכות הסולאריות לבעלות המועצה.
- 1.7.4. כמו כן אין באיסור להקמת מתקנים לאגירת אנרגיה כדי לגרוע מזכות היזם לבצע "מקרו אגירה" הצמודה למתקנים על גגות המבנים והמיועדים עבור המבנים עצמם.
- 1.7.5. ככל והיזם יקים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו מערכות פוטו וולטאיות כאמור לעיל, לא יהיה בכך כדי להקנות לחברה זכות לקבלת תמורה נוספת מעבר לתמורה בגין השימוש במקרקעין (משמע- שטח המתקנים לא ייחשב כשטח לצורך תחשיב התמורה בגין השימוש במקרקעין).
- 1.7.6. היזם יהיה מחויב לעשות שימוש במבנים למטרות כפי שהוגדרו על ידו בהצעתו וזאת במהלך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים. ככל והיזם יבקש לשנות את השימוש במבנים לאחר חתימת ההסכם בין הצדדים, אזי שינוי שכזה יהיה כפוף לתנאים הבאים:

- 1.7.6.1. השימוש החלופי המבוקש יעמוד בדרישות המכרז כשימוש ציבורי מותר.
- 1.7.6.2. היזם יקבל אישור מראש ובכתב מטעם המועצה לשינוי השימוש. לא יינתן אישור שכזה, ליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה ו/או החברה בעניין זה.
- 1.8. מובהר כי בכל מקרה לא יוכל היזם הזוכה לשעבד את המגרשים לצד שלישי בכל דרך שהיא על מנת לקבל מימון והמגרשים יישארו בבעלות מלאה של המועצה לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 1.9. ההצעות כפי שיוצעו על ידי היזמים יפרטו, בין השאר:
- 1.9.1. שימוש ותכנון ראשוני מוצע של מגרשי המכרז. לעניין זה יהא על המציעים לפרט תכנון ראשוני/חזון, של המבנים כפי שהמציע יבקש להקים על המגרשים וכן לפרט את השימושים המיועדים למבנים (אשר יהיו כפופים לשימושים המותרים על פי הוראות מכרז זה וההסכם המצורף לו
- 1.9.2. גובה דמי השכירות אשר ישולם על ידי היזם הזוכה והכל בכפוף למפורט בהסכם ההתקשרות. את הצעת היזמים המציעים יה להגיש על גבי טופס הצעת המציע במכרז - נספח י' למכרז.
- 1.10. עלויות התכנון, הפיתוח והבנייה**
- 1.10.1. כל ההוצאות והעלויות הכרוכות בתכנון ובבנייה, לרבות הוצאת היתרי בנייה, אגרות והיטלים, מכל מין וסוג שהוא - יחולו על היזם.
- 1.10.2. על אף האמור - היזם יהיה פטור מהיטלי פיתוח בגין קרקע לא מבונה, כלומר היזם יידרש לשלם היטלי פיתוח רק עבור המ"ר שהוא יבקש לבנות.
- 1.11. הסכם יזם – מנהלת:**
- 1.11.1. מובהר כי המגרשים מצויים בתחומי אזור תעשייה והמבנים שייבנו יהוו חלק מאזור התעשייה כאמור.
- 1.11.2. משכך, על היזם לחתום על הסכם יזם - מנהלת ולשלם דמי ניהול למנהלת והכל בהתאם למפורט בהסכם יזם מנהלת אשר העתק ממנו מצורף להסכם ההתקשרות כנספח "יא4".
- 1.12. תשלומים שיחולו על המועצה**
- 1.12.1. מובהר, שככל ויחולו תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בגין המקרקעין ו/או בגין הקמת הפרויקט על המקרקעין, אזי התשלום לרמ"י יחול על המועצה.

1.12.2. יובהר, כי האמור לא יחול על תשלומים שאותם תדרוש רמ"י

בגין שימוש חורג ככל ויעשה על ידי היזם ו/או כל צד שלישי

מטעמו במהלך תקופת ההתקשרות תוך הפרת התחייבויות היזם על פי הוראות מכרז זה – במקרה שכזה כל תשלום כאמור יחול על היזם בלבד.

1.13. לוח הזמנים הכללי:

לוח הזמנים הכללי לביצוע התחייבויות היזם לייזום תכנון, הקמה והפעלה של המבנים על המגרשים יהיו כדלקמן:

1.13.1. היזם יגיש בקשה להיתר בניה לכלל המבנים במגרשים בתוך 180 יום ממועד התמלאות כל התנאים המתלים במצטבר.

1.13.2. היזם יוציא היתרי בניה וזאת תוך 18 חודשים ממועד התמלאות כל התנאים המתלים במצטבר.

2. היזם יסיים בניית המבנים תוך 42 חודשים ממועד התמלאות התנאי המתלה או חתימת ההסכם לפי המאוחר מביניהם. לצורך סעיף זה, מועד "גמר הבניה במקרקעין", יהיה כמוגדר בסעיף 1.4.5 לעיל.

3. תנאי מתלה

3.1. התקשרות החברה עם היזם הזוכה מותנית במילויים של התנאי המתלה המפורט להלן:

אישור העסקה נשוא הסכם זה על ידי מליאת המועצה האזורית דרום השרון .

3.2. ככל ולא התקיים התנאי המתלה וזאת תוך 12 חודשים ממועד הודעת הזכייה (להלן: "**תקופת אישור התנאי המתלה**"), הסכם זה יפקע ויהיה בטל ומבוטל, ויחולו הוראות סעיף 3.4 להלן. במהלך תקופת אישור התנאי המתלה, וככל ויהיה צורך בכך, המציע יאריך, לבקשת המזמינה, את ערבות המכרז כפי שצורפה על ידו להצעתו באופן שבו הערבות תעמוד בתוקפה עד לקבלת האישור או לחילופין עד לפקיעת תוקפו של ההסכם בנסיבות שבסעיף זה. לא האריך המציע את הערבות, יחולו הוראות סעיפים 21.7 ו-21.8 להלן.

3.3. ככל ובמהלך תקופת אישור התנאי המתלה ניתנה הודעה מהמועצה בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות הצדדים עפ"י הסכם זה, יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחר אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור.

3.4. פקע ההסכם בנסיבות המפורטות בסעיף 3.2 ו/או בסעיף 3.3 לעיל, מתחייבת החברה להחזיר ליזם כל סכום ששולם על ידו וכן את ערבות הביצוע וזאת כנגד ובד בבד לקבלת אישור, הצהרה, התחייבות וכתב סילוקין מן היזם, המאשרים שאין ליזם תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המועצה ו/או כלפי החברה, וכי היזם מוותר על כל תביעה ונוק שנגרמו לו (ככל ונגרמו לו), עקב וכתוצאה מהתקשרותו בהסכם זה ומהשתתפותו במכרז.

3.5. למען הסר ספק מובהר, כי כל סכום שיושב לזים לא יישא כל הפרשי הצמדה למדד ו/או ריבית כלשהם ויושבו לזים בערכים נומינליים. כמו כן, כל הוצאה שתוצא ע"י הזים לצורך קידום הפרויקט, לפני התקיימות התנאי המתלה וקבלת האישור הנדרש על ידי המועצה כאמור, תהיה על אחריותו של הזים בלבד, והזים לא יהיה רשאי להעלות כלפי המועצה ו/או החברה כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור.

4. מסירת החזקה במגרשים

4.1. מובהר בזאת, כי המגרשים יועברו לזים הזוכה במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS-IS), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה ובכפוף למילוי כל התחייבויות הזים על פי מכרז זה במלואן ובמועדן, לרבות תשלום המקדמה ו/או תשלום התמורה בגין השימוש במגרשים (ככל והגיע המועד לתשלום).

4.2. על המציעים מוטלת האחריות הבלעדית לערוך את כל הבחינות והבדיקות, משפטיות, תכנוניות, הנדסיות, כלכליות, קנייניות ואחרות בקשר עם המגרשים והשימושים המותרים (בכפוף לסייגים המפורטים במכרז זה וכל הכרוך והקשור בהם).

4.3. בהגשת הצעתם המציעים מוותרים מראש ובאופן בלתי מסויג על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן בקשר עם האמור, והחברה ו/או המועצה אינן מציגות בפני המציעים כל מצג בנוגע לכך.

4.4. כמו כן, מוותרים המציעים על כל טענת אי התאמה בשל העדר מידע או מידע מוטעה. עצם הגשת ההצעה למכרז הינה ראייה מכרעת, כי המציעים בדקו כל היבט רלבנטי מבחינתם להגשת ההצעה טרם הגישו אותה וכי מצאו את המקרקעין מתאימים לדרישותיהם ולצרכיהם.

4.5. עם התקיימות התנאי המתלה, החברה תודיע על כך בהודעה בכתב שבה יצוין, כי התנאי המתלה התמלא וכי החזקה במקרקעין תימסר לזים וזאת תוך לכל המאוחר 7 יום ממועד התמלאות התנאי המתלה או ממועד מתן הודעה על מסירת החזקה לפי המאוחר מבניהם (להלן: "מועד מסירת החזקה").

4.6. הזים יהיה מחויב לקבל את החזקה במקרקעין במועד הנקוב בהודעה (גם אם במועד מסירת החזקה, הזים לא יוכל להתחיל את בניית המבנים מכל סיבה שהיא).

4.7. גם אם הזים יבחר, משיקוליו, לא לקבל את החזקה הפיזית במקרקעין, הוא ייחשב כמי שקיבל את החזקה המשפטית במקרקעין במועד הנקוב לעיל והחל ממועד זה יראו בו כמי שקיבל את החזקה והוא יהיה מחויב לנקוב בכל פעולה נדרשת בעניין זה (לדוגמא- שמירה), לא יהיה בכך למנוע את העובדה שיחולו עליו כל ההתחייבויות כאילו קיבל את החזקה לכל דבר ועניין.

4.8. החל ממועד מסירת החזקה כאמור, מלוא האחריות על המקרקעין תעבור לזים, אשר יהא אחראי על שמירת המקרקעין לכל דבר ועניין.

5. כל מסמכי המכרז הנם רכוש החברה והמסמכים מושאלים למציע לשם הכנת הצעתו והגשתה. אין המציע רשאי להעתיק מסמכים אלה ו/או להשתמש בהם לכל מטרה אחרת. לא הגיש המציע הצעה, או קיבל הודעה מהחברה, כי לא זכה במכרז, יחזיר המציע את מסמכי המכרז, אם נדרש לעשות כן על ידי החברה.

את חוברת המכרז ניתן לרכוש במשרדי החברה, בקרית המועצה, ליד נוה ירק, בשעות 09:00 - 15:00, תמורת סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כחוק (אשר לא יוחזרו).

7 . עיון במסמכי המכרז, מפגש מציעים ושאלות הבהרה

ניתן לעיין בחוברת המכרז ללא תשלום, לפני רכישתה, באתר האינטרנט של החברה בכתובת: <https://www.dsharon.co.il/auction> כאשר מובהר ומודגש כי באחריות המציעים לעקוב אחר הפרסומים/ ההודעות / העדכונים שיועלו באתר בכל הנוגע למכרז.

לא תישמע כל טענה של מציע בכל האמור לפרסום ו/או הודעה ו/או עידכון אשר יפורסם באתר של החברה ובפרט בכל האמור לאי ידיעתו עליהם

7.1 . המשתתפים במכרז רשאים לפנות בשאלות הבהרה בנוגע למסמכי המכרז, ובכלל זה בקשר עם סתירות, שגיאות, אי-התאמות או ספק כלשהו ביחס למונח המדויק של כל סעיף או פרט במסמכי המכרז. שאלות הבהרה תתקבלנה אך ורק ממציע אשר השתתף במפגש המציעים.

7.2 . שאלות הבהרה: ניתן לשלוח בדוא"ל בלבד לכתובת: liorg@dsharon.org.il למר ליאור גפן, עד ליום 4.5.2025 בשעה 14:00.

על המציעים לוודא את הגעת שאלות הבהרה בטלפון מספר: 03-9000620. מובהר, כי שאלות הבהרה שתשלחנה לאחר המועד המפורט בסעיף 37.3 לעיל, לא תענינה.

7.3 . משתתף שלא פנה בשאלות הבהרה, עד למועד המפורט בסעיף 7.3, יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בדבר סתירות, שגיאות, אי-בהירות, אי-התאמות וכיוצא באלה.

שאלות הבהרה ישלחו בפורמט קובץ וורד בלבד על-פי הדוגמה שלהלן:

מס' סידורי	עמוד	סעיף	שאלה / הערה	תשובת המזמינה

7.4 . תשובות לשאלות הבהרה יופצו לכל המציעים אשר ישתתפו במפגש המציעים.

7.5 . לא יהיה תוקף לכל הסבר, תשובה או הבהרה שניתנו בעל-פה או בכתב, ולא נכללו בתשובות לשאלות הבהרה, כאמור בסעיף זה, והם לא יחייבו את החברה.

7.6 . על המשתתף לצרף להצעתו העתק של התשובות לשאלות הבהרה, כשהם חתומים על-ידו.

7.7 . מפגש מציעים **רשות** ייערך ביום 6.4.2025 בשעה 12:00 נקודת המפגש: בכניסה לאזור התעשייה בנימין ("אקו פארק"), שבמועצה האזורית דרום השרון. כאמור, ההשתתפות בסיוור **אינה חובה**, יחד עם זאת כל המציעים מחויבים לצרף את פרוטוקול מפגש המציעים כשהוא חתום על ידם למסמכי המכרז, ולא תישמע כל טענה של מציע המתייחסת לפרטים ו/או מידע שנמסרו במפגש המציעים אשר הוא לא השתתף בו

מובהר כי פרט לתשובות לשאלות הבהרה חתומות, לא יהיה תוקף לכל הצהרה, הבהרה או מידע שניתנו, אם ניתנו, בעל פה או בכתב במהלך כנס המשתתפים.

7.8 . על המציע לבדוק את מסמכי המכרז השונים ביסודיות. אם ימצא המציע אי בהירויות, סתירות או אי התאמות בין מסמכי המכרז השונים או הוראות שונות מהוראותיהם, או כל אי התאמה אחרת, עליו לפנות לחברה ולפרטס בכתב, וזאת עד למועד האחרון להגשת שאלות הבהרה כמפורט לעיל. מציע שלא יפנה לקבלת הבהרות כאמור ובמועד הנקוב לעיל, יהיה מנוע מלהעלות בעתיד כל טענה בדבר אי בהירויות, סתירות או אי התאמות כאמור.

למען הסר ספק, בכל מקרה בו תימצא סתירה בין מסמכי המכרז השונים ו/או אי בהירות לגבי מסמכי המכרז, תקבע החברה את הפרשנות המחייבת. למציע לא תהיה כל טענה ו/או תביעה הנובעות מסתירה ו/או אי בהירות ו/או הפרשנות שנקבעה על ידי החברה כאמור. לא קבעה החברה פרשנות כאמור, הרי שתחייב הפרשנות המטיבה עם החברה.

7.9 . כל עדכון, שינוי, הבהרה הנוגעים למכרז זה יפורסמו על ידי המזמינה באתר האינטרנט של החברה, וזאת בכתובת: <https://www.dsharon.co.il/auction>. על המציעים לבדוק את האתר בכל האמור לשינויים ו/או עדכונים ו/או הבהרות כאמור. לא תישמע כל טענה של מציע לפיו לא ידע על עדכון/שינוי/הבהרה כאמור שפורסמו על ידי החברה באתר.

8 . הגשת ההצעות

8.1 . לאחר שעין בכל המסמכים וקיבל את כל המידע הדרוש לו ואשר יכול להשפיע על הצעתו במכרז זה ועל מילוי ההתחייבויות על פיו ורכש את מסמכי המכרז, מתבקש המשתתף במכרז להגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים בסעיף 16 לפרק ב' למכרז, **בשני עותקים זהים**, כשכל עמוד חתום על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז.

8.2 . הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים במועד סגירת המכרז, לא תשתתף במכרז. למען הסר ספק, משלוח ההצעה בדואר או הגשתה בכל דרך אחרת שאינה הפקדת מעטפת ההצעה ידנית בתיבת המכרזים, אינם עונים על דרישות המכרז.

8.3 . על אף האמור לעיל, החברה רשאית להאריך את מועד סגירת המכרז, על-פי שיקול-דעתה, בהודעה בכתב למציעים אשר השתתפו במפגש המציעים.

8.4 . בהגשת הצעתו מצהיר המציע ומאשר, כי הוא מכיר היטב את הדין בארץ, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את דיני המכרזים החלים בישראל, וכן את כל דרישות הרישום והרישוי החלות על משתתפים וזוכים בהליך.

פרק ב' - תנאי המכרז

9 . בללי

- 9 . 1 . המועצה הינה בעלת הזכות להירשם כבעלת הזכויות של מלוא הזכויות במקרקעין.
- 9 . 2 . כל מציע במכרז יידרש להגיש הצעה כספית לתמורה שתשולם למועצה באמצעות החברה בגין השימוש במקרקעין לתקופה הנקובה בהוראות מכרז זה וההסכם שבין הצדדים, כאשר הצעת המציעים תהיה התמורה החודשית למ"ר מבונה למסחר וכן התמורה החודשית למ"ר מבונה שאינו למסחר.
- 9 . 3 . המציעים יישאו במלוא עלויות ההוצאות הנוגעות להכנת והגשת הצעתם במסגרת מכרז זה.
- 9 . 4 . במסגרת הצעתו יידרש המציע לבצע את הפעולות המפורטות בסעיף זה, על מנת להבטיח את קיום השימושים הציבוריים כהגדרתם במכרז זה.
- 9 . 5 . מובהר למציע, כי המועצה תסכים להתקשר מול היזם הזוכה בהתבסס על הצהרות המציע במכרז זה, לרבות התחייבותו לפעול על פי השימושים הציבוריים וכי כל חריגה מהוראות סעיף זה תהווה עילה לביטול זכיית המציע במכרז זה ו/או ביטול ההסכם בין הצדדים ו/או תשלום פיצויים מוסכמים הכל כמפורט בהסכם ובמכרז זה וזאת, מבלי לגרוע מכל סעד אחר השמור לחברה ו/או למועצה בעניין.
- 9 . 6 . על המציע לפעול בעניין המגרשים, כמפורט להלן:
- 9 . 6 . 1 . כל מציע יגיש כחלק מהצעתו פרוגרמה מוצעת כללית לבניה מפורטת (נספח ו'), ליישום מיטבי של הפרויקט, תוך התייחסות לכלל הנושאים הרלבנטיים להצלחת הפרויקט, אשר תנוקד במסגרת ניקוד האיכות במכרז זה על ידי ועדה שתוקם על ידי ועדת המכרזים וזאת בהתייחס למבנים שיוקמו על המבנים, כמו כן על המציעים יהיה לפרט את השימוש המוצע על ידם (שימוש ציבורי העונה על דרישות מכרז זה), נראות המבנים וכן בחינת השתלבות המבנים במרקם המתחם ובשירות שהפרויקט ייתן לתושבים המועצה (להלן: "הפרוגרמה המוצעת").
- 9 . 6 . 2 . ביצוע השימושים הציבוריים הינו חלק בלתי נפרד מהתחייבויות הזוכה במכרז.
- 9 . 6 . 3 . היזם יתכנן, יממן ויקים, על חשבונו ובאחריותו המלאה, מבלי שיהיה זכאי לכל סיוע ו/או תמורה מהחבר ו/או מהמועצה, את הפרויקט וזאת במסגרת לוחות הזמנים הכללים להקמת הפרויקט כפי שמפורט במסמכי המכרז.

9.6.4. היזם יגיש לחברה לוח זמנים (גנט), מפורט הכולל את מועדי התכנון, סיום התכנון, אישור התכנון, תחילת הקמה וסיום הקמה ובפרט שכאמור, כל עבודות התכנון וההקמה יסתיימו בתוך 42 חודשים ממועד קיום התנאי המתלה או הכרזתו כזוכה לפי המאוחר.

9.6.5. הפרויקט יוקם בהתאם לתב"ע, להיתר/י הבניה שיוצאו, לפרוגרמה המוצעת לאחר אישורה הסופי ע"י החברה, ללוח הזמנים להקמה שיוגש על ידי היזם, להוראות הסכם ההתקשרות על נספחיו ולהוראות הדין.

9.6.6. האחריות המלאה והבלעדית לקבלת היתר בניה וכל האישורים הנדרשים על פי דין לקיום התחייבויות המציע הזוכה במקרקעין עד לקבלת טופס 4 וטופס 5, על כל ההוצאות, האגרות, ההיטלים והתשלומים הכרוכים בכך, הינה של המציע כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו על פי מכרז זה.

10. התמורה ותוקף ההצעה

10.1. על המציעים במכרז לציין את הצעתם הכספית בטופס ההצעה, **נספח י' למכרז**, ההצעה הכספית תכלול את התמורה החודשית למ"ר לשטח מבונה מסחרי וכן את התמורה החודשית למ"ר לשטח מבונה שאינו מסחרי.

10.2. הצעת המשתתף במכרז תהיה בתוקף לפחות 12 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את תוקף ההצעה אם קביעת הזוכה תתעכב מכל סיבה שהיא.

10.3. במקרה של ביטול החוזה בגלל אי התקיימות של התנאי המתלה, אף צד לא יידרש לשלם למשנהו פיצוי או כל תשלום אחר מכל סוג שהוא ובכל עילה שהיא. כמו כן, תחזיר החברה לזוכה במקרה כזה את הערבויות שהגיש בקשר להסכם וכן כל סכום ששולם על ידי המציע הזוכה עד לאותו המועד.

11. ערבות מכרז

11.1. כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית **בסך של 100,000 (מאה אלף) ש"ח** להבטחת השתתפותו במכרז וחתימתו על ההסכם במועד שיקבע לכך ע"י החברה (להלן ולעיל: "**ערבות המכרז**").

11.2. תוקף ערבות המכרז יהיה עד ליום **31.8.2025** ועד בכלל. הערבות תוארך על פי דרישת החברה על חשבון המציע, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, אם קביעת הזוכה תתעכב מכל סיבה. אי הארכת הערבות כנדרש תהווה, כשלעצמה, עילה לפסילת הצעת המציע ו/או לחילוט הערבות.

- 11.3 . נוסח ערבות המכרז יהיה על פי נוסח דוגמת טופס כתב ערבות המכרז, המצורף **כנספח ג'** למסמכי המכרז. החברה תקבל ערבות גם בנוסח אחר, ובלבד שהערבות תהא אוטונומית, בלתי מותנית, לפירעון מידי לפי דרישה כאשר סכום הערבות ותוקפה יעמדו בהוראות הנקובות לעיל ותנאיה יהיו זהים לנוסח הערבות המצורף כנספח ג' כאמור.
- 11.4 . החברה תהיה רשאית לפסול הצעה אשר הערבות שצורפה לה אינה עומדת בתנאי מכרז זה, או להכשירה למרות הפגמים שנפלו בה והכל בכפוף להוראות הדין, וככל שלדעת החברה מדובר בפגמים שאינם מהותיים ואינם פוגעים בשוויון בין המציעים, לפי שיקול דעתה המוחלט.
- 11.5 . משתתף במכרז שלא יצרף ערבות מכרז כנדרש לעיל, הצעתו עלולה להיפסל.
- 11.6 . משתתף במכרז שהצעתו לא זכתה תוחזר לו ערבות המכרז שצירף תוך ארבעה עשר (14) יום - ממועד חתימת החברה על ההסכם עם היזם הזוכה.
- 11.7 . תוך ארבעה עשרה (14) יום ממועד הסכם חתום, על נספחיו, אישור על קיום ביטוחים בהתאם להוראות המכרז לרבות ערבויות ביצוע, תשיב החברה לידי הזוכה את ערבות המכרז.
- 11.8 . מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימצא הזוכה לחברה את המסמכים אותם על הזוכה להמציא לחברה יחד עם הסכם החתום על ידו, לרבות ערבות ביצוע ואישור על קיום ביטוחים, תהא החברה רשאית, בין היתר, לחלט את סכום ערבות המכרז שהפקיד הזוכה לטובתה.
- 11.9 . **ערבות ביצוע**- על המציע הזוכה יהיה להמציא לידי החברה ערבות ביצוע באופן ובתנאים המפורטים בהסכם ההתקשרות שבין הצדדים, המצאת ערבות ביצוע כאמור תהווה תנאי לקיום ההסכם שבין הצדדים. ערבות הביצוע תהיה לפקודת החברה, ע"ס 1,000,000 (מיליון) ש"ח, צמודה למדד תשומות הבניה.

12 . תנאי סף

התנאים להשתתפות במכרז הינם כדלקמן :

- 12.1 . המציע הינו תאגיד/ הרשום כדין בישראל ו/או שותפות בלתי רשומה.
- 12.2 . למציע מחזור הכנסות שנתי ממוצע, שלא יפחת מ- 100,000,000 (מאה מיליון) ש"ח בשלוש השנים האחרונות משמע החל מיום 1.1.2022 ועד למועד הגשת ההצעות במכרז זה. להוכחת עמידתו בתנאי זה, על המציע לצרף אישור רו"ח, בנוסח **נספח א3'** למכרז זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבקש שהמציע יציג בפניה מאזנים מבוקרים בגין השנים הרלוונטיות וככל ואין בידו מאזן מבוקר לשנה מסוימת, דו"ח רווח והפסד לשנה האמורה מאושר וחתום על ידי רואה חשבון.
- 12.3 . המשתתף אינו מוגבל באמצעים, ובמהלך התקופה של חמש השנים האחרונות, משמע החל מיום 1.1.2020 ועד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז לא ניתן כנגד המשתתף צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או הקפאת הליכים ו/או צו פשיטת רגל ו/או לא מונה לו נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים, ולא תלויות ועומדות כנגדו בקשות בנושאים הנ"ל.

להוכחת עמידתו בתנאי זה, על המשתתף לצרף תצהיר בחתימתו, מאומת על ידי עו"ד, בנוסח **נספח א'6** למסמכי המכרז.

12.4 . למציע אישור ניהול ספרים תקף, בהתאם לנדרש בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום מס), התשל"ו-1976.

12.5 . המשתתף המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 10 לעיל.

12.6 . המשתתף או מי מטעמו רכש את מסמכי המכרז. לשם הוכחת רכישת מסמכי המכרז על המציע לצרף להצעתו העתק אסמכתא המאשרת את רכישת מסמכי המכרז ועליו לפעול על אחריותו לקבלת אסמכתא כאמור מהחברה לאחר רכישת מסמכי המכרז.

12.7 . המשתתף נעדר זיקה/קרבה משפחתית לעובד החברה ו/או עובד המועצה ו/או חבר דירקטוריון החברה ו/או חבר מליאת המועצה - כמפורט בהצהרה המצורפת **נספח א'2** למסמכי המכרז בחתימת המשתתף .

13 . תנאים כלליים

13.1 . היזם הזוכה יישא בעלויות מימון הפרויקט באופן מוחלט.

היזם הזוכה אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל ולא יקבל כל סיוע פיננסי ו/או תשלום כלשהו מאת החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן.

13.2 . תשומת לב המשתתפים מופנית לדרישות החברה לקיום ביטוחים על ידי הזוכה במכרז. יובהר, כי הזוכה נדרש להמציא אישורי ביטוח העומדים בדרישות החברה (להלן: "**דרישות הביטוח**"). אשר על כן, המשתתפים במכרז מתבקשים בזה לוודא מראש עם מבטחיהם את יכולתם לרכוש את הביטוחים הנדרשים.

כל הסתייגות לגבי דרישות הביטוח ניתן להעלות אך ורק במסגרת שאלות ההבהרה, ובמועד הקבוע לטובת העניין. למען הסר ספק יובהר, כי לאחר הגשת ההצעה לא תתקבלנה כל הסתייגויות לסעיפי ונספח האישור על קיום הביטוחים בקשר עם דרישות הגורם המבטח של היזם הזוכה.

13.3 . אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של החברה להתקשר עם מי ממשותתפי המכרז, בין בהסכם ובין בדרך אחרת. החברה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, בכפוף להוראות הדין, קודם לחתימת ההסכם עם הזוכה ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז ו/או למי מטעמם, לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה, כנגד החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן. אין החברה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה, או כל הצעה שהיא.

13.4 . כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוחזרנה לו בשום מקרה, ע"י החברה ולא תהיה למשתתף במכרז כל תביעה ו/או טענה כנגד החברה בגין כך.

- 13.5 . במקרה בו יתברר, כי קיימת למעלה מהצעה אחת המהווה את ההצעה הטובה ביותר (משמע - יותר מהצעה אחת מתוך ההצעות הכשרות, שהינה בעלת ניקוד משוקלל זהה, הגבוה ביותר), תהא רשאית ועדת המכרזים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לקיים הליך תחרותי נוסף (Best & Final) בין המציעים הרלוונטיים או לערוך הגרלה בין המציעים אשר הצעותיהם זהות כאמור או להחליט על בחירת ההצעה המעניקה לחברה ו/או למועצה את מירב היתרונות על בסיס הקריטריונים המפורטים במכרז זה.
- 13.6 . על המשתתף במכרז לצרף את כל האישורים ו/או המסמכים הנדרשים להוכחת עמידתו בתנאי הסף.
- 13.7 . ככל והמציע במכרז הוא, תאגיד (חברה בע"מ/אגודה שיתופית/עמותה) :
- 13.7.1 . על התאגיד לעמוד בתנאי הסף כמפורט לעיל.
- 13.7.2 . על מנהליו המוסמכים של המציע במכרז לחתום על ההצעה. יש לצרף תעודת התאגדות וכן אישור רו"ח/עו"ד של המציע בדבר מורשי החתימה מטעמו וכי החותמים על מסמכי המכרז וההצעה הם מנהליו המוסמכים של המציע וכי הם רשאים לחייב בחתימתם את המציע' ולהגיש הצעות מחייבות בשמו.
- 13.7.3 . על התאגיד המציע לעמוד בתנאי הסף ולא יוכל להסתמך על עמידה בתנאי סף של חברה אם או חברה אחות ו/או בעל מניות ו/או בעל שליטה בו.
- 13.7.4 . על התאגיד לצרף תעודת התאגדות.
- 13.8 . ככל והמציע במכרז הינו שותפות רשומה :
- 13.8.1 . על השותפות לעמוד בתנאי הסף כמפורט לעיל.
- 13.8.2 . תידרש חתימתם של כל השותפים ביחד וכל אחד לחוד וכן יצורף אישור רו"ח/עו"ד כנזכר בסעיף 13.7.2 לעיל לגבי החותמים על ההצעה.
- 13.8.3 . על השותפות הרשומה לצרף אישור על התאגדות השותפות.
- 13.9 . ככל שהמציע הוא שותפות שאינה רשומה :
- 13.9.1 . לכל הפחות אחד ממגישי ההצעה הינו שותף בשותפות עומד בעצמו בכל תנאי הסף שבמכרז זה.
- 13.9.2 . מובהר בזאת, כי לא תתקבל הצעה בה אחד מהשותפים עומד בחלק מתנאי הסף כאמור לעיל ושותף אחר עומד ביתר תנאי הסף. כלומר, קיימת חובה שלכל הפחות אחד מהשותפים יעמוד בכל תנאי הסף המפורטים במכרז זה.
- 13.9.3 . במסגרת ההצעה המשותפת, תוגש ערבות מכרז כמפורט לעיל אשר תוצא לטובת החברה על ידי אחד מהשותפים.

13.9.4 . לפחות אחד ממגישי ההצעה המשותפת או מי מטעמו רכש את מסמכי המכרז.

13.9.5 . מסמכי המכרז יחתמו על ידי כל מגישי ההצעה המשותפת. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי חתימה כאמור מחייבת את כל מגישי ההצעה המשותפת ביחד וכל אחד מהם לחוד.

13.10 . **מובהר:** החברה לא תקבל הצעה ממשותפת במכרז שהינו "תאגיד בייסוד" שכן תאגיד שכזה אינו יכול לעמוד בתנאי הסף במכרז זה ואף אינו יכול להסתמך על עמידה בתנאי הסף של חברת אם או חברה אחות ו/או בעל מניות ו/או בעל שליטה בו, למעט מקרה בו החברה בייסוד הינה חלק משותפות בלתי רשומה שבה השותף הנוסף עומד באופן מלא בתנאי הסף במכרז זה כמפורט בסעיף 13.9 לעיל.

14 . הבהרות/השלמת מסמכים - גילוי מידע במכרז

14.1 . ועדת המכרזים או מי מטעמה יהיו רשאים לדרוש מכל המשתתפים במכרז ו/או חלקם, השלמת מסמכים ו/או מידע חסר ו/או המלצות ו/או אישורים ו/או פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות, לרבות בכל הקשור לניסיונו ויכולתו או להוכחת עמידתו בתנאי הסף על פי שיקול דעתה, לשביעות רצונה המלא, על מנת לבחון את המשתתף במכרז ואת הצעתו, לרבות עמידתו בתנאי הסף במסגרת שיקוליה.

14.2 . למען הסדר הטוב במידה והמציע לא צירף מציע להצעתו אי-אלו מהמסמכים המפורטים לעיל, או שהגישם מבלי שמולאו בהם כל הפרטים או שנפל פגם באופן מילויים, תהא ועדת המכרזים של החברה (לעיל ולהלן: "ועדת המכרזים" ו/או "הוועדה"), רשאית, בהתאם לשיקול-דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את ההצעה או לבקש את השלמת המסמכים ו/או הפרטים החסרים או להתעלם מפגמים אלו.

14.3 . בבדיקת ההצעות והמציעים יהיו החברה ו/או כל מי מטעמה רשאים לערוך למציעים או לכל חלק מהם, כפי שימצאו לנכון, כל בדיקה, כפי שימצאו לנכון. כל אחד מהמציעים ישתף פעולה עם החברה ומי מטעמה בבדיקות כאמור, ככל שתבקש לערוך בדיקות. לא ישתף המציע פעולה כנדרש וכאמור לעיל, תהיה החברה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה. המשתתפים מסכימים בזאת, כי החברה רשאית, לפי שיקול דעתה, לבקש הבהרות אודות המשתתף מכל גורם חיצוני לפני ההחלטה על הזוכה במכרז.

14.4 . עוד רשאית החברה, בכל שלב שהוא, לבקש מאת המציעים, כי ימציאו כל מסמך ו/או מידע ו/או נתון ו/או הבהרה, הדרושים, לדעת החברה ו/או מי מטעמה, להערכת ההצעות, לרבות פניה להשלמת מסמכים, כולל מסמכים שנדרשו כתנאי סף במכרז זה.

14.5 . ועדת המכרזים (או מי מטעמה), רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש ממציע ו/או מכל אחד מהשותפים במציע ו/או מי מטעמו לגלות פרטים מלאים ומדויקים בדבר זהותו, עסקיו, מבנה ההון שלו, מקורות המימון שלו, או של בעלי עניין בו, וכן כל מידע אחר שלדעתה יש ענין בגילוי. כן רשאית וועדת המכרזים (או מי מטעמה), על פי שיקול דעתה לבחון פרויקטים אחרים של המציע במסגרת בדיקתה את המציע ובמסגרת הליך ניקוד האיכות.

14.6 . כן רשאית ועדת המכרזים, בכל שלב משלבי המכרז, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לצדדים שלישיים, ולבקש מהם אישורים ו/או פרטים נוספים ביחס לפרויקטים שאותם המציע וכל מידע אחר שהוועדה סבורה כי הוא רלבנטי לבחינת ההצעה. בהגשת הצעות, יראו את המציעים ומי מטעמם כאילו הסכימו לביצוע הבדיקות דלעיל על ידי החברה.

14.7 . מציע אשר נמנע מלמסור לוועדת המכרזים את המידע הדרוש או מסר מידע לא נכון – רשאית ועדת המכרזים שלא לדון עוד בהצעתו או לפסלה וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לחברה, לפי העניין, כתוצאה מההפרה, לפי תנאי מסמכי מכרז זה או לפי כל דין.

14.8 . נבחר מציע זוכה, ולאחר מכן התברר כי הוא נמנע מלמסור מידע ו/או מסר מידע חלקי בלבד ו/או מסר מידע מטעה, רשאית החברה לבטל את זכייתו, מבלי שהזוכה יהיה זכאי לקבל כל פיצוי ו/או החזר הוצאות, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת השמורה לחברה כתוצאה מההפרה.

14.9 . המציע חייב לעדכן את ועדת המכרזים בכתב וללא דיחוי לגבי כל שינוי אשר יחול, אם יחול, במידע שמסר לוועדת המכרזים, בפרק הזמן שיחלוף מעת הגשת הצעתו למכרז ועד למועד פרסום החלטת ועדת המכרזים בדבר הזוכה, ואם נקבע כזוכה – עד לחתימה על כל ההסכמים.

15 . הצעת המשתתף במכרז

15.1 . כל הצעה למכרז תוגש על ידי ישות משפטית אחת בלבד (לעיל ולהלן: "המציע"), כאשר כל המסמכים והאישורים הנדרשים במכרז, כולל הערבות הבנקאית, יהיו על שם המציע בלבד. למעט במקרה שבו המציע הינו שותפות בלתי רשומה ואזי יחולו הוראות סעיף 13.9 לעיל על כל תנייני סעיפיה.

15.2 . החברה רשאית להכניס בכל עת שינויים במסמכי המכרז ורק המסמכים הסופיים, כפי שייחתמו על ידי החברה, יחייבו את החברה. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ומתנאיו. שינויים כאמור יפורסמו באתר האינטרנט של החברה אשר כתובתה היא: <https://www.dsharon.co.il/auction>. באחריות כל מציע לעקוב אחר אתר האינטרנט ואחר הודעת ו/או עידכונים מטעם החברה ולא תישמע כל טענה מצד מציע לפיה לא ידע ו/או לא התעדכן בשינוי ו/או עידכון אשר פורסם באתר כאמור.

15.3 . מבלי לגרוע מהאמור, החברה תהיה רשאית להפיץ כל שינוי ו/או עדכון כאמור לידעתם של כל משתתפי המכרז אשר השתתפו במפגש המציעים גם בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה, לפי הפרטים שנמסרו מראש.

15.4 . למען הסר ספק, כל השמטה ו/או שינוי ו/או תוספת וכן כל הסתייגות אשר ייעשו על ידי המציע באי אלו ממסמכי המכרז ו/או באמצעות מסמך נלווה ו/או בכל דרך אחרת לא יהיו תקפים כלפי החברה ועלולים להביא לפסילת ההצעה.

15.5 . על כל מציע במכרז לעיין היטב בכל מסמכי המכרז ולהגיש את הצעתו שתכלול את כל המסמכים המפורטים להלן וכל מסמך אחר הנדרש לפי הוראות המכרז, **בשני העתקים זהים**, כשההצעה והמסמכים חתומים על ידי המוסמכים כדין מטעם המשתתף במכרז בכל עמוד ועמוד.

15.6 . **הצעת המציע (נספח י' לעיל), הכוללת את ההצעה הכספית תוגש במעטפה נפרדת ואטומה שתצורף למעטפת ההצעה של המציע במכרז.**

- 15.7 . המציעים יהיו מנועים מלטעון לקיומה של כל זכות, חובה או סמכות בהתבסס על מידע, הבטחה, התחייבות, מצג, הצעה, הבנה, פרסום, פרוטוקול, דיון או הצהרה שנעשו על ידי החברה ועליהם להסתמך בעת מתן הצעתם על בדיקותיהם.
- 15.8 . המציע יידרש לצרף להצעתו את כל מסמכי המכרז, מלאים וחתומים במקומות המיועדים לכך ובתחתית כל עמוד.
- 15.9 . חוברת המכרז, לרבות הצעת המשתתף במכרז תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם ההתקשרות שייחתם בין המציע הזוכה לבין החברה.
- 15.10 . ועדת המכרזים של הזוכה מוסמכת להחליט על ההצעה הזוכה, וככל וועדת המכרזים תבחר בהצעה זוכה כאמור, החברה תודיע לכלל המציעים, סמוך ככל הניתן לאחר קבלת ההחלטה, על החלטת ועדת המכרזים.
- 15.11 . מובהר, כי החברה איננה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר או כל הצעה אחרת וכי החברה רשאית לבטל את המכרז מכל סיבה שהיא קודם או לאחר זכיית מציע, וכן לפרסם מכרז אחר תחתיו והכל בכפוף להוראות הדין. מובהר בזאת מפורשות, כי לא תהא למציע כל דרישה – כספית ו/או אחרת – מהחברה ו/או מהמועצה, בקשר עם כל האמור לעיל ו/או עקב אי קיבול ההצעה או ביטול המכרז.

16 . מסמכים

- הצעת המשתתף במכרז תכלול את כל המסמכים הבאים (להלן ולעיל: "מסמכי המכרז") כשכל פרטיהם ממולאים והם חתומים, על פי הוראות מכרז זה:
- 16.1 . כל המסמכים הנדרשים לצורך הוכחת עמידתו של המשתתף בתנאי הסף כאמור לעיל.
- 16.2 . תצהיר המשתתף במכרז בדבר העדר זיקה לעובדי/נבחרי המועצה ו/או החברה בנוסח נספח א'2 למכרז.
- 16.3 . אישור רו"ח בדבר מחזור הכנסות בנוסח נספח א'3 למכרז.
- 16.4 . אישור זכויות החתימה בתאגיד בנוסח נספח א'5 למכרז.
- 16.5 . תצהיר היעדר הרשעה פלילית והיעדר מגבלה פיננסית בנוסח נספח א'6 למכרז.
- 16.6 . אישור ניכוי מס במקור וניהול ספרים לפי חוק עסקאות ציבוריים נספח א'7 למכרז.
- 16.7 . תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים ותשלום שכר מינימום – נספח ב' למכרז.
- 16.8 . ערבות בנקאית למכרז, שהונפקה לבקשת המציע, ממוסד פיננסי ישראלי ידוע ומוכר (תאגיד בנקאי או חברות ביטוח בלבד), בתנאים שפורטו במכרז ובנוסח המצורף כנספח ג' למכרז.
- 16.9 . מסמך הצהרה על מעמד משפטי, המצורף כנספח ד' למכרז.
- 16.10 . תשריט המגרשים נשוא המכרז, נספח ה' למכרז.
- 16.11 . פרוגרמה כללית מוצעת לבניה לפרויקט נספח ו' למכרז.

16.12 . טופס הצעת המשתתף לרבות ההצעה הכספית בנוסח נספח י' (יצורף כמעטפה נפרדת ונוספת למעטפת ההצעה).

16.13 . נוסח הסכם התקשרות על כל נספחיו, נספח יא' למכרז.

16.14 . תיאור כללי של פרופיל המציע, לרבות פירוט פרויקטים שנבנו על ידו, לקוחות נבחרים, המלצות והתייחסות ליכולתו המקצועית של המציע להתאים עצמו לצרכי הפרויקט.

על המציעים לצרף במידת האפשר תצלומים של פרויקטים כאמור, לפרט את היקפי הבניה, שימושים ובפרט שימושים ציבוריים, וכן יפורטו אנשי קשר מטעם מזמיני הפרויקטים לרבות פרטי התקשרות.

16.15 . במקרה של תאגיד יצורף אישור התאגדות, המעיד על שמו מספר הזיהוי ומעמדו המשפטי של המשתתף במכרז (לרבות במקרה של שותפות רשומה).

16.16 . אישורים כדין על ניהול ספרים ועל ניכוי מס במקור, בהתאם לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התש"ו-1976, או אישור כדין על פטור מניהולם.

16.17 . קבלה על רכישת מסמכי המכרז. ככל והמשתתף הוא שותפות שאינה רשומה תוגש קבלה על רכישת מסמכי המכרז על ידי אחד מיחיד המשתתף במכרז או מי מטעמו.

16.18 . כל מסמכי המכרז חתומים ומאושרים כנדרש במסמכי המכרז, לרבות מסמכי תשובות לשאלות הבהרה, פרוטוקול מפגש מציעים, הודעות הבהרה ו/או כל הודעות למציעים (ככל שפורסמו), כשהם חתומים בתחתית כל עמוד על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמו בצירוף חותמת המציע.

17 . תקינות ההצעה

17.1 . כל שינוי או תוספת, שייעשו במסמך כלשהו במסמכי המכרז, לרבות בתנאי חוזה רשות השימוש, או כל הסתייגות, לגביהם, בין על ידי תוספת בגוף המסמך ובין במכתב לוואי, או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

17.2 . הצעה שתוגש לאחר המועד הקובע, לא תתקבל ולא תיפתח.

17.3 . החברה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה.

17.4 . פירושים ו/או הסברים שיינתנו בעל פה למשתתפים במכרז, לא יחייבו את החברה ולא תשמע כל טענה ו/או דרישה על בסיסם.

18 . בחינת ההצעות ותיקונן

18.1 . בחינת ההצעות ועריכת ההשוואות והבדיקות ביניהן, וכן בחירת ההצעה הזוכה, אם בכלל, ייעשו מטעם החברה על ידי ועדה שתמונה על ידי וועדת המכרזים, אשר תפקידה יהיה לבחון את ההצעות, לבצע את כל ההליכים הנדרשים לבחירת ההצעה הזוכה על פי הוראות מכרז זה ולהעביר את המלצותיה בדבר זהות הזוכה ו/או כל המלצה אחרת לוועדת המכרזים של החברה (להלן: "הועדה המקצועית"). הרכב הועדה ייקבע על ידי ועדת המכרזים.

18.2 . מבלי לפגוע באמור לעיל, החברה באמצעות ועדת המשנה ו/או כל גורם מטעמה תהא רשאית לקבל הבהרות מהמציעים בדבר פרטי הצעתם, ולדרוש מהמציעים ו/או מכל צד שלישי לפי העניין, פרטים נוספים ו/או מסמכים נוספים לשביעות רצונה המלא, וכן להתיר למציעים או למי מהם לתקן את הצעותיהם, לפי קווים מנחים שתקבע החברה בדבר היקף התיקונים שיתורו, ותוך שמירה על עקרון השוויון בין המציעים.

18.3 . לגבי כל מקרה של שינוי, הוספה או מחיקה שיעשה המציע במסמכי המכרז תהיה ועדת המכרזים רשאית לפעול בכל אחת מהדרכים הבאות, על פי שיקול דעתה הבלעדי:

18.3.1 . לפסול או לדחות את הצעתו של המציע;

18.3.2 . לראות את הצעת המציע כאילו לא נעשו בה שינויים כלל;

18.3.3 . לדרוש מהמציע לתקן את השינויים ו/או לדרוש ממציעים אחרים לתקן ו/או לשנות הצעתם. אם מי מהמציעים לא יעשה בהתאם לדרישת החברה, רשאית החברה לפסול את הצעתו;

18.3.4 . לאפשר את השינויים ולראותם כחלק מהצעת המציע, תוך שמירת עקרון השוויון בין המציעים.

19 . המציעים מסכימים בזאת, כי כל טעות אריתמטית (חשבונית), ככל שתתגלה בהצעת המחיר שתצורף להצעתם תתוקן על ידי ועדת המכרזים, הן באופן נקודתי והן בחשבון הכללי של ההצעה.

20 . **אופן בדיקת ההצעות וקביעת הזוכה במכרז:**

שלב א' - בדיקת זהות המציע ועמידתו בתנאי הסף:

20.1 . בשלב זה יפתחו מעטפות המכרז על ידי ועדת המכרזים או הועדה המקצועית ויבדקו המסמכים שהוגשו על ידי כל מציע על מנת לוודא שההצעה עומדת בדרישות הסף שנקבעו לצורך השתתפות במכרז, וכן שהיא כוללת את כל המסמכים והאישורים שהמציע נדרש לצרף להצעתו.

20.2 . לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית ועדת המכרזים או הועדה המקצועית, מטעם זה בלבד ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לפסול את הצעתו של המציע או לחלופין לבקש, כי יוסיף ו/או ישלים ו/או יתקן ו/או יבהיר איזה מהמסמכים שבהצעתו ו/או הנתונים המפורטים בה וכן רשאית הועדה להתעלם מפגמים שאינם מהותיים לפי שיקול דעתה הבלעדי.

20.3 . שוב המזמינה מבקשת להדגיש, כי את ההצעה הכספית, כפי שהמציע יגיש במסגרת הצעתו, יש לצרף **במעטפה נפרדת ואטומה**. ככל וההצעה הכספית לא תוגש באופן נפרד כאמור הדבר עלול להביא לפסילת ההצעה.

שלב ב' – בחינת איכות המציע ואיכות ההצעה (פרמטר איכותי - 20%):

20.4 . בשלב זה ינוקדו על ידי הועדה המקצועית איכות ההצעות של המציעים שהצעתם נמצאה עומדת בתנאי הסף ובשאר תנאי המכרז.

20.5 . הועדה המקצועית תעניק ניקוד לפי התרשמותה מהפרויקט שהמציע יציע להקים על המגרשים, לרבות השימושים המוצעים, נראות המבנים וכן בחינת השתלבות המבנים במרקם המתחם והכל על בסיס הפרוגרמה הכללית לבניה שתוגש על ידי המציעים.

20.6 . החברה תהיה רשאית להזמין כל אחד מהמציעים או חלק מהם להציג מצגת ו/או הדמיה של הפרוגרמה המוצעת ולמסור הבהרות ופירוט נוסף בקשר עם הצעתו וניסיונו, ככל שהדבר יידרש על ידי הועדה המקצועית.

20.7 . הועדת המקצועית תבחן את איכות ההצעה ואיכות הפרוגרמה המוצעת, ותקבע ציון איכותי לכל מציע (ציון בין 0 ל-20), על פי הקריטריונים והמשקולות הבאים:

#	הקריטריונים	משקולות (ב-%)
1	1.1 עמידה בדרישת השימושים הציבוריים, השימושים הציבוריים והתאמתם לפרויקט. 1.2 עיצוב ראשוני (קונספט) - התייחסות לתכנון ולעיצוב המוצעים במסגרת הפרוגרמה. 1.3 התרשמות כללית מאופן הגשת ההצעה ורצינותה.	15
2	ניסיון המציע בהקמה ו/או בהפעלת פרויקטים דומים .	5
	סה"כ ציון בגין מרכיב האיכות	20

20.8 . ציון האיכות המינימאלי הינו 10 נקודות. מציע שיקבל ציון איכות נמוך מ-10 יפסל ולא יעבור לשלב בדיקת הצעות המחיר.

20.9 . מקום שבו לא התקבלו לכל הפחות שתי הצעות העוברות את ציון הסף לאיכות, שומרת החברה על זכותה לאפשר להצעות שבציון הסף לאיכות שלהן נמוך מ-10, להתמודד ולעבור לשלב בדיקת הצעות המחיר.

שלב ג' – בחינת ההצעה הכספית (פרמטר כמותי - 80%)

20.10 . מציעים אשר עמדו בתנאי הסף בשלב א' ועברו את רף האיכות הנדרש בשלב ב', יוכלו להשתתף בשלב ג', שלב הצעת המחיר, בו תפתח ועדת המכרזים, או הועדה המקצועית מטעם ועדת המכרזים, את מעטפת ההצעה הכספית (המכילה את ההצעה הכספית – מסמך י'), של המשתתפים אשר עמדו בתנאי הסף וברף האיכות כאמור לעיל.

20.11 . המציע שיציע את הצעת המחיר הגבוהה ביותר (משוקללת באופן המפורט להלן), יקבל את מירב הנקודות בפרק הכספי. המציעים האחרים יקבלו ניקוד באופן יחסי, כפי היחס שבין הצעתם לבין ההצעה הגבוהה ביותר לפי התחשיב הבא:

ניקוד = הניקוד המקסימלי בגין הרכיב הכספי X (ההצעה הטובה(מכנה)/הצעת המציע (מונה))

12 . 20 . הצעת המחיר לא תכלול מע"מ, וכן לא תכלול מיסים, היטלים, אגרות וכל הוצאה אחרת, אשר יחולו על המציע בהתאם להוראות ההסכם.

13 . 20 . ההצעה הכספית של המציעים תפרט את התמורה החודשית המוצעת למועצה (ניתן לצבור עד 80 נקודות) כדלקמן:

1 . 13 . 20 . התמורה בש"ח למ"ר בנוי מסחרי (ניתן לצבור עד 20 נקודות בגין רכיב זה) - מסומנת A.

2 . 13 . 20 . התמורה בש"ח למ"ר בנוי בגין בניה שאינה למסחר (ניתן לצבור עד 60 נקודות בגין רכיב זה) - מסומנת B.

14 . 20 . על המציעים להגיש הצעות לתמורה חודשית בש"ח למ"ר (לשטחי מסחר - 20.13.1 ולשטחים שאינם שטחי מסחר - 20.13.2), אשר תשולם למועצה לאורך תקופת ההתקשרות לתקופת התקשרות של 25 שנים פחות יום (חלופה א') או לתקופת התקשרות של 25 שנים פחות יום ובנוסף אופציה לזוכה להארכת ההתקשרות לתקופה נוספת של 25 שנים משמע התקשרות לתקופה כוללת של 50 שנה (חלופה ב'). כאמור לעין, מציע יוכל להציע הצעה הן לפי חלופה א' והן לפי חלופה ב'.

15 . 20 . כפי שכבר צויין לעיל, לצורך חישוב הניקוד המשוקלל של המציעים **בפרק הכספי**, תהיה הצעת התקשרות לפי חלופה א' לגבי כל רכיב (כאמור) זכאית ליתרון על פני הצעה לפי חלופה ב'. היתרון האמור יהיה מכפיל ("2X") של ההצעה הכספית בחלופה א'.

הצעות המציעים תהיינה לאחת החלופות בלבד - חלופה א' או חלופה ב'.

לדוגמא:

מציע א' הציע תמורה חודשית בגין שטחי מסחר של 35 ₪ למ"ר לחודש לפי חלופה א'. לעומת זאת מציע ב' הציע תמורה חודשית בגין שטחי מסחר של 50 ₪ למ"ר לחודש לפי חלופה ב'.

משכך, מציע א', לצורך חישוב הניקוד בפרק הכספי, יהיה זכאי למכפיל (2X) - ועל כן תיחשב הצעתו הכספית לצורכי ניקוד כזאת המציעה 70 ₪ למ"ר = 35×2 ₪.

ועל כן מציע א יהיה זכאי ל- 20 נקודות, ומציע ב' לחלק יחסי: $14.3 \text{ נק' } = 20 \text{ נק' } \times (50/70)$

הניקוד המשוקלל של כל מציע בפרק הכספי יהיה הניקוד הכולל A+B והשוואה בין ההצעות תהיינה על פי על פי הניקוד המשוקלל של כל מציע אל מול המציעים האחרים (בהתייחס לכל החלופות - השוואת הניקוד לא תהיה לכל חלופה בנפרד אלא אל מול כל ההצעות האחרות).

16 . 20 . ויודגש, ככל והצעת המציע הזוכה תהיה לפי חלופה א', **אזי התמורה תשולם לו לפי הצעתו במכרז, והמכפיל הינו אך ורק לצורכי חישוב הניקוד המשוקלל בפרק הכספי ולא לשם התשלום בפועל.**

17 . 20 . גם בשלב זה תהא לוועדת המכרזים סמכות לפסול את הצעתו של המציע או לחילופין לבקש את תיקונה ו/או השלמתה ו/או הבהרתה בהתאם לאמור לעיל.

18 . 20 . הועדה המקצועית תדרג את ההצעות בהתאם לפרמטרים המפורטים לעיל ותדון בהן. לאחר הדיון, תעביר הועדה המקצועית את המלצותיה לוועדת המכרזים לגבי הזוכה במכרז ותפרט את בדיקותיה, עמידת המציעים בתנאי הסף וכל דרישות המכרז, ניקוד המציעים בפן האיכותי והכספי על פי כל הפרמטרים וכן המלצת הועדה המקצועית לוועדת המכרזים.

19 . 20 . ועדת המכרזים (או הוועדה המקצועית בשמה), תהא רשאית שלא לדון בהצעה ו/או לפסלה אם יש לה יסוד סביר לחשש, כי המציע פעל בחוסר תום לב ו/או שלא בדרך מקובלת בכל הנוגע להליכי המכרז, או שכוונתו הייתה להוליך שולל את הוועדה על ידי שגיאות שנעשו במתכוון ו/או שהצעתו מבוססת על הבנה מוטעית של נושא המכרז ו/או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת ועדת המכרזים מונע הערכת ההצעה כדבעי.

20 . 20 . מובהר למען הסר ספק כי לוועדת המכרזים הסמכות לפסול הצעתו של מציע, בכל שלב משלבי המכרז, זאת אם מצאה לנכון על פי מסמכים ו/או מידע שיש בידה ו/או הגיע לידה (לרבות המלצות ומידע שהגיע ממזמיני עבודות אחרים של המציע), שאין ביכולתו לבצע את הפרויקט לשביעות רצונה המלאה. מצאה הוועדה המקצועית/ועדת המכרזים מקום לפסול הצעת מציע בנסיבות האמורות, יוזמן המציע לבירור/שימוע לקבלת הבהרות בכל האמור לממצאים כאמור, ורק בהמשך לכך תינתן החלטת ועדת המכרזים בעניין זה.

21 . הודעה על הזכייה וההתקשרות

1 . 21 . הצעות המשתתפים במכרז תובאנה בפני ועדת המכרזים של החברה (להלן: "הוועדה"), אשר תמליץ על ההצעה הזוכה במכרז לראש החברה.

2 . 21 . החברה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על החלטת ועדת המכרזים.

3 . 21 . בתוך ארבע עשר (14) ימי עסקים ממועד אישור קיום התנאי המתלה ימציא הזוכה לחברה ערבות ביצוע כאמור במכרז זה, וכן את אישור על קיום ביטוחים המתייחס לתקופת הביניים שבין מועד הזכיה ומסירת החזקה במקרקעין ועד למועד תחילת ביצוע עבודות ההקמה והכל כאמור וכמפורט במסמכי המכרז וההסכם.

4 . 21 . היה והזוכה לא יעמוד בהתחייבויותיו, תהא ועדת המכרזים של החברה רשאית להמליץ, על ביטול הזכייה במכרז.

5 . 21 . **ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מליאת החברה כתנאי מתלה לקיומה. מובהר בזאת, שאם לא תאשר מליאת החברה את ההתקשרות עם הזוכה ברוב הנדרש עפ"י החוק, מכל סיבה שהיא, תבוטל החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה. במקרה כזה, לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן, כנגד החברה ו/או מי מטעמה.**

6 . 21 . ההסכם המצורף למסמכי המכרז כפוף לשינויים המחויבים, אם יהיו כאלה, כתוצאה מן ההחלטות של הגופים המוסמכים.

מובהר - כי ככל והחברה בחרה להאריך את המועד כאמור לעיל, מתחייב המציע להאריך את ערבות המכרז בהתאם באופן בו הערבות תוארך ב- 12 חודשים כאמור או כל פרק זמן קצר יותר בהתאם לדרישות החברה.

7 . 21 . במקרה שהזוכה, יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזים ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא החברה רשאית לבטל את זכייתו במכרז בהודעה בכתב לזוכה, וזאת לאחר שניתנה לזוכה הודעה על פיה הוא נדרש לתקן את המעוות והזוכה לא פעל בהתאם להודעה ובמסגרת הזמן שקבעה וכן רשאית תהיה החברה לתקשר עם כל משתתף אחר במכרז, או כל צד ג' כלשהו, ככל שתמצא לנכון.

21.8 . כן תהא החברה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה לטובתה, כפיצוי מוסכם מראש, וסכום ערבות המכרז ייחשב לקניינה הגמור והמוחלט של החברה ולמשתתפי המכרז לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל מין וסוג שהוא כנגד החברה ו/או מי מטעמה בגין כך. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע, בזכות מזכויותיה של החברה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

22 . עיון במסמכי המכרז ובהצעה הזוכה

22.1 . מציע אשר יבקש לצלם או לעיין במסמכי המכרז ו/או ההצעה הזוכה ו/או הפרוטוקולים של ועדת המכרזים, יהיה רשאי לעשות כן.

22.2 . בהגשת הצעה, מביע המציע הסכמה בלתי מסויגת מראש לגילוי הצעתו על כל מסמכיה, צרופותיה והמידע הכלול בה למציעים אחרים, במידה ויוכרז כזוכה במכרז. על אף האמור, רשאי מציע לצרף עותק נוסף של ההצעה שבו יסמן המציע מידע, נתונים, מסמכים וכיו"ב שלדעתו הם בגדר סוד מקצועי ו/או מסחרי שאין לגלותם ליתר המשתתפים, בהתאם להוראות הדין. הסימון כאמור ילווה בנימוק, בהתחשב בהוראות הדין והפסיקה. למען הסר ספק, ההצעה הכספית של המציע שיוכרז כזוכה במכרז אינה ולא תיחשב כסוד מסחרי/מקצועי.

22.3 . על עותק ההצעה שיצורף לשם סימון מידע שלדעת המציע הינו בגדר סוד מקצועי/מסחרי יצוין "מכרז 3/2025 – סימון מידע שהנו בגדר סוד מקצועי/מסחרי". אי הגשת עותק מסומן כאמור, כמוה כהסכמה לכך שההצעה אינה מכילה מידע שהנו בגדר סוד מקצועי/מסחרי. מבלי לגרוע מהאמור, השחרת קטע מסוים בהצעה, תהווה ראייה לוותר המציע על עיון בקטע המושחר בהצעות אחרות.

22.4 . אין בהגדרת עותק מסומן כאמור כדי לגרוע מסמכות וועדת המכרזים להחליט לגבי בקשות המציעים לעיין בהצעה הזוכה ובכל יתר מסמכי המכרז. על אף האמור לעיל, מסכימים המציעים כי במקרה בו תהא סבורה החברה כי קיים ספק כלשהו בשאלת גילוי במידע, תהא החברה רשאית להימנע מגילוי המידע, וזאת כל עוד לא ניתן צו מרשות מוסמכת המורה על גילוי כאמור.

אושרת גני גונן, יו"ר
החברה הכלכלית לפיתוח
דרום השרון בע"מ

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח 1.1 למכרז (נספח יא' להסכם ההתקשרות)

הודעה על הפקעת המגרשים נשוא המכרז

הודעה לפי סעיף 19

הגמור והמוחלט של המועצה האזורית דרום השרון מיום פרסום הודעה זו ברשומות.

2. תיאור הקרקע -

אזור תעשייה בנימין (נווה ימין), גוש 8548, ח"ח 1 (לשעבר גוש 7557, ח"ח 60), 13 (לשעבר גוש 7557, ח"ח 61), 19 (לשעבר גוש 7557, ח"ח 65); סך הכול שטח להפקעה כ"9,138 מ"ר, כמסומן בתשריט ההפקעה (תיק הפ/160/6).

תשריט ההפקעה נמצא במשרדי הוועדה, מועצה אזורית דרום השרון, נווה ירק, וכל מעוניין רשאי לעיין בו בשעות קבלת הקהל המצוינות באתר הוועדה.

ט' בשבט התשפ"ב (11 בינואר 2022)

אשרת גני גונן

(חמ 4-3)

יושבת ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון

לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, ולפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

1. בתוקף סמכותה לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובהתאם לתוכנית מס' שד/160, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים 4932, התשס"א, עמ' 323, מצהירה בזה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון (להלן - הוועדה), בהתאם לסעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 (להלן - הפקודה), כי זכות החזקה בקרקע המתוארת בסעיף 2 להלן, שביחס אליה פורסמה הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה בילקוט הפרסומים 10003, התשפ"ב, עמ' 1517, תהיה לקניינה

¹ ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

² ע"ר 1943, תוס' 1, עמ' 32.

3525

ילקוט הפרסומים 10193, ח' באדר א' התשפ"ב, 9.2.2022.

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח 1.2 למכרז

דפי מידע תכנוני

מגרשים 101, 102, 103

מגרש 101:

תאריך: 26/1/2025

כ"ו בטבת, תשפ"ה

לכבוד :

מספר בקשה :

כתובת :

דף מידע

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

אזור תעשייה בנימין : שם יישוב

גוש : 8004 : חלקת מקור 81 : שטח חלקה רשום במ"ר 8,989

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160)	101 (מתב"ע)	מבנים ומוסדות ציבור- מבא"ת	3,000 מתב"ע

* קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי הגופים המוסמכים השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה	י.פ.	פרסום תוקף	י.פ.
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160)	תכנית מפורטת	02/10/2022	10836	01/03/2023	11152
שד/160	תכנית מפורטת			09/11/2000	4932

4266	11/12/1994	תכנית מפורטת	שד/6/86
3527	29/02/1988	תכנית מפורטת	משמ/65/שד
2725	05/07/1981	תכנית מפורטת	שד/1000

נספחים לתוכנית : שד/160

1. מערכת ניקוז- תנוחה : נספח ניקוז - מנחה
2. נספח : הוראות פיתוח תשתיות - ניקוז - מנחה
3. נספח : נספח פיתוח תשתיות - ניקוז - מחייב
4. נספח : נספח תנועה
5. נספח : שימושים חורגים - מחייב
6. נספח בינוי : נספח בינוי - מחייב
7. נספח תחבורה : נספח תחבורה

3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה :

101 (מתב"ע)	מגרש :
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)	מס' תוכנית :
מבנים ומוסדות ציבור- מבא"ת	ייעוד :
3,000 מתב"ע	שטח מגרש כולל במ"ר :

אופציות בניה/תכליות

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)	תכליות ושימושים
א) מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות.	
ב) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, בתי משפט, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו.	
ג) מקלטים ומחסים ציבורים, מתקני ביוב, מתקנים לאספקת מים וכל	

מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זז.
 (ד) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה.
 (ה) מסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המותרים.

שטחים

- | | |
|--|------------------------------------|
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 6000 מ"ר . מתוכם עד 20% למסחר. | שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת |
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 600 מ"ר | שטח שרות מעל הכניסה הקובעת |
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניין. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה. | שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת |

קווי בנין

- | | |
|---|----------------------|
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 5 מ' | מירווח - קדמי (מטר) |
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 3 מ' .
ניתן לאפשר עד קו בנין 0 בין המגרשים למבני ציבור. | מירווח - אחורי (מטר) |

בינוי

- | | |
|--|-----------------------------|
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 16 מ' | גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת |
| 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 4 קומות | מספר קומות מעל לכניסה קובעת |

הוראות לבניה, תעודות ונספחים

- | | |
|--|--------------------|
| 160/שד לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית ושלבי ביצוע עפ"י הנחיות הרשויות המוסכמות ומהנדסי המועצה והוועדה המקומית. | תכנית גימור ופיתוח |
| בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תתקיים ישיבת תאום בלישכת התיכנון בהשתתפות משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוס לעניין הטיפול בדפנות תוואי הסדרת נחל סיר (מח/ש/380). | |
| תוכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה טופוגרפית ותכלול: | |

1. תוכנית בנייני - תכלול את סימון קווי הבניינים, גישות חמגרשים והעמדת המבנים.
2. תכנית תשתיות -
 - א. ביוב ופתרון סילוק שפכים המוסכמם ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
 - ב. ניקוז.
 - ג. אספקת מים.
 - ד. סילוק אשפה.
 - ה. אספקת חשמל.
3. תכנית תנועה וחנייה.
4. תכנית עיצוב - תכלול הוראות, פרטים, חומרי בנייה ופרטי, שילוט, תאורה.
5. תכנית נוף - תכלול:
 - א. תכנית פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות.
 - ב. תכנית גימון שטחים ציבוריים - שבילים, כיכר ורצועות הפרדה מגוננות, תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות אחזקה.

התאמת הפרטים לחילחול נגר עילי: בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה חלק ממנו כשטח ירוק אשר ישמש הין היתר כשטח החדרה של מי גשם ונגר עילי.

אגירת המים בשטחים אלו תתבצע ע"י תיחום המגרש בגדר/אבן בגובה נמוך (עד 30 ס"מ), כאשר שטח המגרש ישופע מהבניין כלפי חוץ.

גובה הבניין המתוכנן יהיה מעל גובה הגדר, בנקודה הנמוכה שלה. במקרים של עוצמות גשם גדולות במיוחד, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת מהמגרש לשצ"פים ולכבישים.

תנאי להיתרי בנייה - ביצוע בפועל של הנחיות אלה.

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)

תנאים בהליך הרישוי

א) לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה. לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה, אלא לאחר ביצוע הצומת

עפ"י התכניות הנ"ל.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).

(ג) לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל-50,000 מ"ר אלא לאחר רימזור הצומת בפועל עפ"י התכניות שיאושרו לו (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).

(ד) לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה הבאות:

(1) הרחבת דרך מס' 5443 לדו-מסלולית, דו-נתיבית בקטע - דרך מס' 444 עד דרך מס' 55.

(2) הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).

(3) חיבור כביש פנימי מס' 1 לאזור התעשייה כס/50/1 א.

(ה) ביצוע המטלות התחבורתיות הנ"ל, יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).

מבנים והתקנים נוספים

שד/160 מתקני מיזוג אוויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות הבתים יוסתרו. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.

מזגנים

שד/160 בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

הידרנטים/כיבוי אש

שד/160 בבניינים בהם תבנה רמפה לרכב וחניה בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת שטחי שרות לשימוש זה במסגרת קווי הבנין בלבד, באישור הוועדה המקומית.

רמפות

שד/160 לא יינתנו היתרי בניה ללא סידורי נכים.

סידורי נכים

חניה

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/160/4)

חניה

(א) החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

(ב) תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח. כניסה ויציאה לחניה תהיה בהתאם לשימושים ולתכנית הכוללת לאזור תעשייה.

שימור

שטחי עתיקות

שד/160 בתחום התוכנית, בשטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, יחולו הוראות חוק העתיקות.

תכסית

תכסית (אחוזים)

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4) 60%

תשתיות

ביוב

שד/160 א. התוכנית כוללת מערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים, תתוכנן באז"ת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

סילוק השפכים מהאזור יעשה למתקן טיפול בשפכים אזורי בכפוף לתאום עם כל הרשויות ואישורם.

תורם הביוב ידרש לטפל בשפכים בתחום המגרש ועל חשבוננו לאיכות המותרת כמצויין בחוקי העזר להזרמתם למערכת הציבורית, ותחייב כל תורם ביוב, במידת הצורך, לבצע מתקן קדם טיפול בתחום המגרש על מנת להבטיח הזרמת ביוב באיכות המותרת.

ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית כוללת למערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים בתוכנית באישור משרד הבריאות ומשרד איה"ס הכוללת פתרון קצה במט"ש פעיל ולו"ז לביצוע הקווים המחברים.

ג. לא תנתן תעודת גמר למבנה כלשהו בתוכנית ללא חיבור בפועל של איזור התעסוקה למט"ש פעיל.

ד. לא ינתן אישור להפעלה של עסק ו/או מפעל כל עוד לא אושר כי השפכים היוצאים ממנו תואמים את הרמה המקובלת עפ"י חוק העזר העירוני לנושא השפכים תעשייתיים.

ה. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב ציבוריים בתוך המגרש לאיסוף ביוב ממגרשים שכנים.

ו. היתרי בנייה באזור התעשייה, יינתנו עם תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים המרכזית מאזור התעשייה למכון הטיפול בשפכים, כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ז. טופס 4 יינתן לאחר התחברות המבנה בפועל, למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

שד/160 כוון הזרמת מי הגשם, הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס הוועדה.

ניקוז

הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה, לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. הסדר נחל סיר יהיה בתוך פס של 30 מ' מינימום (כולל דרכי החזקה וגידור).

ימוקמו גשרים לפי הצורך בתיאום מראש עם רשות הניקוז ובאישורה. כל העבודות יבוצעו במסגרת פיתוח הרחבת בית העלמין.

שד/160 א. אספקת המים לצרכנים באז"ת תבוצע ממערכת אספקת מים אזורית.

מים

ב. מערכת צנרת אספקת המים ומתקנית מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות מ.א דרום השרון (הרשות המוניציפלית או גוף מטעמה).

ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

שד/160 יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש בין גבול המגרש לקווי הבנין באישור מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.

תשתיות כללי

כל המערכות התשתית כגון: מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. הניקוז יהיה לפי תוכנית פיתוח.

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התיכונות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4)

מי נגר עילי

א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

חשמל

חשמל

שד/160 שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדור למעבר ברוחב 150 מ' מיועדים למעבר קווי חשמל למתח עליון וגבוה לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גיבון, שמורת נוף, בית עלמין, חניה ואחסנה פתוחה, מתקן חשמלי, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכו' הכל התאום עם חברת החשמל לישראל ולאחר קבלת הסכמתה. לא ינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני השירותים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטי בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל: מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'

(קיים או מוצע)

קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35 מ'

(קיים או מוצע)

בקשה לחריגה מן המרחקים המצויינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסכמים בחברת החשמל לישראל בע"מ שתהיה רשאית להתנות אישורה בתנאים מתאימים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש

בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות עלפי כל דין.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי התכנית.

ו. שיוניים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחוז המרכז.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנפורמציה הפנימית.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנפורמציה הפנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת הטרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת

תקשורת

שד/160 א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים.

ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכנו ויבוצעו התיאום ובאישור "בזק", על חשבון יוזמי התוכנית.

תברואה

סילוק אשפה

שד/160 ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ומחלקת התברואה.

יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.

איכות סביבה

שלטי פרסום

שד/160 עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של מהנדס הוועדה המקומית, לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.

מפגע סביבתי

שד/160 מותרים השימושים שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסכמות (הוועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.

" מטרד סביבתי הוא מצב ו/או פעולה הגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורה ולטרד חזותי, או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסכמות ו/או הוועדה המקומית, עפ"י חו"ד מהנדסי הרשות והוועדה ובעלי מקצוע מומחים.

הפקעות, איחוד וחלוקה

הפקעות ורישום שטחים

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

4. הערות

1. המידע המוצג באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה -דרום השרון (להלן - הוועדה ; האתר), הינו כללי, ומיועד לידיעה בלבד ולא ישמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין.
2. הוועדה לא תישא בכל אחריות שהיא מכל מין וסוג, מפורשת או מכללא, לנזק ישיר או עקיף

ו/או תוצאתי שיגרמו למשתמש או לצד ג' בגין שימוש או הסתמכות או אי - יכולת לשימוש או הסתמכות על מידע כלשהו המוצג באתר.
3. לקבלת מידע רשמי ותקף, יש לפנות אל הגורם המוסמך בועדה.

פרטי עורך המידע

תפקיד :

שם : רינת אברבוך

טלפון : 03-9000565

פקס : 03-9000569

כתובת : קרית המועצה ת.ד 500 נוה ירק, מיקוד 49945

חתימת עורך המידע :

פרטי מאשר המידע

שם :

טלפון :

חתימת מאשר המידע :

תאריך: 26/1/2025

כ"ו בטבת, תשפ"ה

לכבוד :

מספר בקשה :

כתובת :

דף מידע

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

אזור תעשייה בנימין : שם יישוב

גוש : 8004 : חלקת מקור 81 : שטח חלקה רשום במ"ר 8,989

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר
417-1104108 (תוספת שמושים זכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160)	102 (מתב"ע)	מבנים ומוסדות ציבור- מבא"ת	3,000 מתב"ע

* קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי הגופים המוסמכים השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה	י.פ.	פרסום תוקף	י.פ.
417-1104108 (תוספת שמושים זכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160)	תכנית מפורטת	02/10/2022	10836	01/03/2023	11152

4932	09/11/2000	תכנית מפורטת	שד/160
4266	11/12/1994	תכנית מפורטת	שד/6/86
3527	29/02/1988	תכנית מפורטת	משמ/65/שד
2725	05/07/1981	תכנית מפורטת	שד/1000

נספחים לתוכנית : שד/160

1. מערכת ניקוז- תנוחה : נספח ניקוז - מנחה
2. נספח : הוראות פיתוח תשתיות - ניקוז - מנחה
3. נספח : נספח פיתוח תשתיות - ניקוז - מחייב
4. נספח : נספח תנועה
5. נספח : שימושים חורגים - מחייב
6. נספח בינוי : נספח בינוי - מחייב
7. נספח תחבורה : נספח תחבורה

3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה :

מגרש :	102 (מתב"ע)
מס' תוכנית :	417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)
ייעוד :	מבנים ומוסדות ציבור- מבא"ת
שטח מגרש כולל במ"ר :	3,000 מתב"ע

אופציות בניה/תכליות

תכליות ושימושים	417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)
	(א) מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות.
	(ב) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, בתי משפט, וכל צורך ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו.

ג) מקלטים ומחסים ציבורים, מתקני ביוב, מתקנים לאספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לענין פסקה זו.

ד) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה.

ה) מסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המותרים.

שטחים

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 6000 מ"ר . מתוכם עד 20% למסחר.	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 600 מ"ר	שטח שרות מעל הכניסה הקובעת
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניין. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.	שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת

קווי בנין

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 5 מ'	מירווח - קדמי (מטר)
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 3 מ' . ניתן לאפשר עד קו בנין 0 בין המגרשים למבני ציבור.	מירווח - אחורי (מטר)

בינוי

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 16 מ'	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 4 קומות	מספר קומות מעל לכניסה קובעת

הוראות לבניה, תעודות ונספחים

שד/160 לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית ושלבי ביצוע עפ"י הנחיות הרשויות המוסכמות ומהנדסי המועצה והוועדה המקומית.

תכנית גימור ופיתוח
בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תתקיים ישיבת תאום בלישכת התיכנון בהשתתפות משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוס לעניין הטיפול בדפנות תוואי הסדרת נחל סיר (מח/ש/380).

תוכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה טופוגרפית ותכלול:

1. תוכנית בינוי - תכלול את סימון קווי הבניינים, גישות חמגרשים והעמדת המבנים.
2. תוכנית תשתיות -
 - א. ביוב ופתרון סילוק שפכים המוסכמם ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
 - ב. ניקוז.
 - ג. אספקת מים.
 - ד. סילוק אשפה.
 - ה. אספקת חשמל.
3. תוכנית תנועה וחנייה.
4. תוכנית עיצוב - תכלול הוראות, פרטים, חומרי בנייה ופרטי, שילוט, תאורה.
5. תוכנית נוף - תכלול:
 - א. תוכנית פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות.
 - ב. תוכנית גינון שטחים ציבוריים - שבילים, כיכר ורצועות הפרדה מגוננות, תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות אחזקה.

התאמת הפרטים לחילחול נגר עילי: בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה חלק ממנו כשטח ירוק אשר ישמש הן היתר כשטח החדרה של מי גשם ונגר עילי.

אגירת המים בשטחים אלו תתבצע ע"י תיחום המגרש בגדר/אבן בגובה נמוך (עד 30 ס"מ), כאשר שטח המגרש ישופע מהבניין כלפי חוץ.

גובה הבניין המתוכנן יהיה מעל גובה הגדר, בנקודה הנמוכה שלה.

במקרים של עוצמות גשם גדולות במיוחד, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת מהמגרש לשצ"פים ולכבישים.

תנאי להיתרי בנייה - ביצוע בפועל של הנחיות אלה.

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)

תנאים בהליך הרישוי

א) לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה, אלא לאחר ביצוע הצומת עפ"י התכניות הנ"ל.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).

(ג) לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל-50,000 מ"ר אלא לאחר רימזור הצומת בפועל עפ"י התכניות שיאושרו לו (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).

(ד) לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה הבאות:

(1) הרחבת דרך מס' 5443 לדו-מסלולית, דו-נתיבית בקטע - דרך מס' 444 עד דרך מס' 55.

(2) הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).

(3) חיבור כביש פנימי מס' 1 לאזור התעשייה כס/50/1א.

(ה) ביצוע המטלות התחבורתיות הנ"ל, יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).

מבנים והתקנים נוספים

שד/160 מתקני מיזוג אוויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים על גגות הבתים יוסתרו. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.

מזגנים

שד/160 בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

הידרנטים/כיבוי אש

שד/160 בבניינים בהם תבנה רמפה לרכב וחניה בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת שטחי שרות לשימוש זה במסגרת קווי הבנין בלבד, באישור הוועדה המקומית.

רמפות

שד/160 לא יינתנו היתרי בניה ללא סידורי נכים.

סידורי נכים

חניה

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4)

חניה

(א) החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

(ב) תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח. כניסה ויציאה לחניה תהיה בהתאם לשימושים ולתכנית הכוללת לאזור תעשייה.

שימור

שטחי עתיקות

שד/160 בתחום התוכנית, בשטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, יחולו הוראות חוק העתיקות.

תכנית

תכנית (אחוזים)

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4) 60%

תשתיות

ביוב

שד/160 א. התוכנית כוללת מערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים, תתוכן באז"ת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

סילוק השפכים מהאזור יעשה למתקן טיפול בשפכים אזורי בכפוף לתאום עם כל הרשויות ואישורם.

תורם הביוב ידרש לטפל בשפכים בתחום המגרש ועל חשבוננו לאיכות המותרת כמצויין בחוקי העזר להזרמתם למערכת הציבורית, ותחייב כל תורם ביוב, במידת הצורך, לבצע מתקן קדם טיפול בתחום המגרש על מנת להבטיח הזרמת ביוב באיכות המותרת.

ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית כוללת למערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים בתוכנית באישור משרד הבריאות ומשרד איה"ס הכוללת פתרון קצה במט"ש פעיל ולו"ז לביצוע הקווים המחברים.

ג. לא תנתן תעודת גמר למבנה כלשהו בתוכנית ללא חיבור בפועל של איזור התעסוקה למט"ש פעיל.

ד. לא ינתן אישור להפעלה של עסק ו/או מפעל כל עוד לא אושר כי השפכים היוצאים ממנו תואמים את הרמה המקובלת עפ"י חוק העזר העירוני לנושא השפכים תעשיתיים.

ה. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב ציבוריים בתוך המגרש לאיסוף ביוב ממגרשים שכנים.

ו. היתרי בנייה באזור התעשייה, יינתנו עם תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים המרכזית מאזור התעשייה למכון הטיפול בשפכים, כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ז. טופס 4 יינתן לאחר התחברות המבנה בפועל, למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

שד/160 כוון הזרמת מי הגשם, הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס הוועדה.

ניקוז

הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה, לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. הסדר נחל סיר יהיה בתוך פס של 30 מ' מינימום (כולל דרכי החזקה וגידור).

ימוקמו גשרים לפי הצורך בתיאום מראש עם רשות הניקוז ובאישורה. כל העבודות יבוצעו במסגרת פיתוח הרחבת בית העלמין.

שד/160 א. אספקת המים לצרכנים באז"ת תבוצע ממערכת אספקת מים אזורית.

מים

ב. מערכת צנרת אספקת המים ומתקני מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות מ.א דרום השרון (הרשות המוניציפלית או גוף מטעמה).

ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

שד/160 יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש בין גבול המגרש לקווי הבנין באישור מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.

תשתיות כללי

כל המערכות התשתית כגון: מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. הניקוז יהיה לפי תוכנית פיתוח.

בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התיכונות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4)

מי נגר עילי

א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

חשמל

חשמל

שד/160 שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדור למעבר ברוחב 150 מ' מיועדים למעבר קווי חשמל למתח עליון וגבוה לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, בית עלמין, חניה ואחסנה פתוחה, מתקן חשמלי, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכו' הכל התאום עם חברת החשמל לישראל ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני השירותים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטי בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל: מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'

(קיים או מוצע)

קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35 מ'

(קיים או מוצע)

בקשה לחריגה מן המרחקים המצויינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסכמים בחברת החשמל לישראל בע"מ שתהיה רשאית להתנות אישורה בתנאים מתאימים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש

בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות עלפי כל דין.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי התכנית.

ו. שיוניים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עלית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחוז המרכז.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנפורמציה הפנימית.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנפורמציה הפנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת הטרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת

א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים.

תקשורת

ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכנו ויבוצעו התיאום ובאישור "בזק", על חשבון יוזמי התוכנית.

תברואה

סילוק אשפה

שד/160 ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ומחלקת התברואה.

יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.

איכות סביבה

שלטי פרסום

שד/160 עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של מהנדס הוועדה המקומית, לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.

מפגע סביבתי

שד/160 מותרים השימושים שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסכמות (הוועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.

" מטרד סביבתי הוא מצב ו/או פעולה הגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורה ולטרד חזותי, או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסכמות ו/או הוועדה המקומית, עפ"י חו"ד מהנדסי הרשות והוועדה ובעלי מקצוע מומחים.

הפקעות, איחוד וחלוקה

הפקעות ורישום שטחים

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/160/4) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

4.הערות

1. המידע המוצג באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-דרום השרון (להלן - הוועדה ; האתר), הינו כללי, ומיועד לידיעה בלבד ולא ישמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין.
2. הוועדה לא תישא בכל אחריות שהיא מכל מין וסוג, מפורשת או מכללא, לנזק ישיר או עקיף

ו/או תוצאתי שיגרמו למשתמש או לצד ג' בגין שימוש או הסתמכות או אי - יכולת לשימוש או הסתמכות על מידע כלשהו המוצג באתר.
3. לקבלת מידע רשמי ותקף, יש לפנות אל הגורם המוסמך בועדה.

פרטי עורך המידע

תפקיד :

שם : רינת אברבוך

טלפון : 03-9000565

פקס : 03-9000569

כתובת : קרית המועצה ת.ד 500 נוה ירק, מיקוד 49945

חתימת עורך המידע :

פרטי מאשר המידע

שם :

טלפון :

חתימת מאשר המידע :

תאריך: 26/1/2025

כ"ו בטבת, תשפ"ה

לכבוד :

מספר בקשה :

כתובת :

דף מידע

הבקשה : מידע תכנוני

1. פרטי הקרקע

אזור תעשייה בנימין : שם יישוב

גוש 8004 : חלקת מקור 81 : שטח חלקה רשום במ"ר 8,989

מס' תוכנית	מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160)	103 (מתב"ע)	מבנים ומוסדות ציבור- מבא"ת	3,000 מתב"ע

* קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצרכי רישום כפי שיאושר על ידי הגופים המוסמכים השטח המחושב הינו לצרכי מידע בלבד

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

תכניות בתוקף

מס' תוכנית	סוג תוכנית	פרסום בהפקדה	פ.י.פ.	פרסום תוקף	פ.י.פ.
417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין -	תכנית מפורטת	02/10/2022	10836	01/03/2023	11152

שד/מק/4/160)

4932	09/11/2000	תכנית מפורטת	שד/160
4266	11/12/1994	תכנית מפורטת	שד/6/86
3527	29/02/1988	תכנית מפורטת	משמ/65/שד
2725	05/07/1981	תכנית מפורטת	שד/1000

נספחים לתוכנית : שד/160

1. מערכת ניקוז- תנוחה : נספח ניקוז - מנחה
2. נספח : הוראות פיתוח תשתיות - ניקוז - מנחה
3. נספח : נספח פיתוח תשתיות - ניקוז - מחייב
4. נספח : נספח תנועה
5. נספח : שימושים חורגים - מחייב
6. נספח בינוי : נספח בינוי - מחייב
7. נספח תחבורה : נספח תחבורה

3. זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה :

מגרש :	103 (מתב"ע)
מס' תוכנית :	417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)
ייעוד :	מבנים ומוסדות ציבור - מבא"ת
שטח מגרש כולל במ"ר :	3,000 מתב"ע

אופציות בניה/תכליות

תכליות ושימושים	417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)
	א) מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות.
	ב) תחנות משטרה, תחנות שירות לכיבוי אש, בתי משפט, וכל צורך

ציבורי אחר שאישר שר הפנים באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לעניין פסקה זו.

ג) מקלטים ומחסים ציבורים, מתקני ביוב, מתקנים לאספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין פסקה זו.

ד) דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה.

ה) מסחר בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המותרים.

שטחים

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 6000 מ"ר. מתוכם עד 20% למסחר.

שטח שרות מעל הכניסה הקובעת 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 600 מ"ר

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) תותר בניית קומות מרתפי חניה בגבולות קווי הבניין. אחסנה ומתקנים הנדסיים יהיו בשיעור של עד 60% משטח קומה רגילה.

קווי בנין

מירווח - קדמי (מטר) 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 5 מ'

מירווח - אחורי (מטר) 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 3 מ'.

ניתן לאפשר עד קו בנין 0 בין המגרשים למבני ציבור.

בינוי

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 16 מ'

מספר קומות מעל לכניסה קובעת 417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160) 4 קומות

הוראות לבניה, תעודות ונספחים

תכנית גימור ופיתוח שד/160 לאחר מתן תוקף לתכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח כללית ושלבי ביצוע עפ"י הנחיות הרשויות המוסכמות ומהנדסי המועצה והוועדה המקומית.

בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח תתקיים ישיבת תאום בלישכת התיכנון בהשתתפות משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות

הניקוס לעניין הטיפול בדפנות תוואי הסדרת נחל סיר (מח/ש/380).

תוכנית הפיתוח תוגש על רקע מפה טופוגרפית ותכלול:

1. תוכנית בינוי - תכלול את סימון קווי הבניינים, גישות חמגרשים והעמדת המבנים.

2. תכנית תשתיות -

א. ביוב ופתרון סילוק שפכים המוסכמם ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

ב. ניקוז.

ג. אספקת מים.

ד. סילוק אשפה.

ה. אספקת חשמל.

3. תכנית תנועה וחנייה.

4. תכנית עיצוב - תכלול הוראות, פרטים, חומרי בנייה ופרטי, שילוט, תאורה.

5. תכנית נוף - תכלול:

א. תכנית פילוס השטח, עבודות עפר, פרטי קירות תומכים וגדרות.

ב. תכנית גינון שטחים ציבוריים - שבילים, כיכר ורצועות הפרדה מגוננות, תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות אחזקה.

התאמת הפרטים לחילחול נגר עילי: בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה חלק ממנו כשטח ירוק אשר ישמש הין היתר כשטח החדרה של מי גשם ונגר עילי.

אגירת המים בשטחים אלו תתבצע ע"י תיחום המגרש בגדר/אבן בגובה נמוך (עד 30 ס"מ), כאשר שטח המגרש ישופע מהבניין כלפי חוץ.

גובה הבניין המתוכנן יהיה מעל גובה הגדר, בנקודה הנמוכה שלה.

במקרים של עוצמות גשם גדולות במיוחד, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת מהמגרש לשצ"פים ולכבישים.

תנאי להיתרי בנייה - ביצוע בפועל של הנחיות אלה.

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/4/160)

תנאים בהליך הרישוי

א) לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור תכנית

להסדרת צומת הגישה 1/5443 (פנימי) ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר לשלב זה, אלא לאחר ביצוע הצומת
עפ"י התכניות הנ"ל.

(ב) לא יוצאו היתרי בניה מעל 50,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא
לאחר אישור תכנית לרימזור והרחבת צומת 1/5443 (פנימי) ע"י
מע"צ ומשרד התחבורה (במידה ויידרש ע"י משרד התחבורה).

(ג) לא יאוכלס ולא תוצא תעודת גמר מעל ל-50,000 מ"ר אלא לאחר
רימזור הצומת בפועל עפ"י התכניות שיאושרו לו (במידה ויידרש ע"י
משרד התחבורה).

(ד) לא יוצאו היתרי בניה מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים), אלא
לאחר אישור תכנית ע"י מע"צ ומשרד התחבורה למטלות התחבורה
הבאות:

(1) הרחבת דרך מס' 5443 לדו-מסלולית, דו-נתיבית בקטע - דרך
מס' 444 עד דרך מס' 55.

(2) הסדרת צומת הכניסה 4/5443 (פנימי).

(3) חיבור כביש פנימי מס' 1 לאזור התעשייה כס/50/1א.

(ה) ביצוע המטלות התחבורתיות הנ"ל, יהוו תנאי לאיכלוס והוצאת
תעודת גמר מעל 125,000 מ"ר (שטחים עיקריים).

מבנים והתקנים נוספים

שד/160 מתקני מיזוג אויר למיניהם, חדרי מעליות וכיו"ב המותקנים
על גגות הבתים יוסתרו. תכנית ההסתרה תהווה חלק מהבקשה
להיתר הבניה. על תכנית זו לפרט את חומרי הגימור.

שד/160 בהתאם להנחיות רשות הכיבוי.

שד/160 בבניינים בהם תבנה רמפה לרכב וחניה בקומות שמעל
למפלס הכניסה הקובעת, תותר תוספת שטחי שרות לשימוש זה
במסגרת קווי הבנין בלבד, באישור הוועדה המקומית.

שד/160 לא יינתנו היתרי בניה ללא סידורי נכים.

מזגנים

הידרנטים/כיבוי אש

רמפות

סידורי נכים

חניה

**417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת.
בנימין - שד/מק/4/160)**

חניה

(א) החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר
הבניה.

(ב) תותר חניה תת קרקעית משותפת לכל תאי השטח. כניסה ויציאה

לחניה תהיה בהתאם לשימושים ולתכנית הכוללת לאזור תעשייה.

שימור

שד/160 בתחום התוכנית, בשטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות, בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, יחולו הוראות חוק העתיקות.

שטחי עתיקות

תכנית

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת. בנימין - שד/מק/160/4) 60%

תכנית (אחוזים)

תשתיות

שד/160 א. התוכנית כוללת מערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים, תתוכנן באז"ת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ביוב

סילוק השפכים מהאזור יעשה למתקן טיפול בשפכים אזורי בכפוף לתאום עם כל הרשויות ואישורם.

תורם הביוב ידרש לטפל בשפכים בתחום המגרש ועל חשבוננו לאיכות המותרת כמצויין בחוקי העזר להזרמתם למערכת הציבורית, ותחייב כל תורם ביוב, במידת הצורך, לבצע מתקן קדם טיפול בתחום המגרש על מנת להבטיח הזרמת ביוב באיכות המותרת.

ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תוכנית כוללת למערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים בתוכנית באישור משרד הבריאות ומשרד איה"ס הכוללת פתרון קצה במט"ש פעיל ולו"ז לביצוע הקווים המחברים.

ג. לא תנתן תעודת גמר למבנה כלשהו בתוכנית ללא חיבור בפועל של איזור התעסוקה למט"ש פעיל.

ד. לא ינתן אישור להפעלה של עסק ו/או מפעל כל עוד לא אושר כי השפכים היוצאים ממנו תואמים את הרמה המקובלת עפ"י חוק העזר העירוני לנושא השפכים תעשיתיים.

ה. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב ציבוריים בתוך המגרש לאיסוף ביוב ממגרשים שכנים.

ו. היתרי בנייה באזור התעשייה, יינתנו עם תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים המרכזית מאזור התעשייה למכון הטיפול בשפכים, כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ז. טופס 4 יינתן לאחר התחברות המבנה בפועל, למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

<p>שד/160 כוון הזרמת מי הגשם, הניקוזים מהגגות ומשטחי הריצוף למיניהם יקבע ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>הביצוע יהיה מוטל על בעלי היתרי הבניה, לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב. הסדר נחל סיר יהיה בתוך פס של 30 מ' מינימום (כולל דרכי החזקה וגידור).</p> <p>ימוקמו גשרים לפי הצורך בתיאום מראש עם רשות הניקוז ובאישורה. כל העבודות יבוצעו במסגרת פיתוח הרחבת בית העלמין.</p>	<p>ניקוז</p>
<p>שד/160 א. אספקת המים לצרכנים באז"ת תבוצע ממערכת אספקת מים אזרית.</p> <p>ב. מערכת צנרת אספקת המים ומתקנית מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות מ.א דרום השרון (הרשות המוניציפלית או גוף מטעמה).</p> <p>ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.</p>	<p>מים</p>
<p>שד/160 יותר מעבר תשתיות בתחום המגרש בין גבול המגרש לקווי הבנין באישור מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>כל המערכות התשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. הניקוז יהיה לפי תוכנית פיתוח.</p> <p>בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התיכונות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p>	<p>תשתיות כללי</p>
<p>417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/160/4)</p> <p>א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	<p>מי נגר עילי</p>

ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

חשמל

חשמל

שד/160 שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדור למעבר ברוחב 150 מ' מיועדים למעבר קווי חשמל למתח עליון וגבוה לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, בית עלמין, חניה ואחסנה פתוחה, מתקן חשמלי, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכו' הכל התאום עם חברת החשמל לישראל ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני השירותים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטי בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל: מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'

(קיים או מוצע)

קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35 מ'

(קיים או מוצע)

בקשה לחריגה מן המרחקים המצויינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסכמים בחברת החשמל לישראל בע"מ שתהיה רשאית להתנות אישורה בתנאים מתאימים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות עלפי כל דין.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.

ה. עמודי חשמל שימצאו בתחום דרך מוצעת, תידרש העתקתם לקו רחוב חדש וזאת על חשבון יוזמי התכנית.

ו. שיוניים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התוכנית ובתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנפורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנפורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל מחוז המרכז.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנפורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנפורמציה הפנימית.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנפורמציה הפנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת הטרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תקשורת

א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים.

תקשורת

ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים

והחיבור למבנים יתוכנו ויבוצעו התיאום ובאישור "בזק", על חשבון יוזמי התוכנית.

תברואה

סילוק אשפה

שד/160 ימוקמו בתחום המגרשים במקומות מוצנעים, יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ומחלקת התברואה.

יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס העיר ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י בעלי היתרי הבניה.

איכות סביבה

שלטי פרסום

שד/160 עיצוב ומיקום השילוט בהתאם להנחיות של מהנדס הוועדה המקומית, לא תותר הצבת שילוט על גגות המבנים.

מפגע סביבתי

שד/160 מותרים השימושים שאינם גורם לפגיעה בסביבה חקלאית. הכל בהתאם לדרישות הסביבתיות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסכמות (הוועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה) למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים.

" מטרד סביבתי הוא מצב ו/או פעולה הגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורה ולטרד חזותי, או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסכמות ו/או הוועדה המקומית, עפ"י חו"ד מהנדסי הרשות והוועדה ובעלי מקצוע מומחים.

הפקעות, איחוד וחלוקה

הפקעות ורישום שטחים

417-1104108 (תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש 100, א.ת בנימין - שד/מק/4/160) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית ויירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, וזאת כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

4. הערות

1. המידע המוצג באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה -דרום השרון (להלן -

- הועדה ; האתר), הינו כללי, ומיועד לידיעה בלבד ולא ישמש אסמכתא תקפה לכל עניין שהוא ולכל הליך על פי דין.
2. הועדה לא תישא בכל אחריות שהיא מכל מין וסוג, מפורשת או מכללא, לנזק ישיר או עקיף ו/או תוצאתי שיגרמו למשתמש או לצד ג' בגין שימוש או הסתמכות או אי - יכולת לשימוש או הסתמכות על מידע כלשהו המוצג באתר.
3. לקבלת מידע רשמי ותקף, יש לפנות אל הגורם המוסמך בועדה.

פרטי עורך המידע

תפקיד :

שם : רינת אברבוך

טלפון : 03-9000565

פקס : 03-9000569

כתובת : קרית המועצה ת.ד 500 נוה ירק, מיקוד 49945

חתימת עורך המידע :

פרטי מאשר המידע

שם :

טלפון :

חתימת מאשר המידע :

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח 2.1 למכרז

נספח מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכנית שד/160

אקו פארק דרום השרון

[מצורף בעמוד הבא]

אקו פארק דרום השרון

(אזור תעשייה בנימין)

מדיניות תכנונית

לרישוי ובניה

בהתאם לתכנית שד/160



אגף הנדסה

מ.א. דרום השרון

מעודכן לדצמבר 2021

מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



גרסה מס: 01 תאריך פרסום: 21/12/2021 תאריך אישור: 09/01/2022

תוכן העניינים

		איל
		אלישמע
		בית ברל
		גבעת השלושה
3.....	א. כללי	גבעת חן
3.....	ב. מצב תכנוני קיים	גן חיים
3.....	ג. שימושים מותרים	גני עם
4.....	ד. מגבלות על שימושים בשטח התכנית	גת רימון
4.....	ה. תכנון עתידי	חגור
5.....	ו. עקרונות התכנון והעיצוב של מבנים והמרחב	חורשים
6.....	ז. מתחמי תכנון ובינוי	ירחיב
9.....	ח. נפחיות מבנית, דירוג בינוי ושלביות בניה	ירקונה
10.....	ט. בניה ירוקה	כפר מלל
11.....	י. עיצוב חזיתות	כפר מעש
13.....	יא. עיצוב ושימושים מותרים בקומת הקרקע	כפר סירקין
15.....	יב. גגות וחזית חמישית	מגשימים
16.....	יג. שטחים פתוחים, גידור וגינון	מתן
17.....	יד. ניקוז ונגר עילי	נווה ימין
18.....	טו. תנועה חניה ולוגיסטיקה במגרשים	נווה ירק
20.....	טז. תשתיות חשמל, מים ואנרגיה	נחשונים
20.....	יז. שילוט ושפת רחוב	ניר אליהו

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



א. כללי	איל
מיקום: צומת בנימין- מול מושב נווה ימין	אלישמע
גוש/חלקה: גוש 8458 חלקות 1, 2, 4, 6, 7, 10, 12, 13, 15, 19, 21, 23	בית ברל
גוש 7556 חלקות 1-21 (המגרשים הסחירים מסומנים בתכנית שד/160 כמגרשים 1-48).	גבעת השלושה
יזם: המועצה האזורית דרום השרון	גבעת חן
בעלות: רמ"י, המועצה האזורית דרום השרון ואחרים.	גן חיים
מצב השטח בפועל: השטח נמצא בהליכי פיתוח ותשתיות, טרם הוקמו מבנים בפועל.	גניעם
	גת דימון
	חגור
	חורשים
ב. מצב תכנוני קיים	ירחיב
התכנית התקפה למתחם הינה שד/160 שאושרה בשנת 2000.	ירקונה
התכנית מהווה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית לאזור תעשייה התכנית הינה בשטח של 816.60 דונם הכוללת יעודים למסחר, משרדים, מבני ציבור ו-תעשייה מלאכה ואחסנה, שטחים פתוחים, תחבורה ובית עלמין (מעבר למסילת הרכבת המתוכננת).	כפר מלל
	כפר מעש
	כפר סירקין
ג. שימושים מותרים	מגשימים
השימושים המותרים (זכויות בניה, ומאפיינים מרחביים ונפחיים בטבלה מטה מתוך שד/160) כוללים:	מתן
במגרשים ביעוד למשרדים – בנוסף למשרדים ניתן לתכנן בקומות הקרקע מסחר לרבות חנויות מסעדות שרותי מזון סניפי בנק מרפאות וכיו"ב.	נווה ימין
במגרשים ביעוד למסחר - יותרו חנויות מסעדות אולמות תצוגה, אולמות אירועים, פאבים, שרותי מזון רשתות מזון סניפי בנקים חנויות מפעל, מסחר קמעונאי, שרותי הפצה מרפאות וכיו"ב.	נווה ירק
במגרשים ביעוד לתעשייה (לרבות המגרשים ל"פינוי מטרדים"- יותרו בתי חרושת ושרותי חרושת ומפעלים, בתי קירור, מתקנים הנדסיים, מוסכים, מתקני חניה, בתי מלאכה, בנוסף יותרו שימושים נלווים לאותן תעשיות, מזנונים הבאים לשרת את עובדי המקום, ותעשיית עתירת ידע, מכונים ומשרדים המשמשים את התעשייה- כפי שמצוין בתב"ע	נחשוניים
במגרש (100) למבני ציבור - יותרו כל השימושים הציבוריים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב.	ניר אליהו
	נירית
	עדנים
	עינת
	צופית
	צור יצחק
	צור נתן
	דמות השבים
	דמת הכובש
	שדה ודבורג
	שדי חמד



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



- השינויים בתב"ע המיועדת יכללו, בין היתר:
- (א) תוספת זכויות במתחם בסדר גודל של עד 200% למגרש, בכפוף להליכים תכנוניים הקבועים בחוק ולשיקול דעת הועדה המקומית והועדה המחוזית בהתאם למוצע בתכנית המתאר הכוללנית.
 - (ב) הגדרת זיקות הנאה וחזיתות מסחריות לטובת שיפור איכות החיים ועירוב שימושים במרחב.
 - (ג) קידום מתחם לשימור בצומת בנימין לרבות שינוי בינוי, הוספת שימושים ותוספת זכויות בניה.
 - (ד) איחוד וחלוקה של מגרשים.
 - (ה) הסדרת הליכתיות ונגישות לתחבורה ציבורית.
 - (ו) צמצום הצפות באמצעות ניהול נגר עילי ואופטימיזציה של שטחים פתוחים רציפים, לרבות פיתוח פארק לינארי בלב המתחם

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סידקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ודבורג

שדי חמד

ו. עקרונות התכנון והיעיצוב של מבנים והמרחב

פארק אקו-טק דרום השרון (אזור תעשייה בנימין), יותאם לחזון המועצה המקבל ביטוי בתכנית הכוללנית (לפני הפקדה) לרבות: חיזוק החוסן החברתי והקהילתי של תושבי המועצה ויישוביה, טיפוח המועצה האזורית כמרחב כפרי ייחודי בין ישובים עירוניים, ו- שמירה ופיתוח של מקורות תעסוקה בדגש על חקלאות, תיירות כפרית והשירותים התומכים.

בהתאם למטרות אלו, אזור התעשייה יאופיין כמרחב המעודד הליכתיות, קיימות, וחדשנות בהתאם לאופייה של המועצה כמרחב כפרי ייחודי. תוך שילוב דגשים תכנוניים ומבניים התואמים לחזון זה במרחבים הציבוריים, והפרטיים כאחד, בדגש על:

- מיתוג ובידול מרחבי ומבני השואב את ייחודו ועיצובו מהמרחב הכפרי שבו הוא שוכן.
- התמחות והתנסות עסקית בתחומי אגרוטק וקלינטק, לרבות קידום אגרוטק כמרכיב עיצובי.
- תכנון המאפשר שילוב של מגוון גדלים ומאפיינים של חברות ייצור ותפעול מתקדמים.
- שילוב מרחבי הכשרה, תעסוקה שיתופית, רישות ומפגש במרחבים נגישים לכלל הציבור.
- קידום נגישות, וודאות תחבורתית ואיכות חיים באמצעות רשת מרחבי הליכה במרחב.



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



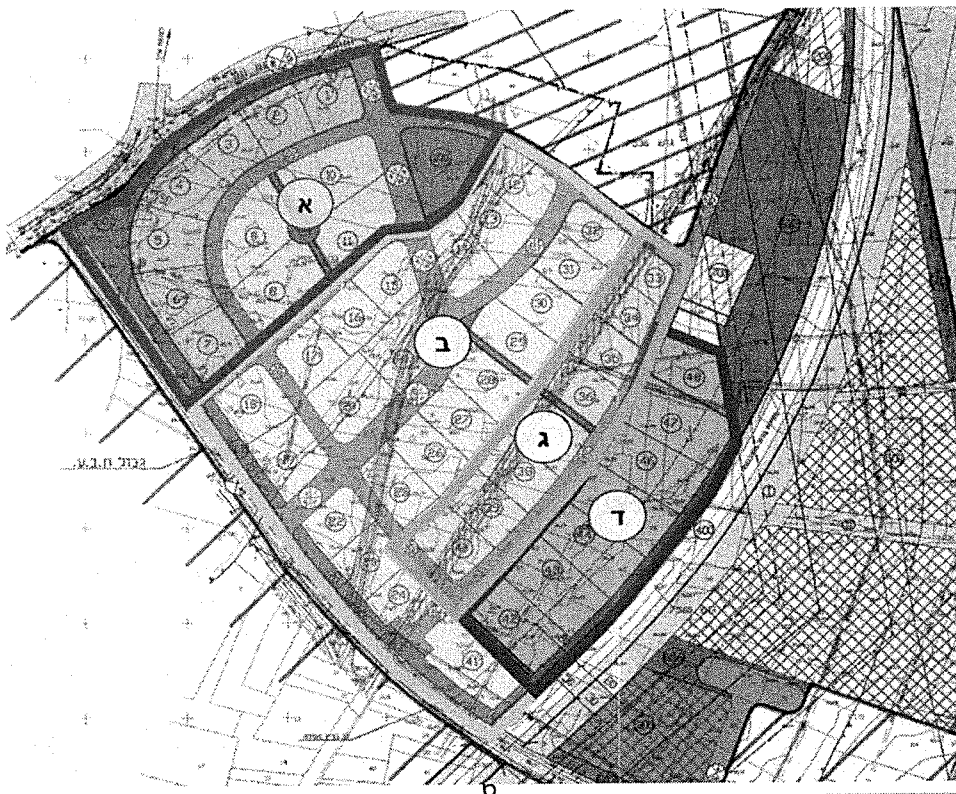
- שילוב קיימות, בניה ירוקה ותשתיות חכמות ומתקדמות.
- שימור מתחם "חוות סבע" והשמשתו כמרחב כניסה מסחרי ותרבותי מרכזי.
- צמצום של איום הצפות, באמצעות ניהול נגר עילי בין ובתוך המגרשים.
- עירוב שימושים לתעסוקה פנאי ונופש לטובת המועסקים במקום וכמרחב פנאי ייחודי מחוץ לשעות הפעילות העסקית.
- שילוב מרחבים פתוחים איכותיים רציפים ונגישים לכל, בדגש על פארק לינארי מרכזי

איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם

ז. מתחמי תכנון ובינוי

לאור הדגשים התכנוניים והעיצוביים לעיל ובדגש על החשיבות של הכביש המרכזי- כביש מס 1 והפארק הלינארי לצידו (ראה תרשים 3 להלן) כמרחב פעיל, מוטה הולכי רגל, והסטות תחבורתיות ותנועתיות הנובעות מכך, ולאור הרצון לייצר דגשים עיצוביים הנובעים מייחוד אזור התעשייה, נקבעה חלוקה מרחבית כדלקמן, חלוקה זו מהווה את הבסיס להנחיות מרחביות ותכנוניות במסמך זה:

גת דימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סידקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד



תרשים 1: מגבלות שימושים ומטרדים שיווק ותכנון





מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il

(1) חלוקה לאזורי רגישות

החלוקה כמצוין בתרשים 1, מתווה הגדרות מרחביות בכל הנוגע לשימושים המהווים "מטרד" (כמפורט בסעיף 2.2 לתכנית שד/160 בדגש על רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומים, אבק ותחבורה) והחורגים מגבולות המגרשים. חלוקה זו לארבעה אזורי רגישות מירוק (רגיש מאוד) לאדום (רגישות נמוכה), מהווה את הבסיס המרחבי להנחיות לעניין מטרידים ובהתאמה לחלוקה הנ"ל יוגבלו שימושים.

(א) לאור האמור בעקרונות התכנון במסמך זה, ולאור סעיף 2.2 בתכנית שד/160, לא יותרו השימושים הבאים בכל שטח פארק התעשייה: **מפעלי אבן ומצבות, מפעלי בטון וכן יאסר כל שימוש הכולל אחסנה גלויה.**

(ב) **מגרשים 42-48 (כולל) להלן תעשייה ד':** **סימון אדום** מהווים את המגרשים שבהם רמת הרגישות היא הנמוכה ביותר ולאור זאת יותרו שימושים המהווים מטרד יחסי (למעט השימושים שהוגבלו לעיל) לרבות תעשיות כבדות שאינן עתירות עובדים ומשתמשים ואחסנה (מרלו"גים) הכוללים תנועה מוטורית לוגיסטית מהותית.

(ג) **מגרשים 33-40 (כולל) להלן תעשייה ג' (סימון כתום)** מהווים מגרשים עם רמת רגישות בינונית שבהם יתאפשרו תעשיות מתקדמות ו/או הכוללות עובדים רבים, אשר יכולים גם לכלול שימושים נקודתיים הנדרשים לתפעול התעשייה, לרבות בתי מלאכה, בתי קירור, אחסנה וייצור וחניות תפעוליות משמעותיות ובתנאי שהשימושים אינם מהווים מטרד ואינם פוגעים בבטיחות ורווחת העובדים וניתן להגביל את השפעת המטרידים לתוך גבולות המגרש. בנוסף, ניתן יהיה לאחד את המגרשים למגרשים 33-36 (או חלק מהם) ו- 37-40 (או חלק מהם) לרבות ביטול קווי בנין צידיים באמצעות בניו בקיר משותף בהסכמת הבעלים.

(ד) **מגרשים 12-32 ו-41 (כולל) להלן תעשייה ב' (סימון צהוב)** מהווים מגרשים עם רמת רגישות גבוהה שבהם יתאפשרו תעשיות מתקדמות ונקיות ללא מטרידים כלל ולא יאושרו מרלו"גים ו/או שימושי תעשייה או מלאכה במגרשים הסמוכים לכביש 1, לא תתאפשר כניסה לחניה ותפעול מהרחוב, לאור זאת מסמך זה מחייב תכנון תנועת שישלב כניסה משותפת לחניה ותפעול בעורף

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סידקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד





מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il

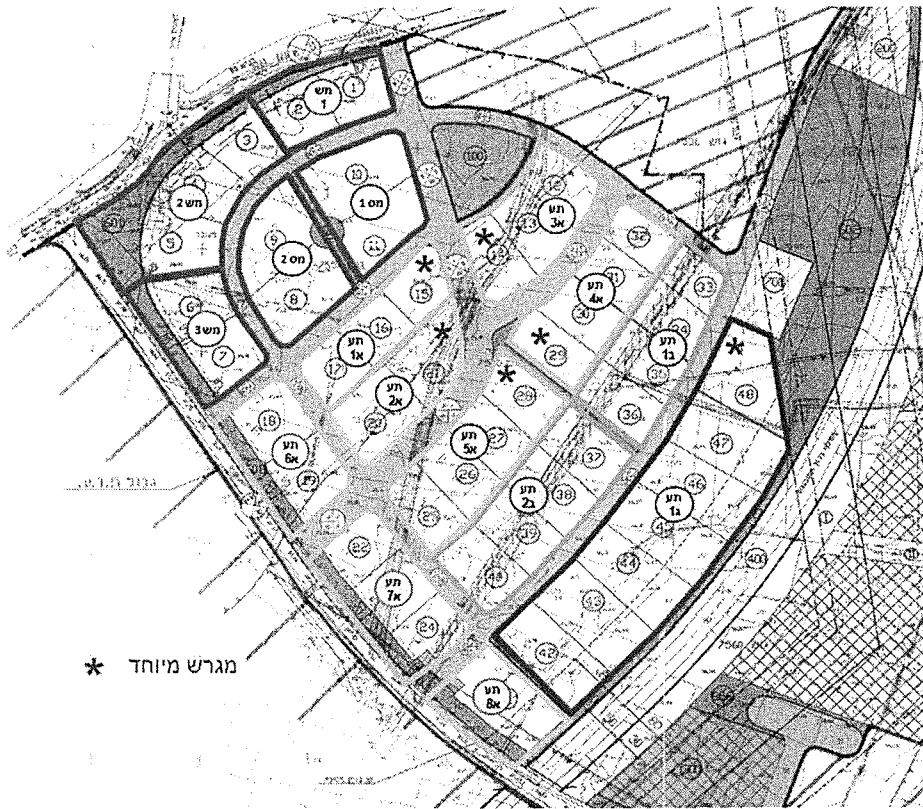
המגרשים 20 ו-21 ומגרשים 25-29, תוך העדפה לאיחוד מגרשים וייזום משותף, באישור מהנדס התנועה של הוועדה המקומית. חריגה תתאפשר באישור הוועדה המקומית ולאחר אישור תכנון חלופי.

מגרשים 1-11 (כולל מסחר ומשרדים) – להלן תעשייה א' [סימן יחיד] מהווים (ה) מגרשים עם רמת רגישות גבוהה מאוד, ולא יתאפשרו כלל שימושים או פעילויות שעשויות להוות הפרעה למשתמשים במגרשים – הן בשלבי התפעול והשימוש והן בנגישות עליהם.

במגרשים 3-5 השימושים יותאמו לאופי המתחם לשימור, לרבות שימושים ואופי בינוי שיבטיחו הגנה על יציבות המבנים לשימור ועל שימוש המשכי ואיכותי במבנים אלו בהתאם לפרוגרמה שתקבע בתב"ע שתוכן כאמור לעיל.

חלוקה למבנים תכנוניים

חלוקת משנה זו כפי שניתן לראות בתרשים 2 מטה, נועדה לטובת הנחיות ודגשים עיצוביים מבניים ומרחביים, לרבות:



* מגרש מיוחד

תרשים 2: חלוקה למבנים תכנוניים

- איל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גני עם
- גת רימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סירקין
- מגשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נירית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ודבורג
- שדי חמד



מכון התכנים הישראלי

מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



- איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סידקין
מגשמים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשוניס
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ודבורג
שדי חמד
- (א) החלוקה למבנים (כפי שניתן לראות בתרשים 2) כוללת מספר מגרשים המאופיינים ביעוד קרקע (צבע הפוליגון) וגבולות ברורים.
- (ב) כלל המגרשים בתוך מבן יהיו בעלי מאפיינים עיצוביים ומרחביים מתואמים, לרבות אופי חזיתות, אופי קומת הקרקע (שימושים, מיקום כניסות, נגישות ועוד), אופי שטחי גינון ושטחים פתוחים וממשקים ביניהם לבין שטחים ציבוריים סמוכים.
- (ג) במטרת המועצה לקדם שיווק של כלל המגרשים באותו מבן לרוכש אחד ובאותה העת, ואולם- ככל שהשיווק על ידי רמ"י ייעשה בנפרד (בזמן ו/או במכרזים לרוכשים שונים) - בעל ההיתר הראשון במבן יגיש מסמך תכנון מקדמי שיכלול את מאפייני העיצוב והבינוי של המבן, לרבות נגישות, גבהים, עקרונות ומיקום התשתיות מעל ומתחת לקרקע ועקרונות הפיתוח הנופי, לאישור הרשות המקומית באמצעות דיון מקדמי (פרה-רולינג).
- (ד) עורך הבקשה כאמור, יציג את העקרונות הללו באמצעות כלי המחשה ויזואליים (לרבות הדמיה).
- (ה) **עקרונות אלו לכשיאושרו, יחייבו את שאר המבנים באותו מבן ויצורפו למידע להיתר.**
- (ו) בנוסף, **שישה מגרשים הוגדרו כמגרשים מיוחדים** לאור מיקומם וייחודם (מגרשים 14, 15, 21, 28, 29 ו-48). מגרשים אלו יחייבו בדיון מקדמי בכל הנוגע לבינוי והעיצוב במגרש לפני הגשת הבקשה להיתר - גם אם לא יהיו הראשונים לתכנון במבן כאמור לעיל ובנוסף להנחיות למבן כולו.
- ח. נפחיות מבנית, דירוג בינוי ושלביות בניה**
- (1) קומת קרקע בכלל המבנים, למעט במגרשים לתעשייה ג' ו-ד', תכלול חזית שקועה (ארקדה) בעומק של 2 מ' לפחות - בחזית המוגדרת כחזית ראשית, וזאת על מנת להבטיח קירוי רציף למשתמשים והדגשת מרחבים אלו.
- (2) שאר החזיתות והקומות, מלבד קומת גג, יבנו כחזית אחודה ורציפה למעט בליטות או גריעות מקומיות.



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



- איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סידקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נידית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
- (3) בינוי בקומת הגג לרבות פרגולות, תשתיות ומערכות ימוקמו בנסיגה של לפחות 2 מ' ו/או מרחק שימנע מפגע ויזואלי ו/או בטיחותי לפי החלטת הרשות המקומית (הרחוק מבניהם).
- (4) לא יותר מימוש חלקי של נפחי הבניה כאמור לעיל, ואולם, יכול בעל היתר לבנות את מלוא המעטפת מבלי להשלים את מלא הרצפות, וזו בלבד שיוכיח שניתן להשלים את השטחים בעתיד והשלמה זו תתאפשר מבלי להוות מטרד למשתמשים במתחם ו/או לסכנם.
- (5) שינוי תכנית, גובה ו/או העברת שטחי שירות למרתפים כאמור לעיל- ככל שיאושרו על ידי המועצה, בין אם בהקלה או באמצעות הכנת תכנית חדשה, יותנו בתכנון הכולל דגשים של הרשות המקומית, ולכל הפחות התייחסות לכלל המבנן ומבננים סמוכים לרבות משמעויות אקלימיות (רוחות, אזורי זכויות שמש וכדומה), מלאי שטחים בנויים ופתוחים נדרשים לשימוש הציבור, היצע חניות ונגישות מרחבית.
- (6) על המבנים באותו המבנן להיות תואמים מבחינת נפחיות, תכנית, גובה קומת הקרקע וגבהי המבנים.
- (7) יותר דירוג ו/או שינוי גבהים בתוך המבנן (בהקלה או באמצעות תכנית) בכפוף לתיאום התכנון המבוקש ואישורו בוועדה המקומית.
- (8) גובה ונפחיות המבנים במבננים צמודים לתעשייה א' ו/או תעשייה ב' (שאינן כביש מפריד ביניהם) תהיינה עם מאפיינים דומים אלא אם כן השימושים ומאפייני השימוש דורשים זאת, ונתקבל על כך אישור בעת תכנון הבינוי במבנן.
- (9) על אף האמור, במתחם מש-2, הכולל מבנים היסטוריים, יותרו מבנים החורגים משמעותית מגובה המבננים הסמוכים, לאור הצורך להסדיר את השימור והמחייב את ריכוז השטחים במבנן, ואולם בנינים אלו יכללו קומות מסד בגובה ובמאפייני הבינוי של המבנים הסמוכים במבנן /מבננים סמוכים. שינויים אלו יעוגנו בתב"ע מפורטת שתוכן כתנאי להגשת בקשה להיתר במבנן זה.

ט. בניה ירוקה

הרשות המקומית מבקשת לקדם תכנון אשר יקדם ככל הניתן את כלל עקרונות הבנייה הירוקה ועד לתוצר של מבנים מאופסי אנרגיה.



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



- | | |
|--|---|
| (1) כלל המבנים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה בדירוג שלא יפחת משני כוכבים או לחילופין, המבנים יעמדו בתקן LEED בדירוג כסף. | איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת דימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ודבורג
שדי חמד |
| (2) ככל שהמבנים יקבלו תוספת אחוזי בניה משמעותיות או בינוי החורג בגובהו משמעותית מסביבתו ו/או יהוו שינוי משמעותי בשימושים או ברגישות בהתאם לתרשים 1 לעיל – בין אם באמצעות הקלה או תכנית, יחייבו עמידה בדרישות לכוכב נוסף (קרי, דירוג של שלושה כוכבים) לפי תקן 5281. | |
| י. עיצוב חזיתות | |
| (1) חזיתות המבנים בתוך אותו מבנן יהיו תואמים בחומריהם, בגוניהם ובאסתטיקה, בהתאם למאפיינים שיאושרו על ידי הרשות. | |
| (2) עיצוב חזיתות המבנים ישקפו את אופיו המיוחד של אזור התעשייה בסביבה הכפרית ואת הרצון להחצין קיימות וחדשנות בתשתיות ובתעשייה. | |
| (3) לא יותר מיקום מתקנים טכניים, שטחים תפעוליים ו/או תשתיות בחזיתות הפונות לחזית ראשית ו/או ראשית פעילה (בהתאם לעקרונות המופיעים בתרשים 3). | |
| (4) חזיתות המבנים יהיו מחומריות ועיצוב דומים. ניתן לבצע שילוב <u>מקומי</u> של עד 3 חומרים, עיבודים ו/או גוונים נוספים שהינם קשיחים, עמידים ובעלי קיים גבוה (לאישור הרשות המקומית). | |
| (5) חזיתות המבנים בתעשייה א (משרדים ומסחר) ותעשייה ב' יכללו "קירות ירוקים" הכוללים רצף של צמחייה ורטיקאלית בשטח של 15% מהיקף החזיתות תוך הבטחת תחזוקה הולמת וקיים גבוה (בצירוף פרטים כחלק מהיתר). | |
| (6) בהיקף המבנה תותר מעטפת כפולה למען הקמת הקירות הירוקים. השטח שיווצר בין המבנה לקיר הירוק יחושב כשטח שירות וזו בלבד שהרצפות לא יהוו המשך ישיר של קומת המבנה ו/או יכללו מדרך ברזל/רשת בהתאמה לתקנות חישוב שטחים. | |





הנחיות פרטניות נוספות לשימושים והמבנים השונים:

(7) **בינוי למשרדים:** מעטפת המבנים תאופיין בקירות מסך במירב המעטפת, בזיגוג שאינו רפלקטיבי בגוון בהיר עם מקדם בליעה שלא יפחת מ 0.35-0.5. יותרו זכוכיות מודפסות או מותזות ו/או קירות מסך הכוללים פאנלים סולאריים אינטגרטיביים, לעניין זה יותר גם שילוב של רפפות אחידות ורציפות לצמצום בזהב וקרינה, מחומרים עמידים דוגמת אלומיניום.

(8) **בינוי למסחר:** מעטפת הבניין תאופיין בדומה להנחיות לגבי הבינוי למשרדים לעיל, ואולם יותר שילוב מקומי של חזיתות אטומות בדגש על החזיתות התפעוליות לטובת מערכות, אחסון ושטחים תפעוליים. החזיתות התפעוליות יכללו את מתקני התברואה, מרחבי הפריקה והטעינה והכניסה לחניונים, יכללו פתרונות עיצוביים וסביבתיים לצמצום מטרידים הסתרה מהרחובות ומהמרחבים הסמוכים, באמצעות שילוב של קירות ירוקים.

(9) **בינוי לתעשייה ב':** מעטפת המבנים תאופיין משילוב של מעטפת קשיחה ומפתחים במקצב קבוע שיאפשר שינויים מהירים בתוך המעטפת (כגון חלוקה לחלוקות משנה שונות) בהתאם לפרוגרמה של המבנים / המבן תוך הבטחת אחידות ואסתטיקה ללא תשתיות ומערכות בחזיתות. מענה מעין זה ניתן להשיג באמצעות החלופות הבאות ו/או שילוב ביניהם (דוגמאות בלבד).

(א) שילוב בין מעטפת קשיחה בגוונים בהירים ומפתחים מזוגים שקועים. והעברת תשתיות בעובי המעטפת ו/או באמצעות פירים בלב המבנה.

(ב) חזיתות כפולות (מעל קומת הקרקע) מחומרים דוגמת אלומיניום או HPL בגוונים בהירים שיאפשרו החדרת אור ואוויר באופן לא רגולרי לפי מאפייני המבנה, תוך הסתרת תשתיות ומערכות טכניות.

(10) **תעשייה ג':** תעשייה זו מהווה אזור חיץ בין תעשייה ד' לתעשייה ב'. לאור זאת החזיתות הפונות לתעשייה ב' יותאמו בעיצובם למגרשים הסמוכים בתעשייה ב' ויהוו חזיתות כחזית נקיה, ומעוטת תשתיות ומערכות. שאר החזיתות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בגוונים בהירים בעלי קיים גבוה.

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גני עם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ורבורג

שדי חמד





מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il

11) תעשייה ד': חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בגוונים בהירים. הבינו בחזית לרחוב יהיה אסתטי ויכלול הבלטה של הכניסה הראשית ומרחבי המשרדים במבנים אלו, המערכת הטכניות ירוכזו בחזיתות הצידיות של המבנים על מנת לאפשר חזית אסתטית מכיוון מזרח (סוללת הרכבת).

איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה

יא. עיצוב ושימושים מותרים בקומת הקרקע

- (1) קומת הקרקע בכלל המבנים למעט במגרשים לתעשייה ג' ו-ד', תהווה את חלון הראווה של המבנה, ועל כן, קומות אלו יהיו שקופות ומזמינות, למעט מרחבים תפעוליים ושירות.
- (2) כלל המגרש וקומת הקרקע יחולקו לשטחי "מרחב החזית הפתוח" ול-"שטחים תפעוליים". במעטפת אשר חופפת למרחב החזית הפתוח יש לתכנן חזית מזוגגת / שקופה. המעטפת בשטחים התפעוליים תוכל להיות אטומה.
- (3) הרשות תוכל לאשר תכנון החורג מכלל זה בעת הגשת התכנון המבני המקדמי ככל שיעמוד בהנחיות מסמך זה ובעקרונות התכנון
- (4) בחזיתות הראשיות, לא יותרו שטחי שירות ו/או שימושים הדורשים צמצום שקיפות או נגישות.
- (5) השטחים בקומת הקרקע בכלל המגרשים ישמשו את העובדים והמשתמשים במבנים לפי השימושים המותרים בשד/160, תוך התייחסות לדגשים הבאים:

גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת דימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ידק
נחשוניס
ניד אליהו

במגרשים למשרדים:

- (6) יותרו מזנונים ומרחבי הסעדה ופנאי, חללי תצוגה והדגמה הנוגעים לפעילות החברות במבנה, בנקים או מרפאות בגודל שלא יעלה על 100 מטר, חדרי ישיבות וכינוסים, שירותים לטובת העובדים לרבות חדרי כושר, גני ילדים לעוסקים במקום, חללי עבודה שיתופיים, גלריות וחנויות שונות.
- (7) מסחר קמעונאי יוגבל לחנויות של עד 200 מ"ר כ"א. באישור הרשות המקומית ניתן להתיר חנות עוגן אחת של עד 400 מ"ר אחד במבנה, בתנאי שתשמר דופן מסחרית פעילה.

נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה

(8) לא יותרו מרכולים/סופרמרקטים גדולים, דיסקוטקים וכן כל חנות או שימוש העשויה להוות הפרעה לשימושים האחרים בקומה זו ו/או למשתמשים בשטחיה שהייה סביב המבנה.

במגרשים למסחר

גבעת חן
גן חיים
גניעם

(9) לא יותרו שימושים תפעוליים בקומות הקרקע למעט בחזית התפעולית שתאושר על ידי הרשות.

גת דימון
חגור
חורשים

(10) החזיתות התפעוליות, יכללו את מתקני התברואה, אצירת האשפה, מרחבי הפריקה והטעינה והכניסה לחניונים, ויכללו פתרונות עיצוביים וסביבתיים לצמצום מטרדים הסתרה מהרחובות והמרחבים הסמוכים, באמצעות שילוב של קירות ירוקים.

ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין

(11) בקומות הקרקע יאסרו שימושים שיהווה הפרעה למשתמשים ו/או שימנעו חזית מסחרית שקופה ופעילה לכל אורך החזיתות של המבנה (למעט החזית התפעולית) תוך הגבלות החנויות לשטח של 200 מ"ר למעט סופרמרקט אחד לכל מבן ועד 2 חנויות עוגן נוספים בכל מגרש של עד 500 מ"ר.

מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים

(12) שימושים הדורשים שטח רב ואינם דורשים חזית פעילה, כגון אולמות אירועים וכנסים, שירותי דואר והפצה, פאבים, מועדונים, בתי קולנוע וכן תכליות ושימושים שונים העולים בגודלם על האמור בסעיף 11, ימוקמו בקומות העליונות של המבנים. ו/או במרתפים (בהקלה).

במגרשים לתעשייה ב'

ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית

(13) מותרים מזנונים למשתמשים במתחם, מזנונים אלו ימוקמו בקומות הקרקע. במגרשים הסמוכים לכביש 1 אלו ימוקמו בצמוד לכביש זה. בקומות הקרקע ימוקמו לובאים, חללי תצוגה והדגמה הנוגעים לפעילות החברות במבנה.

צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

(14) הוועדה תבחן המרת השטח לטובת שימושים אחרים לאחר שיוכח כי הם מוצעים לטובת רווחת העובדים במקום, כגון מרחבי הכשרה, חדרי ישיבות וכינוסים, שירותים לטובת העובדים לרבות חדרי כושר, גני ילדים לעוסקים במקום, חללי עבודה שיתופיים, וחללים להשכרת ציוד שיתופי.



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



במגרשים לתעשייה ג' ו-ד'

איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה

(15) השימושים בקומת הקרקע יותאמו לשימושים המותרים במגרשים אלו, כאמור בשד/160 תוך הבלטה של הכניסה להולכי רגל למבנה והפרדתו מהכניסות הלוגיסטיות למגרש

י.ב. גגות וחזית חמישית

גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור

כלל הגגות בפארק יהוו חזית חמישית ולכן יש לתכנן באופן אסטטי, בדגש על "גגות ירוקים" שישלבו אחד או יותר מהמאפיינים הבאים בהתאם לאופי המבנה:

חורשים
ירחיב

(א) גג תפעולי לטובת המערכות הטכניות והתשתיות במבנה לרבות מערכות אנרגיה מתחדשות.

ירקונה

(ב) גג לשימוש פעיל של המשתמשים במבנה.

כפר מלל
כפר מעש

(ג) גג לטובת תועלות אקולוגיות מקומיות לרבות ניהול נגר ומי גשמים, צמצום זיהום האוויר ואפקט החממה, וחיזוק המגוון האקולוגי במקום השטחים הטבעיים שהופרו.

כפר סירקין
מגשימים

(ד) גג לטובת התנסות ומחקר בתחומי אגרוטק (במסגרת הזכויות הקיימות).

מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים

בהתאם לאמור מעלה, יש לשלב בבקשה להיתר, תכנון מפורט של קומות הגג, שיאפשר הן שימוש הולם של הגג לפי אופי המבנה והן את הנגישות המרבית למערכות המבנה ככל שיותקנו על הגג, תוך הבטחת ניקוז והשהיית מים ויציבות ובטיחות של הגג ומשתמשי, כדלקמן:

ניר אליהו
נירית

(1) מערכות טכניות בשטחי הגג יהוו עד 50% משטח הגג, בשטח זה ניתן לשלב פאנלים סולריים.

עדנים
עינת
צופית

(2) בגגות של מבנים בתעשייה א' + ב', יש לכלול גג פעיל לטובת משתמשי המבנים בשטח של לפחות 50% משטח הגג. גגות אלו יכללו אזורי ישיבה, ופנאי מוצלים וכן גג ירוק אינטנסיבי בשטח שלא יפחת מ 25% משטח הגג.

צור יצחק
צור נתן

(3) בגגות לתעשייה ג' ו-ד' אשר אין בהן שימוש בגג לטובת רווחת העובדים, יכוסו הגגות בצמחיה אינטנסיבית בשטח של 50% לפחות לצד מערכות סולריות.

רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד

(4) מערכות הטכניות שעל הגג יוסתרו באופן אסתטי, ויורחקו מקצה המבנה תוך צמצום משמעותי של הרעש מהמערכות באמצעים אקוסטיים עד 40 דציבלים באזורים הפעילים על הגג.





מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il

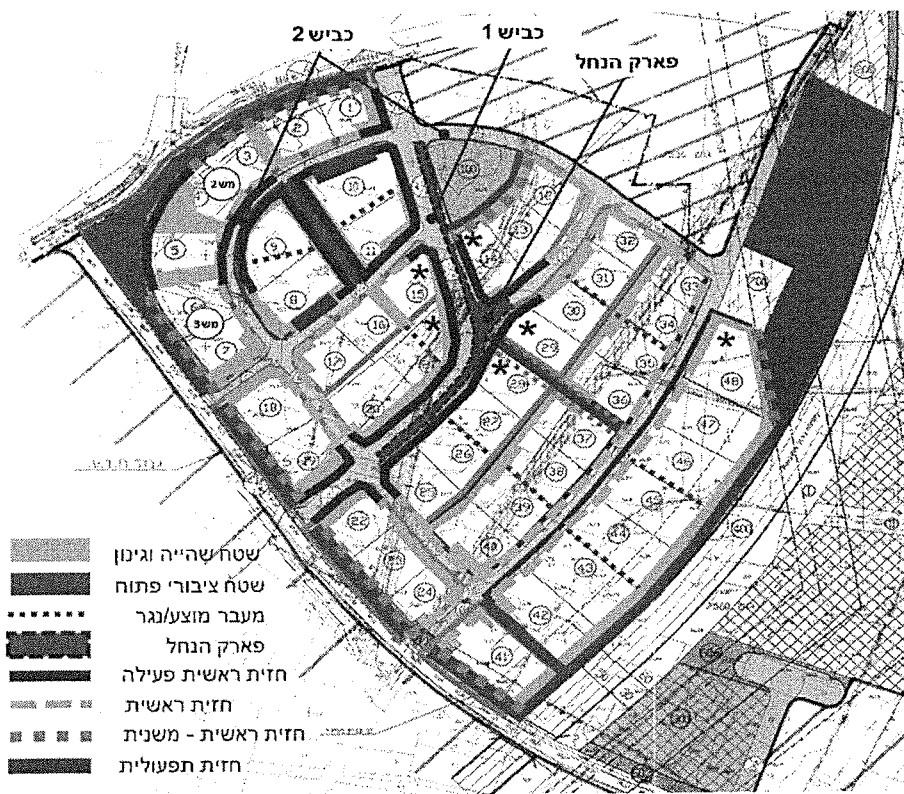
י.ג. שטחים פתוחים, גידור וגיבון

השטחים הפתוחים בתוך המגרשים יהוו חלק אינטגרלי מהגישה העיצובית והנופית של אזור התעשייה, לרבות חלק ממארג הניקוז המרחבי. בהתאם לתכנית שד/160 הגיבון יכלול לפחות 25% משטח המגרש. והוא יתאפיין כשילוב בין:

- (א) שטחי גיבון אינטנסיביים;
- (ב) רחבות שהייה ופעילות אנושית.
- (ג) גיבון המשקף את האופי החקלאי של המועצה.

עקרונות התכנון הנופי יהיו בהתאם לתרשים 3 מטה ובהתאם לתכנון המקדמי למבן בהתאם לסעיף יא. עקרונות התכנון הנופי יהיו בהתאם לתרשים 3 מטה ובהתאם לתכנון המקדמי למבן בהתאם לסעיף יא לעיל.

בנוסף, לאור העובדה שהשצ"פים לאורך כביש 55 סמוכים למסדרון אקולוגי ארצי, יש לצמצם תאורה הפונה לשצ"פים אלו (בדגש על מגרשים 5-7, 18, 19, 22-24 ו-41)



תרשים 3: חזיתות ראשיות ומשניות ופתוח נופי- נספח מנחה

- איל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גני עם
- גת דימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סידקין
- מגשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נירית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ורבורג
- שדי חמד



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il

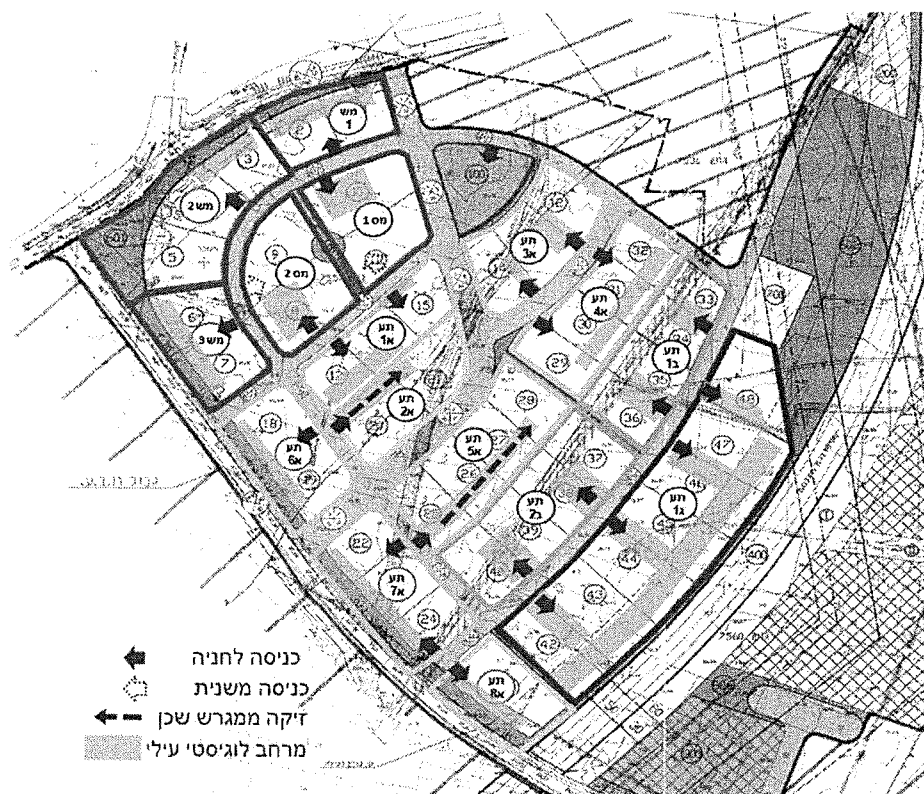


יד. ניקוז ונגר עילי

בתכנון המבנים תתבצע הפרדה בין ניקוז הדרכים ומרחבי התפעול, הפריקה והטעינה במגרשים, לבין ניהול הנגר עילי מהגגות והמרחבים הפתוחים והמגוננים.

מטרת ההפרדה הינה לצמצם את האיום להצפות, תוך שמירה על איכות המים שיופנו למערך נגר לינארי עילי רציף - לרבות השהייה, אגירה ושימוש חוזר ומקומי במים אלו לטובת השקיה. לטובת כך נקבעו הדגשים וההנחיות הבאות:

- (1) תכנון הנגר יבוצע ברמת המבן לטובת רציפות ניהול הנגר, לאישור הרשות.
- (2) התכנון יכלול ניתוק פיזי של ניקוז הדרכים ושטחי התפעול (פריקה טעינה וחניה) שינוקזו לרשת הניקוז ההנדסית/תת-קרקעית באמצעות מפלסים ואמצעים טכניים.
- (3) הנגר מהגגות ועל פני הקרקע יטופלו באמצעות גישה אינטגרטיבית החל מניהול והשהיית הנגר על הגגות באמצעות הגגות הירוקים, מאגר מים מקומי על הגג/מרתף המבנה לטובת השקיית הגג והשטחים הפתוחים במגרש/מבן.



תרשים 4: מיקום מנחה של כניסות ואזורי חניה ולוגיסטיקה במגרשים - נספח מנחה

- איל
- אלישמע
- בית ברל
- גבעת השלושה
- גבעת חן
- גן חיים
- גניעם
- גת דימון
- חגור
- חורשים
- ירחיב
- ירקונה
- כפר מלל
- כפר מעש
- כפר סירקין
- מנשימים
- מתן
- נווה ימין
- נווה ירק
- נחשונים
- ניר אליהו
- נירית
- עדנים
- עינת
- צופית
- צור יצחק
- צור נתן
- רמות השבים
- רמת הכובש
- שדה ודבורג
- שדי חמד





טו. תנועה חניה ולוגיסטיקה במגרשים

תנועת מכוניות וכלי תעבורה לוגיסטיים עשויים להפריע לרציפות ובטיחות הולכי רגל וכן עלולים לפגוע ברציפות הנגר העילי ובניקיון ואיכות מי הנגר במרחב.

בנוסף, על מנת לייצר אופטימיזציה מרבית של השטחים לרווחת המשתמשים, יש לייעל ולתכנן ברגישות את הכניסות לרכבים למגרשים ואת מיקום שטחי התפעול, הפריקה והטעינה והחניה במגרשים תוך ביצוע חשיבה מבנית אחודה לעניין זה. כל מגרש יחויב במספר חניות תפעוליות בהתאם להחלטת מהנדס התנועה של הוועדה ולא פחות מחנייה אחת ובהתאם לשימושים שיוצעו בתוכנית.

בנוסף, התכנון ייקח בחשבון את המדיניות הלאומית להסבה עתידית של כלל ציי הרכב לרכבים חשמליים.

לאור האמור נקבעו הדגשים וההנחיות הבאות בהתאם לנספח המנחה בתרשים 4 לעיל:

- (1) הכניסה לחניות יהיו משותפות לשני מגרשים או יותר. יש לשאוף לצמצום מספר הכניסות לתוך כל מבן וזאת על מנת לצמצם את כמות הכניסות אשר תייצר התייעלות המרחב הציבורי הפתוח ותגביר משמעותית את בטחון הולכי הרגל.
- (2) במבן א-5 וא-2 יאוחדו הכניסות לחניות על מנת למנוע כניסה של רכבים למבן זה דרך כביש 1.
- לאור זאת יש להבטיח את רציפות דרך הגישה והחניות, לרבות מניעת גידור ושונות במפלסים. חריגה מהנחיה זו תעשה באישור ובתיאום עם הוועדה ויעוץ התנועה של הרשות, ולאחר תכנון עקרוני ואישור התכנון למבן במלואו.
- (3) החניות לשימוש העובדים ו/או המבקרים במבנים השונים, ימוקמו בתת הקרקע (לרבות רמפות משותפות כאמור, למעט חניות תפעוליות לטובת פריקה וטעינה שימוקמו בעורף המגרשים-למעט-במגרשים 33-40 (תע ב 2-1) שבהם תתועדף חניה לאורך החזית הציידית בין המגרשים

איל

אלישמע

בית ברל

גבעת השלושה

גבעת חן

גן חיים

גניעם

גת רימון

חגור

חורשים

ירחיב

ירקונה

כפר מלל

כפר מעש

כפר סירקין

מגשימים

מתן

נווה ימין

נווה ירק

נחשונים

ניר אליהו

נירית

עדנים

עינת

צופית

צור יצחק

צור נתן

רמות השבים

רמת הכובש

שדה ודבורג

שדי חמד

מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501
www.dsharon.org.il



- איל
אלישמע
בית ברל
גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם
גת רימון
חגור
חורשים
ירחיב
ירקונה
כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ודבורג
שדי חמד
- (4) עורך הבקשה יציג את מלאי החניות הנדרשות למבנה בנפחו ובמלא אחוזי הקרקע המותרים במגרש בהתאם לתב"ע לפי תקן החניה התקף לסוג השימוש והיעוד .
- (5) אצירת אשפה תמוקם בעורף המגרש בשטח התפעולי. מתקני האצירה והטיפול בפסולת יהיו בתוך קווי הבניין ויהוו חלק מהמבנה הראשי, תוך תשומת לב למניעת מטרדים לרבות הרחקתם משטחי שהייה ופתחי המבנה הנגישים לציבור.
- (6) במגרשים למשרדים ומסחר תתבצע הפרדה בין אצירה אשפה תפעולית ומרכז פסולת ומחזור המאפשר הפרדת זרמים מרובים שהיו נגישים וויזואליים לציבור.
- (7) ככל שההקלה ו/או התכנית תכלול צמצום של שטחי שהייה למשתמש (לאור הגדלת כמות המשתמשים ו/או תכסית או הקטנת שטחי שהייה נגישים) תידרש פתרון למיקום מתקני אצירת האשפה בתת הקרקע.
- (8) כלל המגרשים יידרשו לספק פתרונות תשתית חשמל ותקשוב לטובת טעינת רכבים חשמליים לכלל החניות מעל ומתחת לקרקע, ולספק בפועל מתקני טעינה ל-25% מהחניות לפי תקן התקף.
- (9) במגרשים למסחר - תעשייה ב' ותעשייה ג' - בנוסף לדרישות להכנה לטעינה חשמלית לרכבי העובדים והמשתמשים, יש לדאוג להכנת לטעינה מהירה (DC) לטובת טעינה עתידית של רכבים תפעוליים כבדים ולספק בפועל עמדת טעינה אחת למגרש מעין זו עם הקמת הבניין.
- (10) לאור כמות מרחבי החניה והתפעול העל-קרקעיים במגרשים למסחר אלו יוסתרו באמצעות קירות צומחים ופיתוח שטח ממרחבי ההליכה והשהייה- בתוך ומחוץ למבנן, תוך הבטחת הגנה והפרדה מבחינת אסתטיקה, ריחות, ובטיחות בין מרחבי השהייה למרחבים אלו.
- (11) במגרשים לתעשייה ג- כלל מקומות החניה יוכלו להיות עיליים, תוך הבטחת הסרתם באמצעות צמחיה וקירוי.





טז. תשתיות חשמל, מים ואנרגיה	איל
לאור עקרונות התכנון והרצון לתת ביטוי לקיימות ואיכות חיים במרחב אזור התעשייה, לצד הדרישות לעניין בניה ירוקה, ולעניין ייצור אנרגיה סולארית על גגות המבנים, יקבעו ההנחיות הבאות ביחס למתקני תשתית ואנרגיה כדלקמן:	אלישמע בית ברל גבעת השלושה
(1) ניתן יהיה לשלב במרחבי החניה העילית קירוי בתאים פוטו וולטאים בשטח של עד 50% משטחי החניה. בכל מקרה ישולבו נטיעות בשטחי חנייה ביחס של עץ לכל 5 חניות.	גבעת חן גן חיים גני עם
(2) כלל מרחבי השהייה בכלל המגרשים יכללו נקודות חשמל מוגנות מים לשימוש המשתמשים במקום, ואמצעי תקשורת אלחוטית (ווי-פיי) איכותית רציפה ופתוחה. בהיתר יסומנו מיקומי נקודות הגישה האלחוטיות ורדיוס קליטה אפקטיבי.	גת דימון חגור חורשים
(3) כלל המבנים יכללו מתקני השהייה ואגירת מים על גגות ו/או מרתפים לטובת השקיה בהיקף שיספיק לחודשיים לפחות לרבות אמצעים להפניית עודפים למערכת הנגר של אזור התעשייה ולפי הנחיות הרשות לעניין זה. מאגר מעין זה ניתן להקים ברמת המבנה או המבנן.	ירחיב ירקונה כפר מלל כפר מעש
(4) לאור התכנות לביצוע מערכות מרוכזות למים בלחץ גבוה/כיבוי אש ומערכות תרמויות (חימום וקירור) יש לתכנן ראש מערכת שיאפשר חיבור לצנרת מעין זו וחיבור אפשרי למערכת המבנה.	כפר סידקין מגשימים מתן
(5) בהמשך לאמור, כחלק מהיתר הבניין יוצגו מרחבים המותאמים לפתרונות אקלום ריכוזיים למבנים הן באמצעות חלופות קונבנציונליות ו/או מחליפי חום עם חיבור למערך תרמי משותף לכל אזור התעשייה.	נווה ימין נווה ירק נחשוניים
(6) לטובת גמישות עתידית בתכנון והקמת תשתיות, יש לתכנן את 2 המטרים הראשוניים במגרשים הקרובים לכביש הגישה שיאפשרו הטמנה עתידית של תשתיות מקומיות ו/או ציבוריות בתת הקרקע לרבות נגישות גבוהה לתחזוקה ותפעול. ראש המערכת לתחומי מים חשמל ותקשוב יתוכנן בסמוך למרחב זה.	ניר אליהו נרית עדנים עינת צופית

יז. שילוט ושפת רחוב

שילוט המבנים ושפת רחוב במרחבים הפרטיים יהווה חלק מעיצוב הפארק ולפי מאפיינים משותפים כדלקמן:

צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ודבורג
שדי חמד



מועצה אזורית דרום השרון

קרית המועצה | ת.ד. 500 נוה ירק 4994500 | טל': 03-9000500 | פקס: 03-9000501

www.dsharon.org.il



- | | | |
|-----|--|---|
| (1) | השילוט על המבנים יהיה במקומות ברורים וגלויים בחלק העליון של החזית הראשית והראשית-משנית- בדגש על ויזואליה לחזיתות הפונות מחוץ למתחם, לרבות סוללת הרכבת (תעשייה ד'). | איל
אלישמע
בית ברל |
| (2) | השילוט יתבצע באותיות/ לוגו מוארות ובודדות ע"ג החזיתות כאמור. לא יותר שילוט החורג מהמבנה- בין אם באמצעות שילוט מוגבה מעל המבנים ו/או שילוט ע"ג עמוד עצמאי. | גבעת השלושה
גבעת חן
גן חיים
גני עם |
| (3) | השילוט המבוקש יוגש כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר, לרבות גודל האותיות, התאמתן לחזית ולמבנים סמוכים. | גת דימון
חגור |
| (4) | שפת הרחוב במרחבי השהייה במגרשים (לרבות, ספסלים, עמודי תאורה, פחים ועמדות מחזור\ עמדות הכוונה וכדומה) יותאמו לשפת הרחוב של אזור התעשייה כולו. | חורשים
ירחיב
ירקונה |
| (5) | פרטי הפיתוח במגרש יוגשו במסגרת הבקשה להיתר. | כפר מלל
כפר מעש
כפר סירקין
מגשימים
מתן
נווה ימין
נווה ירק
נחשונים
ניר אליהו
נירית
עדנים
עינת
צופית
צור יצחק
צור נתן
רמות השבים
רמת הכובש
שדה ורבורג
שדי חמד |



מכרז 3/2025

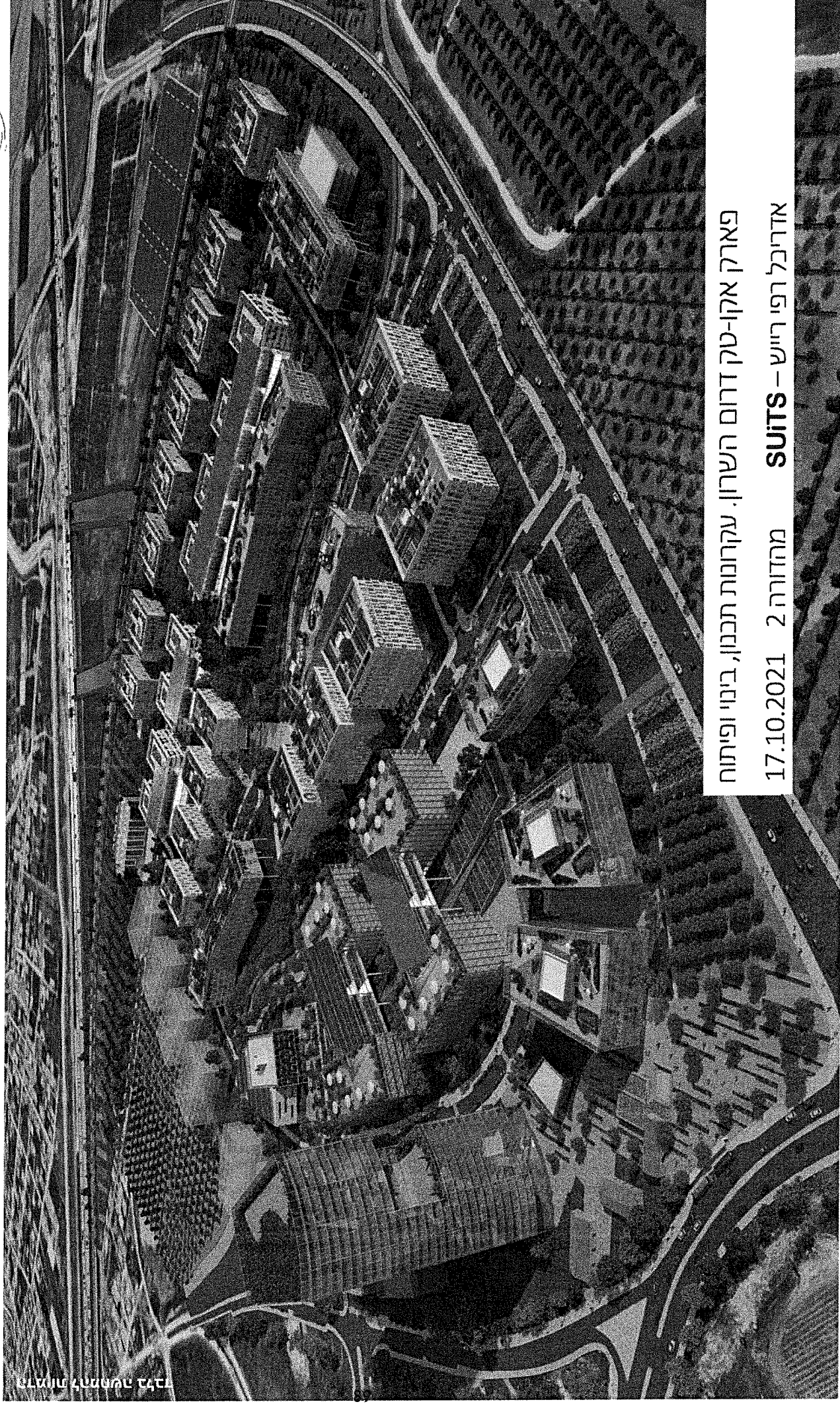
להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח 2.2 למכרז

נספח עקרונות תכנון בינוי ופיתוח

אקו פארק דרום השרון

[מצורף בעמוד הבא]



פרויקט להחמשה בלב

פארק אקו-טק דרום השרון. עקרונות תכנון, בינוי ופיתוח

17.10.2021 מהדורה 2 **SUITS** – מריון רייש – אדריכל



גרסה מס: 01 תאריך פרסום: 21/12/2021 תאריך אישור: 09/01/2022

מסמך זה הוכן על ידי: אדריכל רפי רייש SUITS – אסטרטגיות וטכנולוגיות לעירוניות חכמה בע"מ www.thesuits.net

צוות עבודה:
אינג' אמיר כהן, מהנדס המועצה, מועצה אזורית דרום השרון
אריק ליבוביץ, סמנכ"ל החברה הכלכלית, דרום השרון

צוות היגוי:
ראש מועצת דרום השרון, גב' אושרת גני גזן
מנכ"ל המועצה, מר שרון ספורטס
בנצי איתן- מנ"ל החברה הכלכלית דרום השרון
תמי גלס- מהנדסת הועדה המקומית דרום השרון
ד"נה קישון – סגנית מהנדסת הועדה המקומית
איתי פרס – יועץ הנדסי לאזור תעסוקה בנימין
דורות לוי - רונאל - לוי אדריכלים

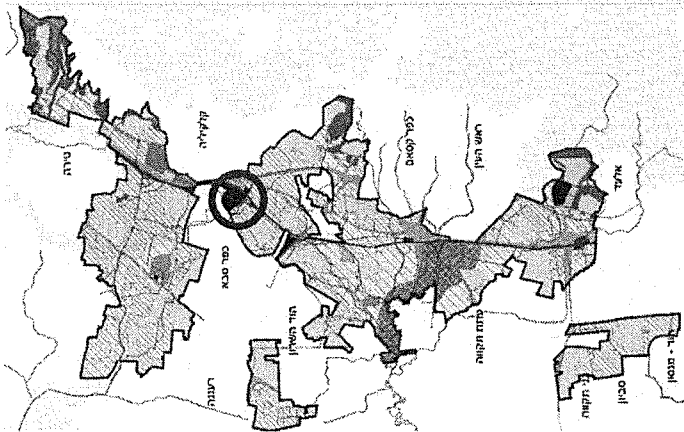
הדמיית : **TOTEM 3D ANIMATION** www.totem3d.co.il כל הדמיית להמחשה בלבד

הערה: ההדמיית והתרשימים והאמור במסמך זה הינו מנחה בלבד. ככל שיהיו סתירות עם מסמך המדיניות לרישוי ובניה ו/או מסמכים סטטוטוריים שונים- יגברו מסמכים אלו

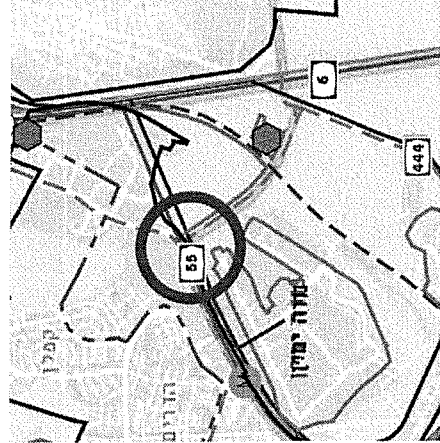


תוכן

1. אקו.טק.פארק דחם השרון - רגולציה, מרחב והיתרון היחסי: 4
- א. אזור התעסוקה, מרחב המועצה וישובים סמוכים: 4
- ב. רגולציה- תכנית שד/160: 5
- ג. תחרות אזורית וייחוד אזורי ותעסוקתי: 6
- ד. נחל סיר ומערכות נגר מקומיות ואזוריות: 7
- ה. חוות סבע סיר: 7
2. אפיון אזור התעסוקה כמענה לאתגרי התעסוקה במאה ה-21: 8
3. עקרונות התכנון והתפעול של פארק.אקוטק דחם השרון: 10
4. מיתוג ובידול מרחבי: 11
5. התמחות והתנסות בתחומי אגרוטק וקלינטק: 12
6. מקרי בוחן והשראה: 13
7. תכנון לגיון בסוגי וגודל מרחבי התעסוקה: 15
8. שילוב מרחבי הכשרה, הדגמה, מחקר ותעסוקה שיתופית: 16
9. גישות ווודאות תחברותית: 17
10. קיימות, בניה ויחקה ותשתיות חכמות ומתקדמות: 18
11. שימור מתחם "חוות סבע": 21
12. צמצום דרמטי של איום הצפות: 22
13. ריבוד שימושים לתעסוקה פנאי ונופש: 23
14. מרחבים פתוחים איכותיים ונגישים לכל: 24



משתאל למעלה: תשריט של תכנית המתאר הכללית של דרום השרון לפני הפקדה (מטה: תשריט נקודתי של פתרונות התחבורה העבורית והדרכים בקרבת אזור תעסוקה בנימין-מתוך תכנית המתאר



המרא:

שטח פיתוח מוגזף דרום השרון	גבול ישוב	מחלף עייס	מסוף אופנוטים קייט	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית
מחלף טחבון	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית
מסוף אופנוטים קייט	מסוף אופנוטים מתוכנן	מסוף רעיל	אזורי גינה לאופנוטים ותעשייה	הגנה חמה זמנית	הגנה חמה זמנית

1. אקו.טק.פארק דרום השרון - רגולציה, מרחב והיתרון היחסי

א. אזור התעסוקה, מרחב המועצה וישובים סמוכים :

מועצה אזורית דרום השרון הינה המועצה הראשונה שהכינה תכנית מתאר כלכלית לשטח המועצה (לפני הפקדה (ראו תרשים מימין), אשר מטרתה, בנוסף להתייחסת אמצעים לגידול אוכלוסיית המועצה ולקידום איכות חייהם והוחתם, להביא ל:

א. טיפוח המועצה האזורית כמרחב כפרי יחודי בין ישובים עירוניים,

ב. שמירה ופיתוח של מקורות תעסוקה בדגש על חקלאות, תיירות כפרית והשירותים התומכים אותם,

ג. טיפוח והרחבת שיתופי הפעולה עם הרשויות השכנות.

מיקומו של אזור התעסוקה (ראו עיגול אדום בתרשים העליון) הינו אסטרטגי, לאור: - צמידות לכפר סבא וקרבתה לישובים עירוניים יהודיים וערביים עם ביקושים למועסקים ומקומות תעסוקה במדרגי תעסוקה שונים (ראו בהמשך מסמך זה),

- נגישות פוטנציאלית גבוהה מאוד לספקים, עובדים ולקוחות/משתמשים כאחד (לאור צמידות לצירי אורך ורוחב משמעותיים קיימים, סמיכות לכביש 6 ולתשתיות תחבורה משמעותיות בפיתוח לרבות מסילת רכבת בשולי המחוז, הרחבת דרכים מקומיים ואזורים, תכנון נתיבי תחבורה ציבורית ותחנת מטר בסמיכות לאזור התעסוקה. כל אלו מהווים בסיס להפיכת האזור למקיים, נגיש ואטרקטיבי.

התכנון המוצע מסתמך על נגישות גבוהה זו, תוך זיהוי צומת בנימין (עיגול כחול בתרשים מטה) כמרחב הכניסה לחולכי רגל ומשתמשי תחבורה ציבורית (כפי שיפורט בהמשך), הכלכל הוספת מסופי תחבורה ציבורית ותכנון משמעותי להליכתיות בתוך המתחם.

בנוסף, ולאור חזון המועצה המתבטא בתכנית המתאר, אזור התעסוקה החדש נותן ביטוי לאופי המועצה ולסמיכות לשטחי חקלאות, על מנת להזמין חברות בתחומי תעשייה התומכים בחקלאות מתקדמת לפעול. להתנסות ולשתף פעולה סביב ענדי המזון והחקלאות של המדינה, בשיתוף פעולה מירבי עם ישובי ותושבי האזור ועם החברות המקומיות והבנלאומיות הפועלות בתחום, תוך הדגשת יתרון המיקום והמרחב.



ב. גוללציה- תכנית שד/160 :

אזור התעסוקה מוסדר גוללציה על ידי תכנון שד/160, המאשרת משנת 2000. התכנית הינה בשטח של 816.60 דונם הכוללת 301.91 זונם סחירים למסחר, משרדים, מבני ציבור ו-תעשייה מלאכה ואחסנה והשאר לשטחים פתוחים, תחבורה ובית עלמין (מעבר למסילות הרכבת המתוכננת). מתוך השטח האזור 20% מיועדים למשרדים (עם 120% בנייה), 15% למסחר (עם 120% בנייה) ו-66% לתעשייה ומלאכה (עם 70% בנייה).

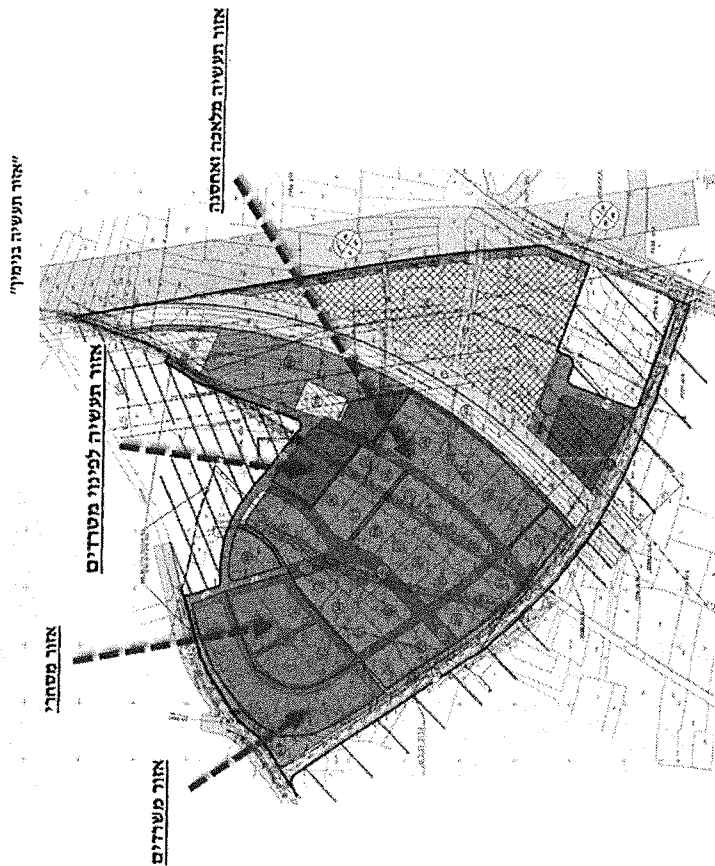
השימושים המותרים, בהתאם לתכנית המתאר כוללים:
בשטח למשרדים – בנוסף למשרדים מותר גם מסחר בקומות הקרקע לרבות חנויות מסעדות שרותי מזון סניפי בנק מרפאות וכדומה.

בשטח למסחר- יותר חנויות מסעדות אולמות תצוגה, אולמות אירועים, פאבים, שרותי מזון רשתות מזון סניפי בנקים חנויות מפעל, מסחר קמעונאי, שרותי הפצה מפראות וכיו"ב בשטח לתעשייה- יותר בתי חרושת ושרותי חרושת ומפעלים, בתי קירור, מתקנים הנדסיים, מוסכים, מתקני חניה, בתי מלאכה, מפעלים למצבות (במגרשים 41-48 בלבד). בנוסף יותר שימושים נלווים לאותן תעשיות, מזנונים הכאים לשרת את עובדי המקום, תעשיית עתירת ידע, מכונים ומשרדים המשמשים את התעשייה- בשטח המוגבל ל-5% מהשטח המותר לתעשייה (כין אם כמבנים עצמאיים ובין כחלק ממבני תעשייה). חלק מהמגרשים לתעשייה הוגדרו כתכ"ע כאזור מפנימי מטרדים אולם לפי החלטת המחוז מטרגים אלו כפר טופלו ולכן יש לראות בהם שימושים מורים כשאר שטחי התעשייה בשטח למבני ציבור- יותר כל השימושים הציבוריים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב.

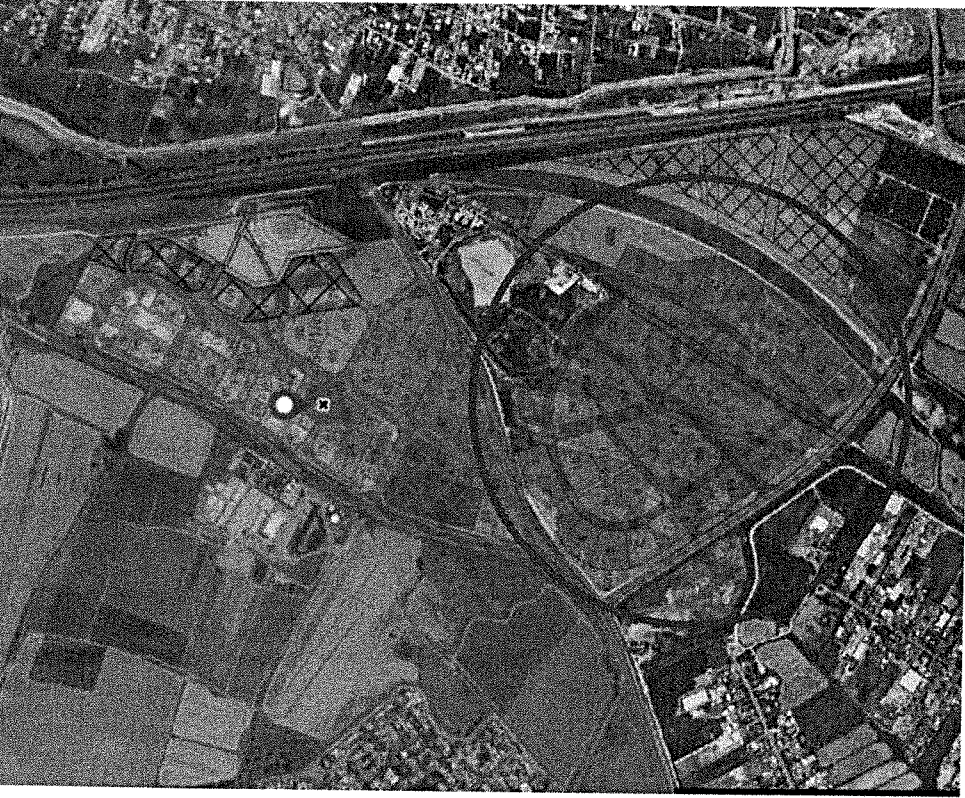
תכנית המתאר הכוללת למוצעה אשר נמצאת לפני הפקדה במחוזיות. מקנה פוטנציאל הרחבה של עד 200% בנייה למשרדים ומסחר. בימים אלו, המוצעה פועלת לעדכן את התכ"ע על מנת לאפשר את טיוב אזור התעסוקה בהתאם לאזור המשך מסך זה, לרבות הגדלת זכויות ושימושים בהתאמה לתכנון המוצע (לא בכל מגרש ינתנו בהכרח תוספת אחוזים), תוספת שצ"פ/ש"פ, קידום מתחם לשימור צומת בנימין, שפור הליכיתיות וגישות לתחבורה ציבורית, הסדרת נגד עילי וכדומה.

על אף האזור, בנוגע לשטחי תעשייה, התכ"ע מקנה למוצעה סמכות, לקבוע איזה שימושים יהיו מטר (חזות/תחבורתי/סביבתי) כאזור בהמשך מסך זה

תכנית שינוי מתאר מס' שד/160 (עם הודאת של תכנית מפורטת)



תכנית המתאר המפורטת לאזור תעשייה בנימין שד 160, עם סימון האזורים והשימושים השונים בתכנית.



מפה משולבת של תכנית שד/160 (מטה) וסכ/1/50 (מעלה) ע"ג תצלום אוויר (מתוך GOVMAP)

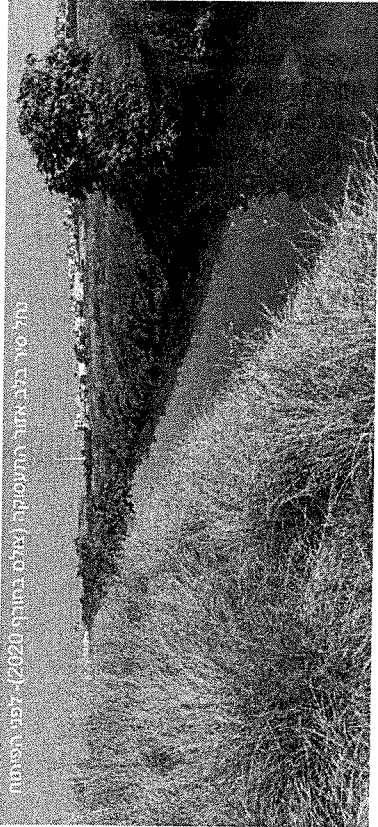
ג. תחרות אזורית וייחוד אזורי ותעסוקתי:

כס/1/50 ג' - בסמוך לאזור התעסוקה, מצפון קיום אזור תעסוקה המשויך לכפר סבא, המרווה, לכאורה, חטיבת קרקע משלימה, לאור התאמת צירים בין המתחמים (כביש 1 של אזור התעסוקה), ממשיך את הכיבש המרכזי בתכנית של העיר כפר סבא)

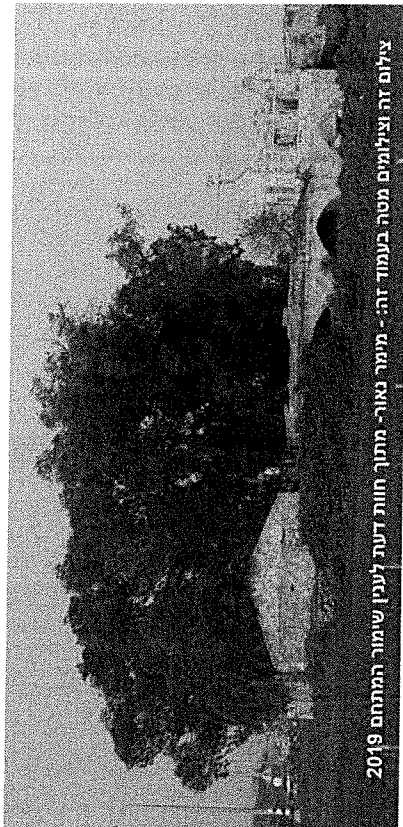
שטח התכניות הינו כ-600 דונם, מתוכו 26% מיועד לתעשייה- לרבות תעשייה עתידית ידע עם- 90-165% בניה, 5% מיועד למשרדים, 5% למסחר עם 180%-90 בניה ו-7% לאחסנה עם 34% בניה.

תכנית כס/50 מהווה תחרות ישירה לאזור התעסוקה של דרום השרון, לאור שימושים ייעודיים וזומים, אולם הוא גם מספק יתרון מבחינת יצירת מרחב תעסוקה משמעותי משולב, לרבות אינטרסים אזוריים להסדרת תנועה (לרבות קו מטרו בקרבת מקום- ראו פירוט תחבורה במרחב).

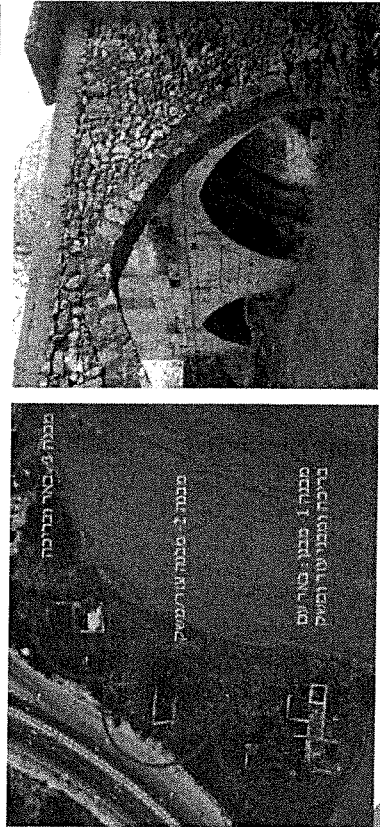
התכנון המוצע לפארק.אקו.טק דרום השרון חותר לנצל את היתרונות הכמותי והגיוון הנובע משילוב בין שני אזורי התעסוקה, אך יחד עם זאת, כפי שפורט בהמשך, הוא חותר לייצר ביזל משמעותי המבליט את היותו אזור תעסוקה המשויך למגזר הכפר, הן באמצעות עיצוב השטחים הפתוחים, היחסים בין הכינוי לשטחים המשותפים, וכן התייחסות למערכות המים והגזר, ולאחר החאן העתיק, המייצג את מורשת החקלאות והתעסוקה במרחב בעבר. תוך שילוב בין כינוי לתעסוקה, תשתיות תומכות אזורי פנאי ונופש ומבני ושימושי ציבור תומכים.



מגד 1, מבני בואר וברכה - דפני הפיתוח



צילום זה וצילומים נטה בעמוד זה: מימין נאור- מתוך חוות דעת לענין שימור המתחם 2019



מבנה 3, מבנה 4, מבנה 5

מבנה 1, מבני בואר עם

בנייה ומבני פארק (מבני)

ד. נחל סיר ומערכות נגר מקומיות ואזוריות

מצפון ומזרח לאזור התעסוקה זורם נחל סיר, הנשפך לנחל קנה ובהמשך לנחל הירקון. כיום זורם בלב אזור התעסוקה תעלת מים המהווה את היובל המרכזי של נחל סיר (ראו צילום משמאל), אולם התכנון חותר להסדיר את פוטנציאל המפגע של הניקוז, באמצעות, הסדרת מערך ניקוז ממזרח למסילת הרכבת שיתעל את האגן המזרחי האחראי למרבית המים לאורך הציר, כך שיעקוף את אזור התעסוקה בדרימתו דרומה ומערבה.

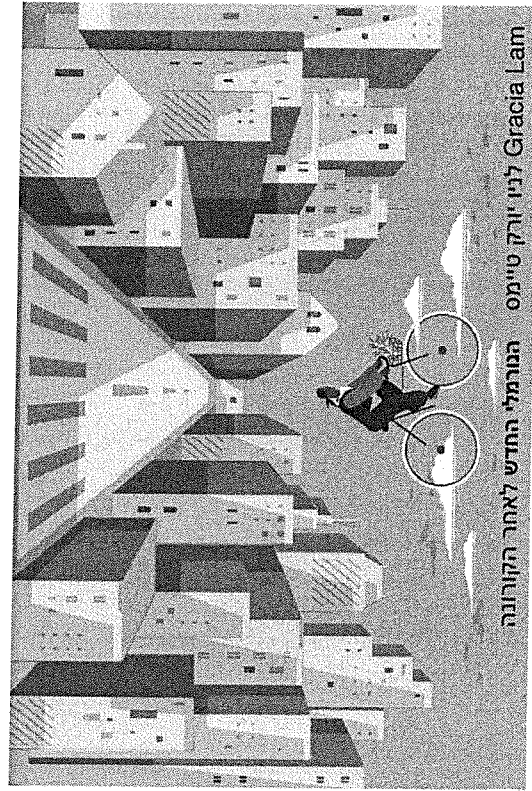
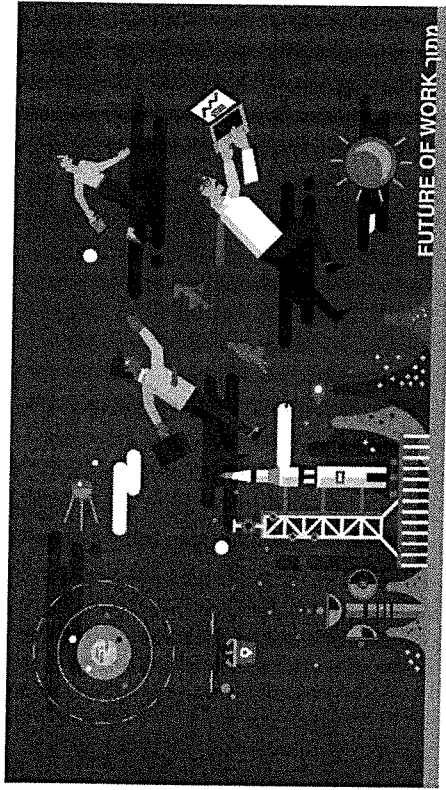
יחד עם זאת, אנו רואים חשיבות גבוהה הן ביצירת חוסן של מערכות המים בעתיד, והן בשימור התועלות האקולוגיות של זרימת מים במרחב אזור התעסוקה.

לאור זאת, ובהתאמה לתכנית המתאר הארצית, תמ"א 1, הוואה חשיבות בשימור הנחל והתייחסות לפשט ההצפה שלו, התכנון של אזור התעסוקה מתייחס באופן חדשני לניחול הנגר העילי במתחם, והפנייתו להשקיה, לשימוש על ידי חברות אגרוטק ולמערך הפנאי והנופש במתחם.

ה. חוות סבע/סיר

במזרח אזור התעסוקה, בצמידות לצומת בנימין, מצוי מתחם היסטורי, ששימוש לאורך השנים כחאן דרכים, לאור דרך הרומי יפו-שכם, ובהמשך כמבנה חקלאי עד המאה ה-19. במתחם ישנם מבנים חקלאיים, ומערכות מים והשקיה לרבות באר אנטייליה וברכת מים ששימש להשקיית השטחים החקלאיים של מעבדי הקרקע.

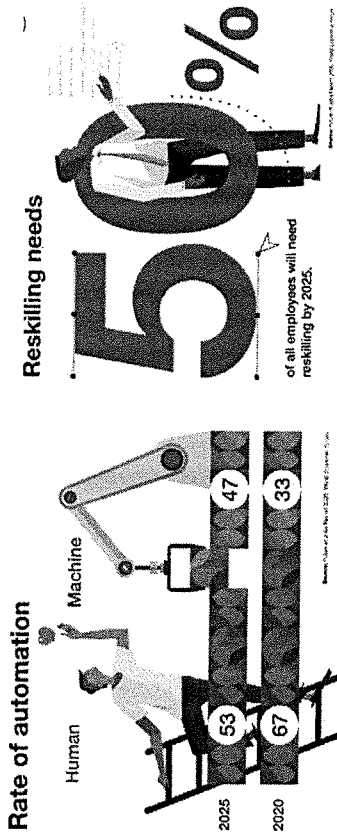
לצד נחל סיר ומערכות המים שישוחזרו במתחם, ישולב גם מתחם החווה כחלק מכיכר צומת בנימין- נחלקל ממותוג וייחוד המתחם ויכלול מערך הסברה על עבר התעשייה והחקלאות במתחם, לצד שימושים סחירים כמפורט בהמשך.



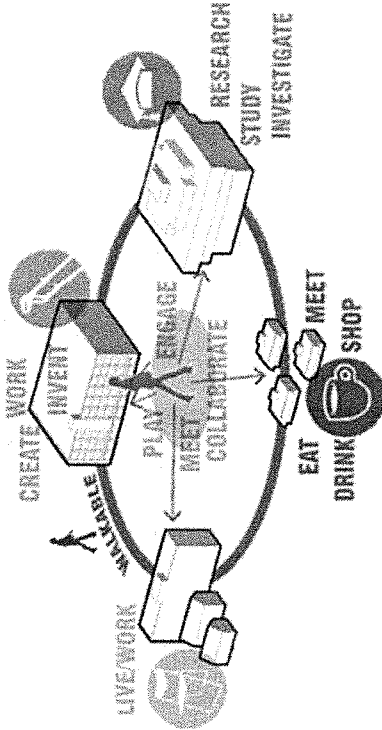
2. אפיון אזור התעסוקה כמענה לאתגרי התעסוקה במאה ה-21

בעוד שעתיד התעסוקה משתנה מיום ליום, אזורי תעסוקה עדיין מתוכננים לפי התעסוקה של שנים ועשרים עברו. לאור העובדה שמדובר על אזור תעסוקה חדש, ולאור הרצון לבדל ולייחד את אזור התעסוקה באמצעות התאמתו ל"עולם החדש" והשארתו רלבנטי ועדכני לאורך זמן. לאור זאת התכנון, האפיון והכללים המרחביים לאזור התעסוקה הותאמו, כפי שיוצג בהמשך המסמך, לשלושה תופעות מרכזיות (שהוצעו על ידי הקורונה):

- א. השתנות של המוצרים והשוקים
 - איומים דיגיטליים על ביקושים לשטחי תעסוקה ומסחר ועל שוק התעסוקה בכלל, לאור טרנספורמציה דיגיטלית של חברות ומסחר, לצד מעבר עובדים לעבודה מרחוק (מהלך שהואץ בעקבות הקורונה) והתעצמות של מודלים עסקיים חדשים המקדמים מעבר מרכישה לשירות איכותי
 - משבר האקלים המשפיע על זמינות משאבים, - רגולציה מעמיקה לצד עלייה בביקוש לצרכנות וייצור אתי ומקיים מגדילים את המוטיבציה (או את הצורך) לעבור לכלכלה ותעשייה יחקה.
 - עליה בביקוש לתעסוקה שוויונית, נגישה ומאזנת בין זמן תעסוקה לפנאי, לצד הצורך להתאים אזורי תעסוקה לקשישים לאור העליה בתוללת החיים ובגילאי הפרישה
 - משבר הקורונה זועזע שרשרת לוגיסטיות גלובליות והגדיל את ההבנה בצורך לייצר חוסן תעשייתי, עם דגש רב יותר על חוסן בתעשייה המזון והחקלאות



אנפורמטיקה על ידי WEF מדוח על עתיד התעסוקה



אזור הון על ידי SASAKI אדריכלים, בוסטון

ב. השתנות של תהליכי פיתוח וייצור

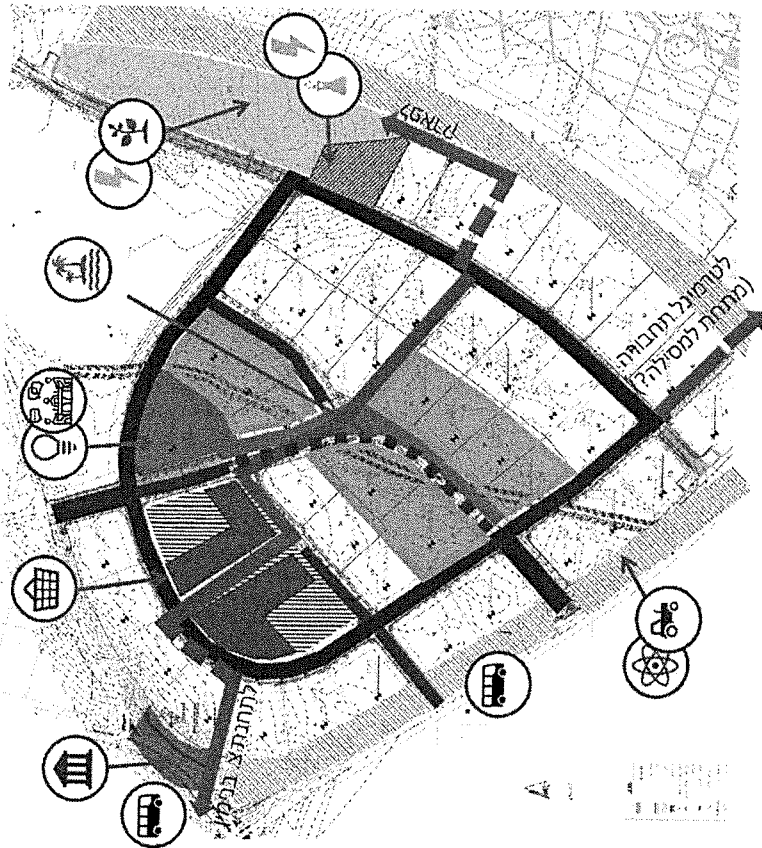
איומים על אופי הייצור לאור שינויים טכנולוגיים, השתנות במאפייני התעשייה, ודרישות לגמישות וקיימות (ראו לעיל) שהאיצו השתנות טכנולוגית של תהליכי הייצור והתפעול, המכונה "תעשייה 4.0", מהווים תיגר על הגישות הקיימות, לרבות:

- מעבר מואץ של לאוטומציה וייצור מתקדם ודיגיטלי הקורא תיגר על שיטות מסורתיות ומצמצם את יכולת התחרות של מי שלא מתנהל באישה זו.
- ייעולות בייצור המביא לעליה בביקוש לכ"א עם מיומנויות דיגיטליות מתקדמות, לצד צמצום הצורך בכ"א לעבודות המסורתיות בייצור.
- הצורך בהכשרה ושיפור מיומנויות (upskilling) של עובדים קיימים וחדשים (זמן המוערך על ידי הפרום הכלכלי העולמי בכ-10 ימי הדרכה במוצע לעובד!)

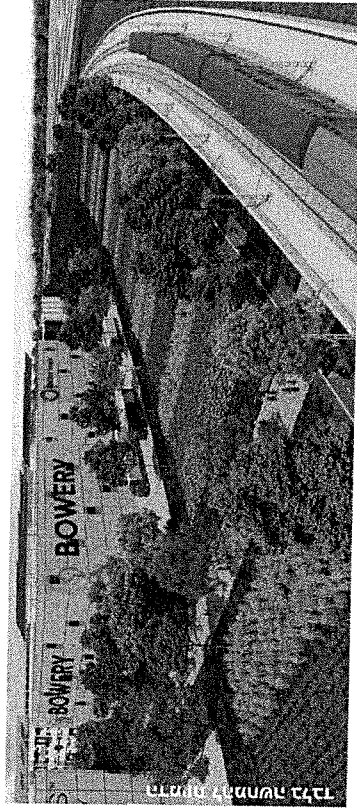
ג. השתנות של הביקוש לאופי תעסוקה

השינוי במאפייני הצריכה, היצור והשינוי במאפייני ה"לקוחות" מחייבים שינוי במרחבי התעסוקה עצמם שייאפשרו מענה לשינוי בדפוסי התעסוקה, גיל מועסקים, בצורך לייצר רשתות תומכות, באמצעות יצירת מרחבים המעודדים חוויות תעסוקה אחרת הכוללת:

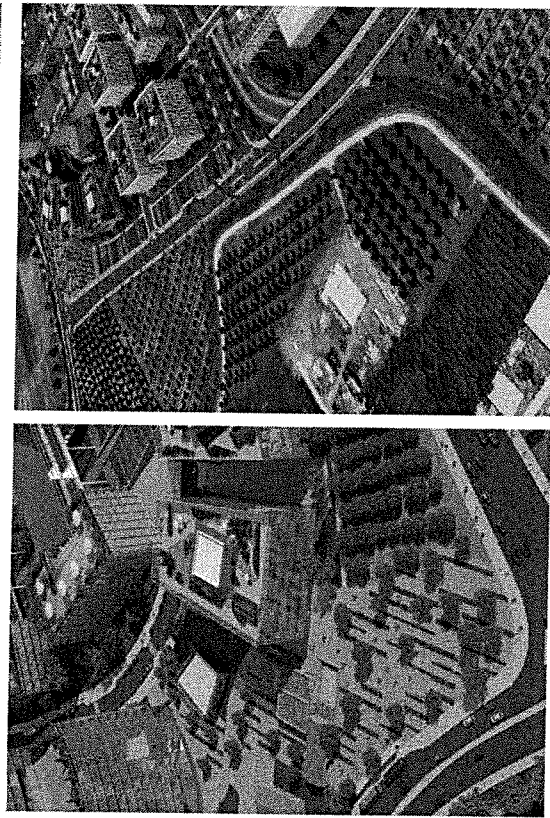
- הפרייה חדדית בין לקוחות ויצרנים; בין חברות שונות, ובין קהילה, תעשייה, הרשות המקומית והאקדמיה, באמצעות הגדלת אזורים משותפים ושיתופיים
- התאמת המרחבים להתנסות, משוב ופיתוח מותאם לקוחות
- קידום חוסן כלכלי מקומי ואיכות חיים באמצעות רב שימושיות על פני כל שעות היממה תוך שימת דגש על מרחבים לאנשים ושילוב בין עבודה, פנאי ולמוד.



3. עקרונות התכנון והתפעול של פארק. אקוסק דרום השרון
- הופכים את האתר למודל עבודה מתקד (הרחבה בעמודים הבאים):
 - מיתוג ובידול מרחבי מול ריבוי אזורי תעסוקה מרמטיביים במרחב, כמרחב מקיים, השואב את ייחודו ועיצובו מהמרחב הכפרי שבו הוא שוקן.
 - התמחות והתנסות בתחומי אגרוטק וקלינטק, לרבות קידום אגרוטק כמרכיב עיצובי ועידוד מו"פ והתנסות בחקלאות, אנרגיה ומים במרחב וכשטחים סמוכים
 - תכנון לגיוון בסוגי וודל מרחבי התעסוקה, על מנת למשוך מגוון רחב של חברות ויצור ותפעול מתקדמים, בכלל שלבי הצמיחה - מסטארטאפים לחברות בוגרות.
 - שילוב מרחבי הכשרה, תעסוקה שיתופית ורישות כמענה לאתגרי התעסוקה
 - נגישות וודאות תחברתית ואיכות חיים באמצעות עידוד הגנשה מירבית לתחברה ציבורית, לצד קידום הליכיתיות משמעותית בתוך המתחם,
 - קיימות, בניה יחקה ותשתיות חכמות ומתקדמות, לרבות שילוב תשתיות מבוצרות לאנרגיה ומים לטובת שיפור היעילות האנרגטית והתפעולית
 - שימור מתחם "חוות סכע" והשמשתו כככר הכניסה המרכזית להולכי רגל,
 - צמצום דרמטי של איום הצפות, באמצעות ניהול נגר עילי, הנחיות ודגשים להשגה"ה וטיפול בגג, חזיתות וקומת הקרקע של המגרשים, ומאגר השגה"ה כ"נחל".
 - ריבוד שימושים לתעסוקה פנאי ונופש תוך שילוב מרחבי המסחר הפורמליים יחד עם 'פארק הנחל' המוצע
 - מרחבים פתוחים איכותיים ונגישים לכל, באמצעות הקמת פארק לינארי ('פארק הנחל') וטיילת אורכית החוצה את המתחם מצומת בנימין למזרח המתחם.



תחנת להמשה בלב



מלמעלה לפי כיוון השעון
אזור התעסוקה כפי שצנפה ממסילת הרכבת, מול מרחב חקלאי ושביל אופניים הקפי (במרחבים האסורים לבניין במגרשים אלו לאור הקרבה לרכבת);
הייחוס והממשקים בין שתי נהי ימין (משמאל) לאזור התעסוקה- כמרחב התנסות חקלאי (ככל שיוחלט על חיבור זה מונע לפתוח דרך גישה לשטחים אלו באמצעות הגומת המרומזרת בכניסת לאזור התעסוקה (מסומן בעיגול אדום);
כיצר בנימין הכולל שטח פתוח ייחודי, לצד מסוף תחבורתי וריכוז של המבנים לשימור המשתלבים בשטחי המסחר של המבנים החדשים.

4. מיתוג ובידול מרחבי

אחד מהאתגרים המשמעותיים ביותר להצלחה כלכלית של אזור תעסוקה הינה היכולת למשוך חברות, עובדים ומשתמשים, תוך יצירת יתרונות אל מול תחרות קרובה ואזורית כאחד.
לאור זאת, המיתוג של אזור התעסוקה כפארק אקו-טק השם דגש הן על התמחויות (ראו סעיף 7 להלן) ועל חלקה של מרחב התעסוקה במועצה אזורית חקלאית.

לאור זאת המיתוג והבידול המרחבי יכלול 7 אסטרטגיות עיקריות:

- א. אפיון ותכנון השטחים הפתוחים בתוך אזור התעסוקה וסביבם, על מנת ליצור נרטיב ויזואלי המקשר בין התעשייה לבין חקלאות בדגש על עיצוב המרחבים המשותפים והניצפות על וסביב אזור התעסוקה עבור הולכי רגל, משתמשי הרכבת והנוסעים על ציר 55,
- ב. יצירת קישוריות למרחבי החקלאות של מנהל ימין על מנת לאפשר פוטנציאל לקידום חדשנות בחקלאות בשילוב עם החברות באזור התעסוקה,
- ג. קידום הנרטיב ההיסטורי כחלק מאזור התעסוקה באמצעות הבינוי והפיתוח בצומת בנימין (ראה סעיף 11 להלן)
- ד. יצירת הפרדה ויזואלית ותנועתית בין אזור התעסוקה לבין זה של כפר סבא (ראו סעיף 9 להלן)
- ה. מיתוג ויזואלי, גרפי ושווקי המדגיש את הייחוד והיתרונות של המרחב כפי שמתבטא בעקרונות התכנון והתפעול המוצגים כאן
- ו. התמחויות בתחומי קלינטק ואגרוטק (ראו סעיף 7 להלן)
- ז. העצמת הקיימות במרחב באמצעות הנחיות תכנוניות ומאפייני בינוי ופיתוח (ראה 11 להלן)

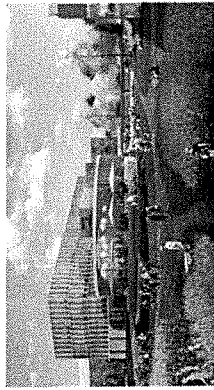
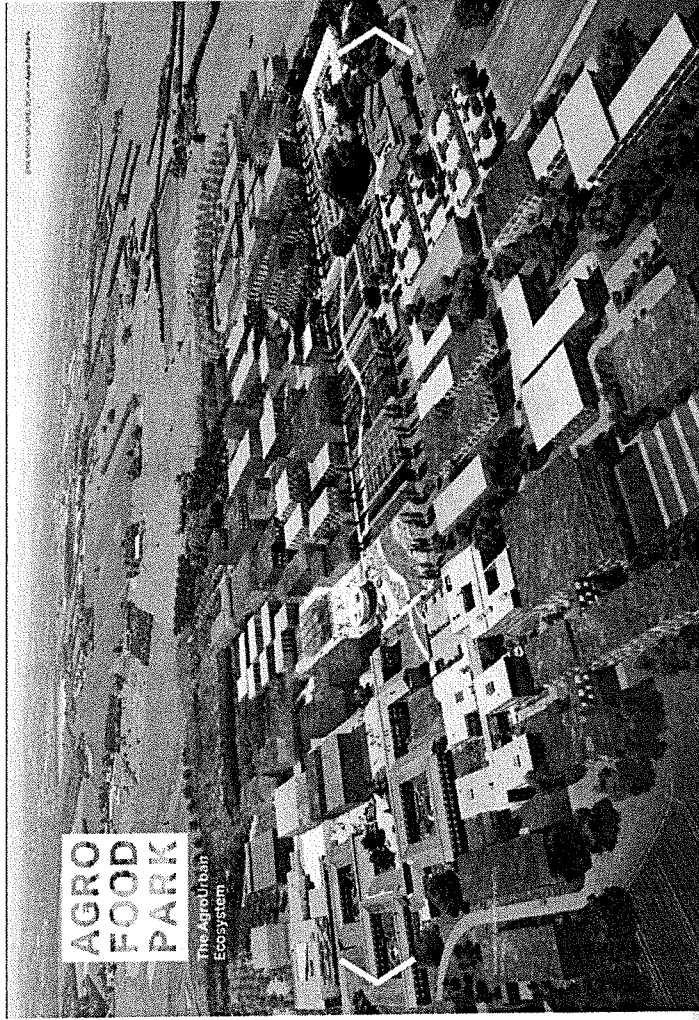


6. מקרי בוותן והשראה -

פארק תעסוקה ומדע בתחומי אגרוטק - AGRO FOOD PARK, AARHUS, DENMARK

אזור התעסוקה בשטח של 1125 דונם שחוקם ב-2009 ובו יותר מ-90 חברות ובסך הכל 1,200 עובדים ע"פ. הפארק מאכלס הן חברות סטארט-אפ קטנות והן חברות גדולות ומבוססות בקמפוסים עצמאיים, מבנים משותפים, חללים שיתופיים וסביבות זימות חדשניות וכוללות מעבדות ושדות התנסות ופיתוח. הפארק כולל גם מרכז כנסים המאפשר אירוח כנסים גדולים, פגישות מקצועיות, פעילויות חברתיות וכדומה הן עבור החברות והן עבור עובדיהם על מנת לעודד שיתוף פעולה מקצועי, רשתות ופעילויות חברתיות המאחדות את החברות בפארק ומבטיחות שיתוף ידע מתמשך.

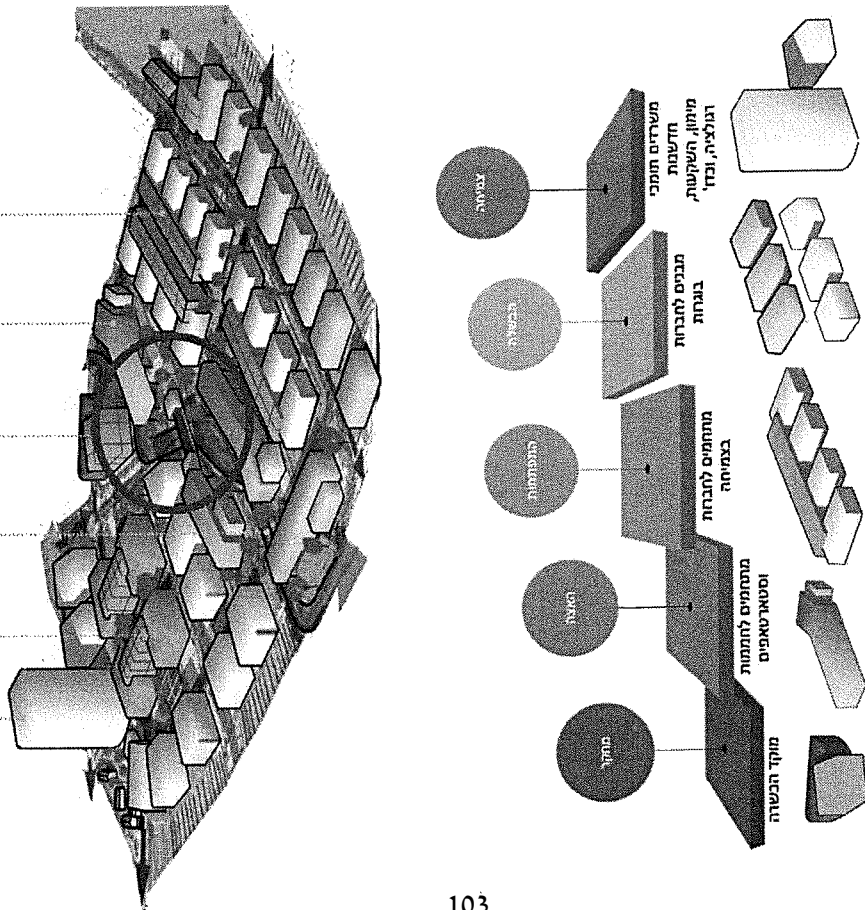
ב-2016 החלו לקדם תכנית אב להרחבה של הפארק מ-45,000 מ"ר לכ-300,000 מ"ר בנוי + הסדרה של מרחבי פעילות התנסות וייצור שונים בכלל המרחב. תכנית האב למתחם שתיושם בשלבים נועדו להפוך את הפארק למרכז העולמי ליזמות וחדשנות בתחום, תוך פירוט המאפיינים השונים החל מהבינוי שיושגת על בניה ירוקה מתקדמת, עם דגש על חומרים בריאים, אנרגיה נקייה, שיפור והעצמת במגוון הביולוגי, אוויר בריא ומים נקיים, על יצירת מרחבי מפגש ופעילות לחברות והקהילתה שכנות כאחד, ועל יצירת מרחבי התנסות והדגמה כחלק מהמרחבים הפתוחים הפעילים וכאתרי התנסות בשדות ומטעים עצמאיים כ"נוף של המרחב)



ראפי@thesuits.net :טל: 050-6217000 דוא"ל: rafi@thesuits.net :מזן למרחבים: 48 פתח תקווה 49379 :טל: 050-6217000 דוא"ל: rafi@thesuits.net :מען למרחבים: 48 פתח תקווה 49379 :טל: 050-6217000 דוא"ל: rafi@thesuits.net

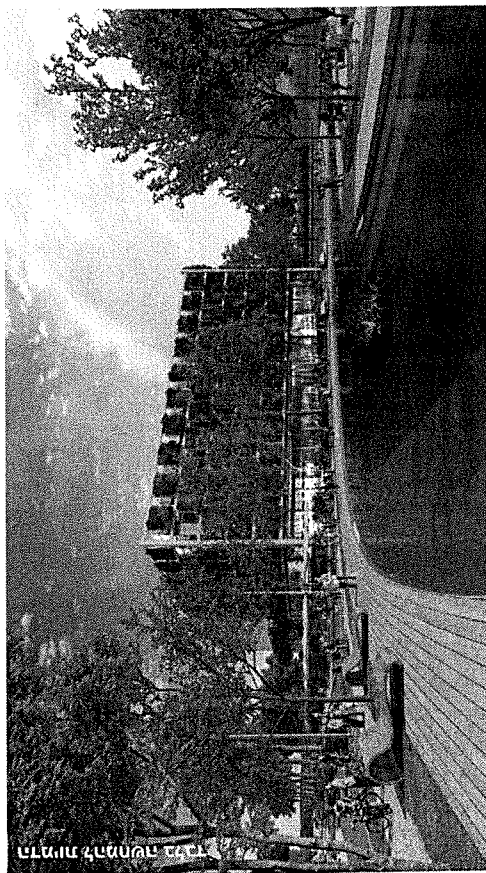


WORK PLAY SUSTAIN STUDY EXPLORE GROW



אורים מעלה: טיפולוגיות הבינוי המוצע לאזור התעסוקה (מנהל בלבד) בהתייחס לשלבי החיים של חברות משתבי הגישוש (וההכשרה), דרך חממות ומרכזי האצה, מתחמי צמיחה ועד למבנים עצמאיים לחברות בוגרות ויצרניות. המודל המוצע, לרבות המיקומים המוצעים אינם מחייבים, אולם הבינוי מאפשר ומממן לשם משלב השיווק והאכלוס.

7. תכנון לגיוון בסוגי וגודל מרחבי התעסוקה
 - א. שימוש הקרקע במתחם הינם, בהתאם לתכנית שד/160 משרדים, מסחר ותעשייה. אולם הגישות הקיימות לתעשייה מתקדמות עדיין מתייחסות למבנים ולא למשתמשים. לאור זאת, ועל מנת לעודד צמיחה של חברות- בין אם הם בתחומי האגרו/קליניק, או בתחומי תעשייה מתקדמת אחרת, התכנון והבינוי יהיה ראשון מסוגו שיאפשר גיוון לצד צמיחה של חברות מחברות קטנות (10-50 עובדים), דרך חברות בצמיחה (50-100 עובדים) וכלה בחברות גדולות אשר מעוניינות במתחמים בלעדיים. הבינוי לפי החלוקה והסכימה בעמוד זה, אינו מחייב אכלוס מסוג זה, אולם הבינוי והפיתוח יחייב התייחסות שתאפשר זאת. באמצעות ההנחיות והדגשים הבאים (מנהלת אזור התעסוקה תכון חברות לפי האמור וכן תודא שלא יתקיימו מטרים כאמור בסעיף 12 להלן):
 - ב. הבינוי ישווק מתוך העדפה לתת ביטוי לפוטנציאל וההתאמה האמורה לעיל.
 - ב. הבינוי – בדגש על גישות וקומת הקרקע, יאפשר גישות מחבה ושיתופית, בהתאם למאפייני הבינוי הרלבנטי. כך למשל, תכנון של מבנים שנועדו לאפשר שימוש על ידי חממות טכנולוגיות וחברות הזנק (סטארטאפים) יראו שישי אפשרות למספר רב של חברות לאכלס את הקומות השונות, וכן שקומת הקרקע תהיה גמישה וזמינה לכלל המשתמשים כחללים משותפים (למשל לטובת הללי הדגמה, עבודה, הסעדה וכדומה)
 - ג. במתחמים המיועדים לריכוזי חברות (בין אם לחברות הזנק או לחברות בצמיחה) המוצעה תעודד בינוי משותף (עם או בלי איחוד מרגשים סטטורי) על מנת לאפשר שטחים משותפים כגון "מגדלי מעבדות" שטחי גישה, חניה או לובאים משותפים
 - ד. הפיתוח הציבורי והפרטי יעודד רישות, מפגש ושיתופות סביב "פניות קפה" ציבוריות באמצעות זיקות הנאה וריכוז שטחים שיתופיים ומשותפים, תוך שימת דגש על המרחב התחום בעיגול האדום כמרחב הרישות המרכזי (חיבור בין מתחמי ההאצה ומוקד ההכשרה/מרכז החדשנות האזורי- ראו סעיף 10 להלן)
 - ה. מנהלת המתחם (לכשתוקם) תודא תיאום בין סוג העסקים לסוג הבינוי, על מנת לוודא אופטימיזציה מירבית של המרחב
 - ו. מרכז חדשנות וידע לחקלאות ותעשיות מתקדמות (ראו להלן), יהווה מוקד תמיכה, הכשרה ומו"פ אקדמי לגיוון וצמיחת החברות במתחם, לצד אופים תומכי צמיחת חדשנות שיוכוונו למבני המשרדים במערב המתחם.



8. שילוב מרחבי הבשרה, הדגמה, מחקר ותעסוקה שיתופית

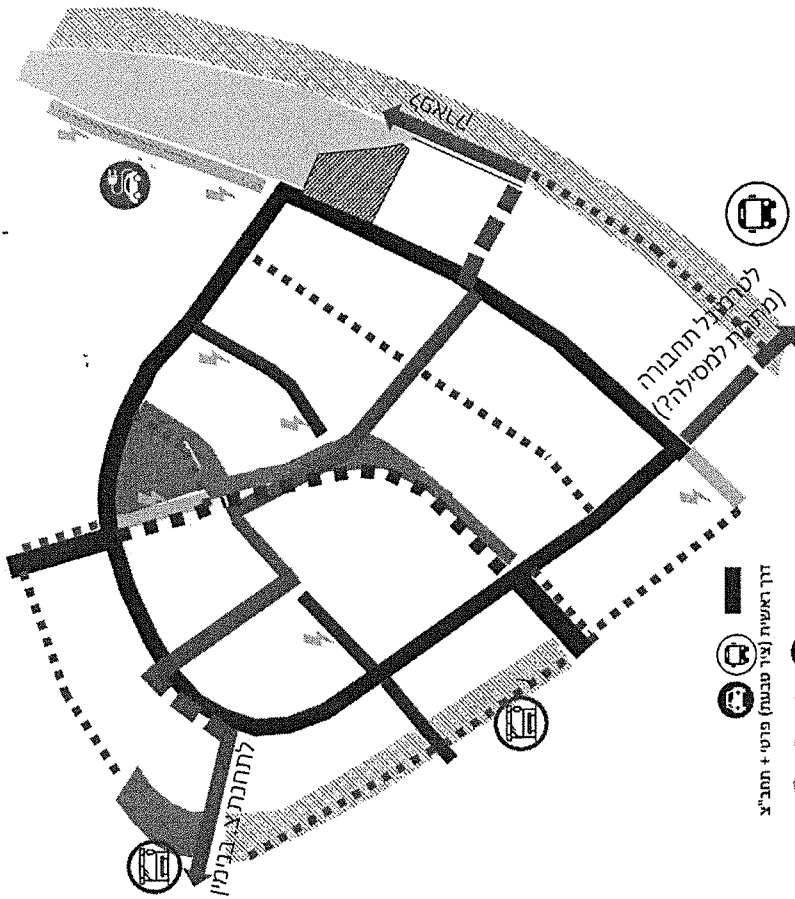
אתגרי התעסוקה המתקדמת הם גם אתגרי הכשרה וידע.

כחלק אינטגרלי מהמתחם, ובכיוול וייחוד בין אזור זה לאזורי תעסוקה אחרים, יוקם מרכז חדשנות וידע לחקלאות ותעשיות מתקדמות שיהווה עוגן מרכזי להצלחת המתחם. המרכז יכלול כל או חלק מהשימושים הבאים:

- א. מוקד האצה לחדשנות בתחומי אגרוטק וקלינטק
- ב. חללים שיתופיים לעבודה/שיבות לשימוש הלקוחות ותושבי המועצה
- ג. חללי הכשרה בתחומי תעשייה 4.0, קלינטק ואגרוטק לטובת עובדים ותושבי האזור
- ד. חללים לשימוש מכון מחקר/גורם אקדמי
- ה. חללי הדגמה והתנסות טכנולוגית בתוך ומחוץ למבנה (לרבות מחקר יישומי בתחומי מים, אנרגיה, חקלאות, פסולת וכלכלה מעגלית ועוד)
- ו. מרכז כינוסים והרצאות
- ז. בית קפה/פאבים ומרחבים סחירים לשימוש הציבור (כגון חדרי כושר, חנויות התואמות את אופי המתחם)
- ח. מעונות לילדי העובדים במתחם
- ט. משרדי מנהלת אזור התעסוקה שתנהל את המשאבים המשותפים, את הפעולות הציבוריות ותוודא ניהול באתנם לכללים במסמך זה לרווחת הכלל,

בנוסף לאמור, המועצה מתכוונת להוסיף אחוזי בניה למגרש זה, מעבר לקיים. כחלק מאחוזי הבניה האמורים, ישקל להרחיב את השטחים הסחירים, לצד הקמת מתחם של "דור שיתופי קהילתי" לסטודנטים וצעירים העובדים ו/או חוקרים במתחם זה.

מרכז החדשנות והידע לחקלאות ותעשיות מתקדמות כמוצג בדומיה יושב במקום האסטרטגי ביותר, בלב אזור התעסוקה, ויכלול שימושים סחירים, לצד שימושים ציבוריים כמפורט. חזיתות המבנה ממחישים את אופי המבנה לצד תפקוד ככלי לצמצום קרינה ישירה על המבנה, לצד היותו מאפשר את העצמת המגוון הביולוגי במתחם. הכפרוגרמה של המבנה כוללת גם את היותו של המבנה כמעבדה חיה, תוך שילוב פתרונות חדשניים במעטפת, הגג והשטחים השונים מבנה, תוך "זליגה" של אופי המבנה וייחודו לפארק הנחל הסמוך.



- דרך ראשית (צ'ן סבנת) פדטי + תחב"צ
- שביל ראשי/משני
- דרך משנית פדטי + מיקום החבורה
- דרך עם מיתון תנועה + תחב"צ בהחמנה בלבד
- חניה צוברית + טעינה חשמלית
- תחנת לחבורה בינעירונית
- חניה וטעינת רכב חשמלי שיתופי

סכמת תנועה ונגישות מנחה המציגה את רישות כלל אזור התעסוקה בפתחויות החבורה מוטוריים וחלפיים. במטרה לעודד צמצום נסועה פרטית בתוך המרחב ומחוצה לה כחלק מהשאיפה לקיימות ואיכות חיים, לצד עידוד רישות ומפגש לא פורמלי. כפועל יוצא מהליכי תכנון בתוך המרחב.

הערה: הסכמה והעקרונות לעיל תלויים באישור משרד החבורה

9. גישות וזדאאות תחבורתית

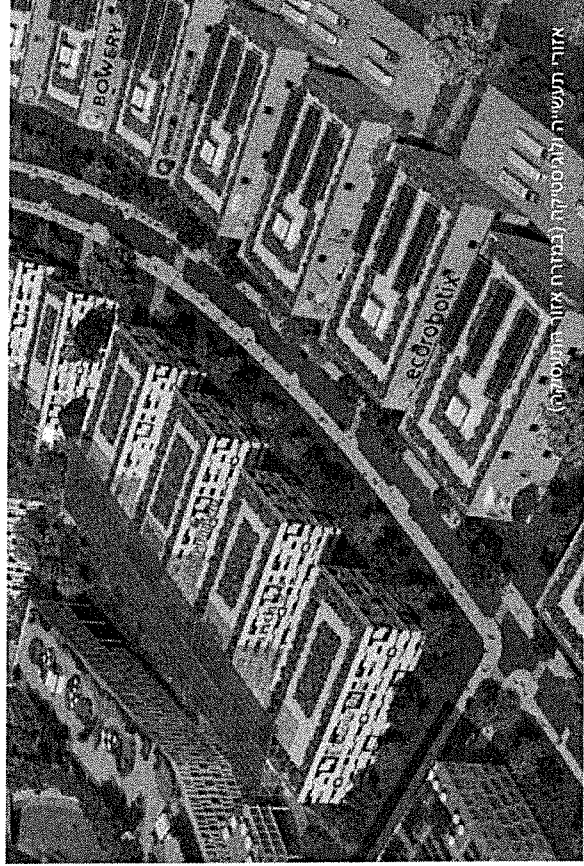
כחלק מאסטרטגיית קיימות של המתחם (ראו בסעיף 12 להלן) וכחלק מהשירותיות לעובדי ומשתמשי המתחם, התכנון והפיתוח יספקו מענה שיאפשר שילוביות בין תעבורה לוגיסטית, גישות העובדים אל/מהמתחם ותנועה של לקוחות, תושבים ומשתמשים אחרים במתחם בהתאם לשעות היום וימי הפעילות.

- א. מסוף תחבורה (כולל חניית רענון וטעינת חשמל) - ממזרח למסילה
- ב. תחנות תחבורה ציבורית בינעירונית + חיבור לקו המטרו (במרכז כביש 55 בצומת בנימינ) - בשני תחנות אלו ימוקמו גם האב-תחבורתי שכולל מרכז מידע, חניה וטעינה לקורקינטים חשמליים ואופניים שיתופיים
- ג. כביש טבעת פנימי (כביש 2) - חד סטרי - זז מסלולי - לשימוש רכבים פרטיים + אוטובוסים מקומיים/שאטלים למחלף אייל (כביש 6), לרכבת ולרכבת הקלה - ללא תחנות קבועות באזור התעסוקה (זימון ועצירה דינמית - זוגות "כאכל")
- ד. דרך משנית במיתון תנועה המשלבת מכוניות + אופניים + קורקינטים
- ה. דרך הפנימית (כביש 1) מיתון תנועה מלא + חניות דינמיות בהתאם לשעות (למכוניות/פודטארקס וכו') + שביל אופניים והליכה ראשי (דרך הנחל) + תנועה לוגיסטית לפי שעות בלבד
- ו. שביל הליכה ראשי - הליכה + קורקינטים + אופניים (כתוואי מופרז) מצומת בנימינ ועד לפארק המזרחי

בנוסף, יזוהו מספר מרחבי חניה למכוניות פרטיות - בסמוך לפארק המזרחי, בדרום מזרח ליד כביש 55 ובסמוך למרכז החדשנות בשלושת אלו ימוקמו גם רכבים חשמליים שיתופיים (שינוהלו על ידי מנהלת אזור התעסוקה) + טעינה חשמלית רגילה/מהירה.

מודל התחבורה מספק מענה מיטבי ל"חיל האחרון" הן באמצעות גישות מלאה לכל מגרב באמצעות שביל אופניים/קורקינטים, גישות לתחב"צ בין עירוני בשולי המתחם ומיזבוסים/שאטלים דינמיים בין המגרשים ואל ריכוזי תעבורה (רכבת/מטרו/כביש 6)

* בכפוף לאישור משרד החבורה



10. קיימות, בניה ירוקה ותשתיות חכמות ומתקדמות

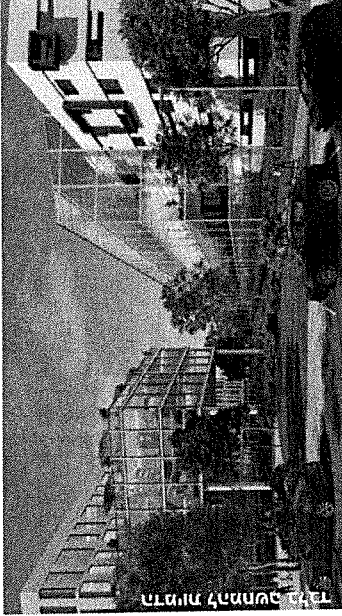
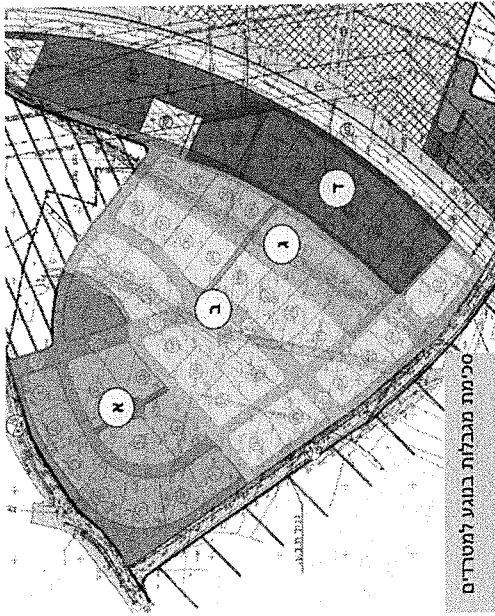
- כחלק מהחזירה ליצירת איכות חיים ומרחבים בריאים למשתמשים, לצד ייעול משאבים וצמצום עלויות תפעוליות, יוצעו פעולות ברמת המבנה, הפיתוח והמרחב הציבורי והמתחם כולו, תוך החזרת הקיימות בכינוי- לרבות ההקשרים לחקלאות ההנחיות והדגשים בנושא יעוגג בהנחיות המרחביות ובמדיניות למתחם, לרבות:
 - **תקן לבניה ירוקה:** כלל המבנים יחויבו לעמוד בשני כוכבים בהתאם להנחיות לפי סוג שימוש ועוד הקרקע לפי תקן, יחד עם זאת הרשות תחייב עמידה ב-3 כוכבים לפי תקן 5281 כאמור, ככל שהמבנים יקבלו תוספת אחוזי בניה משמעותיות או כינוי חורג משמעותית מסביבתו ולא יהיו שינוי משמעותי בשימושים או ברגשות (כחלק משינוי תב"ע כאמור בסעיף 1 לעיל).
 - מרכז החזנות והיזע לחקלאות ותעשיות מתקדמות ישאף להיות מבנה מאופס אנרגיה ומים כמבנה הדגמה והכשרה מתקדם.
 - **תמורה תשמלית/חלופית:** כל מגרש יספק פתרונות לטעינת רכבים חשמליים למרבית מקומות החניה בשטח המגרש (בפעל של כ-25%). בנוסף, חלק משמעותי מהחניות ציבוריות יאפשרו טעינה חשמלית. לרבות טעינה מהירה. בזומה, כלל המגרשים יספקו מענה לחניית אופניים ורכבים זעירים, בהיקף שלא יפחת מהנחיות משרד התחבורה בנושא.
 - **גמות והצללות** כלל הגגות יכללו גגות ירוקים שיאפשרו שהייה ופנאי, מיתון הצפות ונגר, חקלאות, שימור מגוון ביולוגי והתנסות באגרו ובקלינטק. התכנית מביילה בין גגות שימושיים למגרשים המשמשים את הציבור (משרדים, מסחר ותעשייה מתקדמת) לבין מבני תעשייה ואחסנה שבהם הגגות יהיו עם תועלת סביבתיות בלבד (ראו סעיף 14 להלן)
 - בנוסף, כלל הגגות יכללו ייצור משמעותי של אנרגיה סולארית, תוך שימוש במתקנים אלו כהצללה ויקריו (במגרשי מסחר משרדים ותעשייה מתקדמת כאמו לעיל (ראו גם סעיף 15 להלן)
 - **ייצור יעילות אנרגית:** בנוסף לדרישות בתקן, מעטפות המבנים יהיו יעילות, יאפשרו חזירת אור טבעי לעומק המבנה, תוך הפחתת קרינה, סנור וכבוב אנרגיה (בדגש על מבני המשרדים). חניות על קרקעות ומרחבים לוגיסטיים יקרו בקירוי סולארי למעט במקומות שאופי השימוש לא יאפשר זאת (באישור מהנדס המועצה)



2.2

מותרים השימושים עפ"י הרשימה הבאה בהמשך (שניפים א' ו- ב) שאינם גורם לפגיעה בסביבה הקלאית. הכל בהתאם לדרישות הטכניקות הנקבעות עפ"י הרשויות המוסמכות (היעדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאכות הסביבה) למעט מטודים ומפעלים סביבתיים.

"מטוד סביבתי הוא מצב מאו פעולה הנורם לזיהום אוויר, מיס או טרקס, לחש' למפעל ותחבורה ולמטוד חוותי, או אחד כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת ואו הופעה המקומית, עפ"י חו"ידי מתכנני הרשות והיעדה ובעלי מקצוע מומחים."

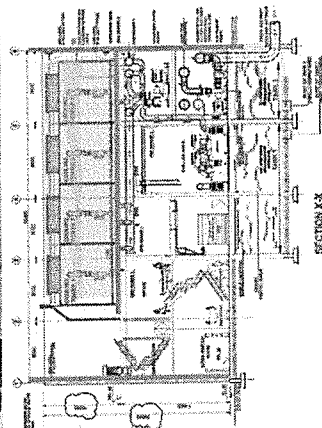
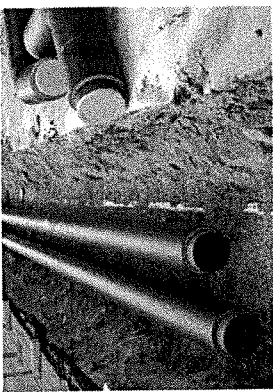
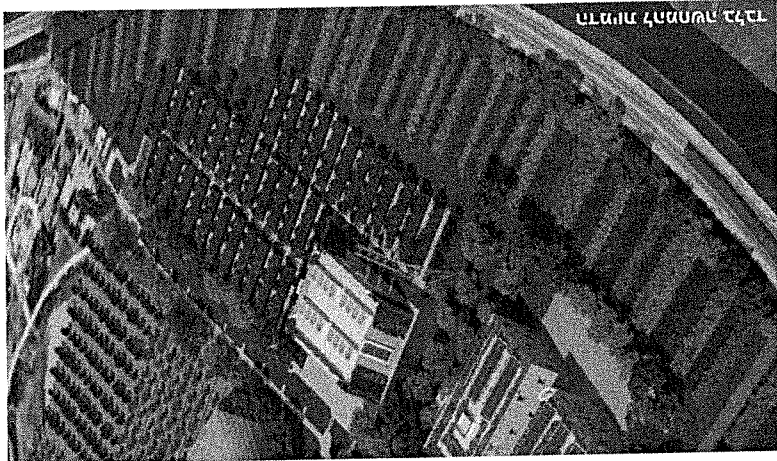


מלמעלה למטה: הנחיות לענין מטודים ושימושים בהוראות תכנית ש/160; סכימת השימושים המותרים ומטודים אפשריים כמדיונות של המועצה (ללא מטודים) ועד אדום (מטודים יחסיים מותרים); הדמיה של קו התפר בין מבני האצת תעשייה (משמאל) ומבנה מרחבת משתמשים הכולל מעבדות משותפות (מימין). ככל שיתאפשר קו התפר ישמש להליכיתות ולניהול הנגד.

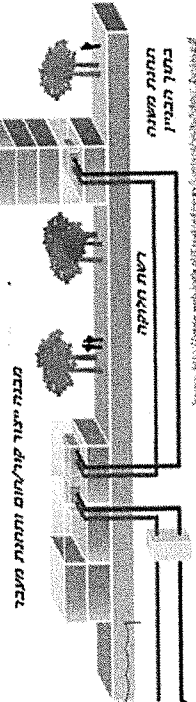
- בנוסף יתוכננו ויאותרו מרחבים משמעותיים לייצור סולארי, בשילוב עם מרחבים פתוחים כקירוי על טיילות, חנונים וקירוי מרחבים הקלאיים/שימושיים שונים.
- **בראות ואיכות סביבה:** בהמשך לשימושים המותרים לפי התב"ע, התנאי להפעלת שימושים תעשייתיים יהיה הוכחת העדר "מטרד סביבתי" כמפורט בסעיף 2.2 לתב"ע (ראה מימין). לאור זאת, יוגבלו שימושים תעשייתיים שתהיה השפעה כל שהיא (בדגש על רעש, זיהום אוויר, אבק, ותחבורה) החורגת מגבולות המגרש. בנוסף, לא יותרו שימושים שבמוצא המגרש תהיה פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, לאור ניהול הנגר העילי כמפורט בסעיף 13 להלן)
- לאור זאת יוגבלו שימושים כגון, מפעלי אבן, בטון וכדומה. על אף האמור, ועל מנת שלא לפגוע באפשרות לשילוב תעשייה שאינה מתקדמת במתחם, יקבעו תחומים ומגבלות בהתאם כדלקמן*: (ראה באיור משמאל) במגרשים 1-11: (סימון ירוק באיור) לא יתאפשר כלל שימושים המחויים מטוד (לרבות חנויות ואולמות תצוגה שיש חשש להיותם מטוד כאמור לעיל).
- במגרשים 12-22 ו 25-29: (סימון צהוב) יתאפשר רק תעשיות מתקדמות ללא בתי מלאכה ושימושים מזדמנים או מטודים כלל. כלל במגרשים השפעה מבחינת רעש, זיהום אוויר- לרבות הגבלת מטודי תחבורה ולוגיטיקה, במגרשים 23-33 ו 30-33: (סימון כתום) יתאפשרו תעשיות מתקדמות ותעשיות הכוללות גם צורך בחניות לוגיסטיות משמעותיות, בתי מלאכה תומכים, בתי קירור וכדומה. ואולם במגרשים אלו יש לתעדף שימושים דומים בכלל המגרשים, תוך העדפה לתעשיות מתקדמות ומעבדות/חממות משותפות כאמור בסעיף 9 לרבות ביטול גדרות וניהול נגר איכותי במשותף בקו מגרש המשותף למגרשים 25-29 (ראה הדמיה משמאל)
- במגרשים 48-42: (סימון אדום באיור) יותרו שימושים המהווים מטוד יחסי (למעט השימושים שהוגבלו לעיל) לרבות לוגיטיקה ומטודים תחבורתיים. במגרים אלו יתועדפו שלל השימושים אשר אינם תואמים את תחומי התעשייה המתקדמת, קליניק ואגרוטק.

כמוכן, יתועדפו שימוש ברכבים שממלים לתפעול, לוגיטיקה והסעים על מנת לצמצם את זיהום האוויר מתחבורה.

* סטייה מהנחיה זו תהיה כפופה לאישור הרשות



מלמטה נבד כיוון השעון: סכימת פריסה של רשת קירור מתחמית; חתך של מתקן קירור (כפי שבנה בדובאי) בתת הקרקע ניתן למקם את מאגרי המים, מעליהם ממוקמים יחידות הקירור, מקורות האנרגיה והמשדרים הטכניים, ועל הגג – חוות מעבים; צילום של מתקן קירור בגובה 9 מטר בדובאי; אינורט קירור מים מתקן הקירור המקומי לכלל המבנים במתחם; הדמיה של מתקן הקירור באזור התעשייה +חווה סולארית שתוכל לספק את האנרגיה הדרושה למתקן הקירור.



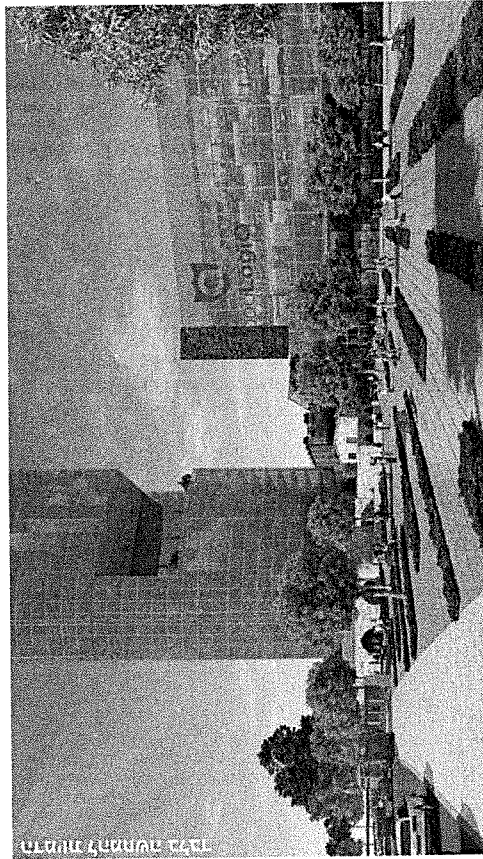
41

ייעילות וניהול משאבי מים – בנוסף לדרושות בתקן לבניה ירוקה, התכנון יכולן שהירייה, אגירה, טיפול וניהול מקומי של מים, באמצעות טיפול וניהול מזורג מרמת המבנה ועד למתחם כולו. תהליך זה יבוצע באמצעות שהיית המים על הגגות, מאגר מים למבנה/צבר מבנים, + שימוש במים אפורים לצרכי השקיה ושימושים שאינם חרושים מים שפירים, לרבות הפניה להשקיה של המרחבים הפרטיים והציבוריים הסמוכים, וניהול מי הנגר באופן מרכזי- כפי שיורחב בסעיף 14 להלן. פסולת ומחזור – על מנת לצמצם את ההשפעות המקומיות והלאומיות של הפסולת, יקים כל בנין או צבר מבנים (ככל שאלו ינהלו יחדיו) מרכז פסולת ומחזור, שיאפשר הפרדה של פסולת אורגנית ופסולת יבשה מסוגים שונים.

חברות במבנים, בתיאום עם המנהלת תנהל פלטפורמה תשתיות חכמות ומבוזרות- בנוסף למענה ברמת המבנה הבודד (או צבר מבנים ככל שאלו ינהלו ויתכננו כחטיבה אחת), על מתכנני המגרשים להכין את התשתיות לחיבור עתידי למערכות משותפות לכלל המבנים במתחם, לרבות:

מרכז קירור/אי-קולום תרמי- מערכות אי-קולום אזוריות (DC District Cooling) Systems הינה מערכות מרכזיות המיוצרות קור/חום המועבר בעיקר באמצעות מים קרים וחלוקתם למבנים מרחבים באמצעות רשת של צינורות תת קרקעיים. (בקוטר כ- 40 ס"מ) כתחליף למערכת אי-קולום נפרדת לכל מבנה. מערכות מאין אלו כל מוזילות את עלויות התפעוליות לאור הפחתת צריכת החשמל לאקלום ב-50%-35 ובחסכון בהקמה ותפעול (ע"פ משך חי' המערכת) בכ-20% לעומת מערכות סטנדרטיות, לצד חסכון משמעותי בשטחי גג ומעטפת לטובת מערכות האקלום המקומיות. (ראו צילום וחתך למתקן קירור בדובאי, סכימה עקרונית והדמיית המרכז באזור התעסוקה (משולב תרמי/כובי אש – כולל שדה אגרווולטאי צמוד) מאגר מים משותף לכובי אש- שיאפשר פינוי שטחים במבנה הבודד ויעביר את האחריות לניהול המים ולחציו לחברה/מנהלת - מיקום המאגר יהיה במגרש לתשתיות המיועד לתחמ"ש (מגרש 700)

מתקן ייצור פוט-וולטאי ארגול/משולב באגרו- בשטחים במעטפת אזור התעסוקה, בדגש על השצ"פ המזרחי וברצועת הרכבת בה קו הבנין המאפשר בניו רחוק 45מ' מקו המגרש (שימוש זה יהיה בהסכמה ו/או באמצעות פיצול המגרשים הקיימים לשני מגרשים שונים) המתקן שיהיה עצמאי ו/או יוקם מעל לגידולים חקלאיים (במסגרת מיזם של משרד החקלאות) ויעבר לשימוש ציבורי ו/או להפעלת מרכז הקירור ומשאבות מאגר הכיבו המשותף.



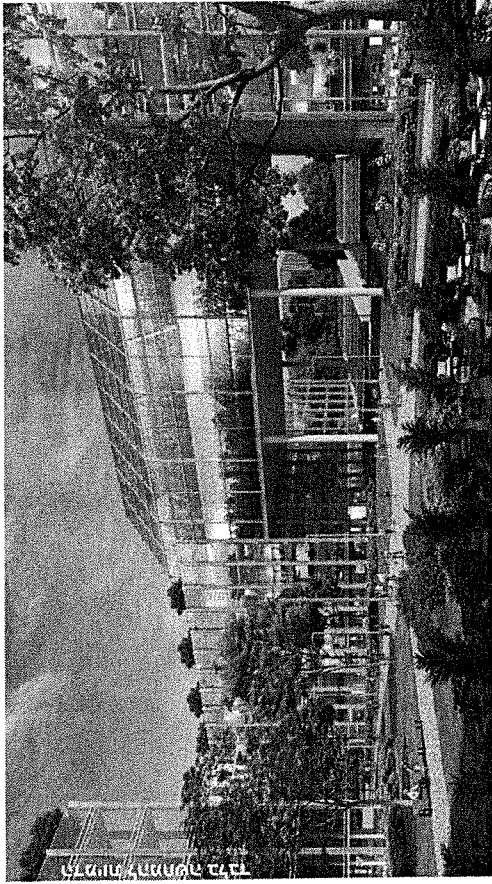
11. שימור מתחם "חוות סבע"

המתחם לשימור בצומת בנימין מחווה שריד למורשת החקלאית והתעשייתית של האזורך לפחות מהתקופה הרומית (לאורך "דרך יפו שכם"). לפי החלטת המועצה ובשיתוף פעולה עם המועצה לשימור אתרים, הוחלט על שימור המתחם, ועל הפיכתו לשער הכניסה (לחולכי רגל ומשתמשי תחבורה צבורית) למתחם כולו. כפי שניתן לראות בהדמיית משמאל, מדובר על ארבעה מבנים, כאשר המבנה המרכזי כולל ביארה (בית באר) מוקף חומה מהתקופה הממלכית, באר אנטייליה ובריכת מים שאפשרה להשקות את שטחי החווה.

המבנים שישומרו יהפכו למתחם תרבות ופנאי בזממה למתחמים זומים \ דוגמת מתחמי התחנה בת"א וירושלים, טאשר יופעלו לצד וכתלק ממתחם מסחר הכולל גם בניו חדש עצמאי וכתלק מהמבנים הקיימים (מבני המשרדים). מתחת לכיכר, ויוקן גם חניון ציבורי תת קרקעי שיאפשר הפעלה של המתחם כחלק מרשת השטחים הפתוחים של המתחם (ראה גם סעיפים 16 ו-17 להלן) חטובת שוקי איכרים, שבוע ספר, אחעי תרבות שונים וכדומה, עם נגישות גבוהה לכפר סכא ולישובים השכנים.

השימושים שיותר במבנים אלו יתואמו עם המנהלת, לרבות: חנויות ספרים, בתי קפה. מסעדות, גלריות וכדומה. בעוד שהשימושים יהיו מסחריים, כלל המבנים יהיו נגשים לציבור ויכללו הסברים על התפקוד ההיסטורי של המבנים ועל סיפור החקלאי של המתחם והאזור.

מבחינה סטוטוטורית כיום חלק מהמבנים נמצאים בשטח השצ"פ שאינו מאפשר בניו או שימושים סחירים ולכן, במסגרת תיקוני התכ"ע (בכפוף לאישור המחוז) ישונו קוי הבנין. ינתנו למבנים שימושים וזכויות בנייה, וכן יקבעו התניות של הכנת תיק תעוד, וביצוע השימור כפועל כתנאי לקבל היתר בנייה למבנים האחרים סביבם.



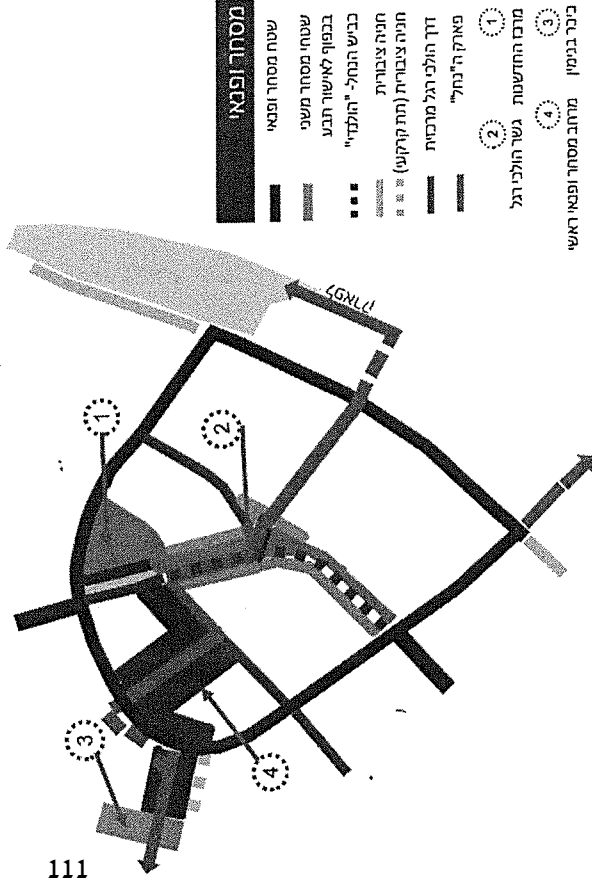
13. ריבוד שימושים לתעסוקה פנאי ונופש

אזור תעסוקה מכיל משתמשים פעילים בימי השבוע 17000-0800. אולם המרחב יכול להכיל יותר אנשים ופעילויות על מנת לנצל את משאב הקרקע באופן מיטבי. ריבוד שימושים, מאפשר למרחב להיות אטרקטיבי יותר בשעות הפעילות (בתי קפה, מבני שירות ושטחים פתוחים לטובת העובדים), אך גם להיות פעיל עבור הקהילה בשעות הערב וסופי השבוע, ובמקביל לחוות מוקד לחינוך התנסות וחוויה (LIVE-WORK-PLAY).

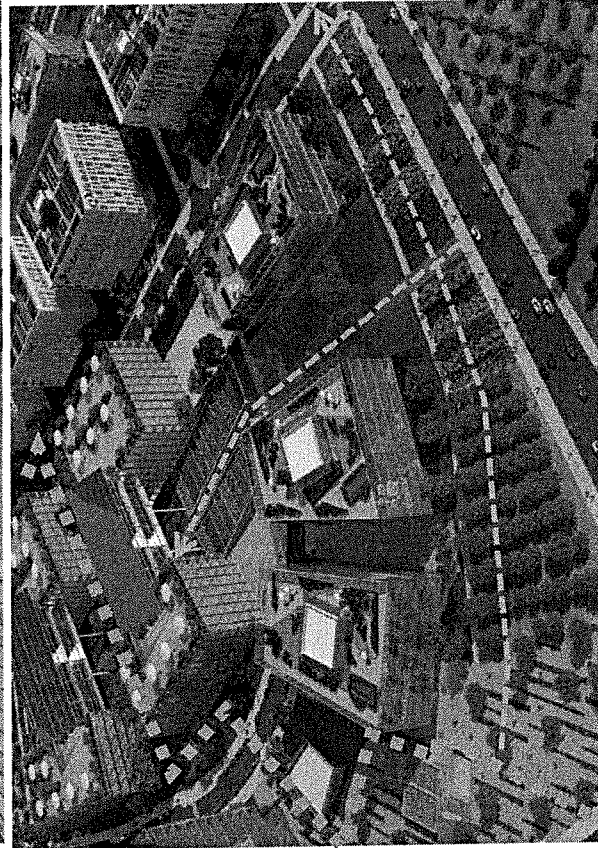
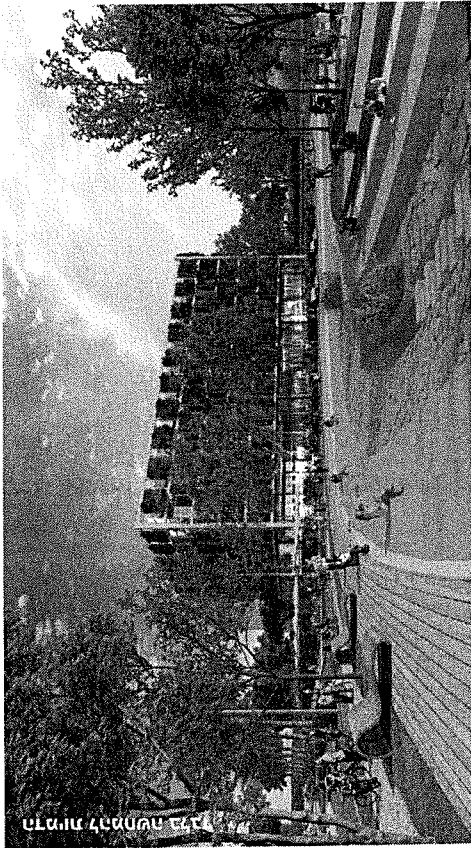
שני מתחמים מהווים את גולת הכותרת של ריבוד השימושים והם:
 - מרחב המסחר והפנאי הראשי (4 באיור מטה ובהדמיה מעלה) – המתחם יהווה את הלב הלא-פורמלי של הרישות החברתית כאמור לעיל, העיקר במרחב זה הינו המסחר, פנאי ותרבות(לרבות מקומות לחופעות וארועי מוזיקה), גם אזורים שיוחצו את החדשות והיידוד של המרחב. לרבות שוק איכרים וקטיף מקומי, מוקדי יזמות המושייכים לתחומי האגרו או קליניק, (דוגמת החממות והחקלאות הורטיקולית בקומות ה"גשר" בין שני המבנים, מוקדי התנסות פתוחים לרבות הדמנות לרכישה של מוצרי "בטא" של חברות יזמים במתחם, ומוקמות מפגש לא פורמלים הפתוחים ללא תשלום לכלל המשתמשים במתחם.

- מרכז החדשות (1 באיור מטה) כפי שפורט בסעיף 10 לעיל, מרכז החדשות הינו "תמונת הראי" של המרחב המסחר והפנאי. במרחב זה העיקר הוא יזמות, והכשרה פורמלית, השימוש המושני כאן הוא פנאי ותרבות.

לצד שני מוקדים אלו, התכנון שזור מרחבי תרבות, פנאי מסחר ויזמות לאורך הציר הירוק ופארק הנחל כפי שמוצג באיור מימין בנוסף, ועל מנת ליצר רצף של חוויות, מפגשים והתנסויות, המפגש בין הציר הירוק, בעוד שהמסחר יהיה אינטנסיבי במרחב המסחר והפנאי, לאורך הפארק (ורוד בהיר באיור) יהיה מסחר מצומצם על מנת לחוות עורף לשטחים הפתוחים ולעודד מפגשים ספונטניים במהלך שעות העבודה, לצד הגעה יזומה למרחב בשעות הערב וסופי שבוע לטובת פעילות כגון פסטיבל חוצות לאורך הנחל עם א בלי שיוך למבני התעשייה (ותוצרי היזמות) הסמוכים.



למעלה: הדמיה של מרחב המסחר והפנאי הראשי, לרבות דרך הולכי הרגל החוצה את המרחב. **למטה:** סכימה מנחה של מרחבי מסחר ופנאי המשולבים עם ציר הולכי הרגל השונים



מלמעלה: הדמיה של פארק הנחל בחזית מרכז החדשנות (הדמיה של הנחל בקיץ).
מלמטה: הדמיה של מבני המשרדים במערב אזור התעסוקה והייחסיים ביניהם לבין השטחים הפתוחים

14. מרחבים פתוחים איכותיים ונגישים לכל

אזור התעסוקה הינו קודם כל מקום לאנשים

אזור התעסוקה צריך לבטא את הייחוד של המועצה גם מבחינת יחסו לשטחים הפתוחים. בעוד שהתכנון המקורי (בתב"ע) ובאזורי התעסוקה הסמוכים, ואים את אזורי התעסוקה כ"מכונת תעשייה" מכלי לקחת בחשבון את המועסקים והמבקרים במרחב. התכנון כפי שמתבטא בעמודים אלו, כולל הגדלה משמעותית של שטחים פתוחים זמינים כ-3 רמות.

א. במגרש :

- הגג יחווה שטח פתוח נגיש לטובת המשתמשים במבנה,
- במבנה מרובה דיירים- קומת הקרקע תהווה שטח ציבורי /או סחור הנגיש לכולם
- בהתאם לתכנ, תכנסית גיבן יהיה 25% לפחות, לאור זאת ועל מנת למקסם את השטח הירוק הנגישי, יאוחדז כניסות לחניה בכל צמד מגרשים, על מנת לאחד שטחים פתוחים ומוגונים לשני צמדי מבנים, כפי שניתן בשטח המסומן ברוק בהדמיה מטה.

ב. בשטחים פתוחים :

- מיקסום השימוש של שטחים פתוחים, לרבות גיבן, הצללה וחיבוריות ישירה לכל אחד מהמגרשים, כפי שניתן לראות בקו הכתום, כך שיוכלו לשמש לשהיה, נסיעה באופניים ופנאי
- הפיכת כביש 1, לציר מוטורי מקומי במיתון תנועה (בכפוף לאישור משרד התחבורה) תוך החצנת הניקוז כ"נחל" כ"פארק הנחל" שצ"פ מרכזי, הפעול כאתר טבע ונוף בחורף וכשטח פנאי ונופש בקיץ, כפי שניתן לראות בסימון הכחול בהדמיה מעלה ובאזור וההדמיות בעמוד מעלה.
- יצירת שביל ירוק רצוף המחבר בין כלל המוקדים המשמעותיים, מצומת בנימין ועד למזרח המתחם- ראו קו מקווקו ירוק בחיר בהדמיות מטה תוך הרחבתו באמצעות זיקות הנאה (כהתאם להיקון התכ"ע) בשולי מגרשים, וניצול מיטבי של רחב מדרכות (תוך הרחבה של צד אחד על מנת לייצר מרחב מוגן ומוצל רצוף ככל שרלבנטי)



הדמיה של אזור התעסוקה מדרום מזרח

כל הזכויות שמורות למועצה אזורית דרום השרון ולאדריכל רפי רייש SUITS בע"מ
כלל הדמיות הוכנו על ידי TOTEM 3D ANIMATION www.totem3d.co.il

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א'1' למכרז ניסיון המציע- פירוט פרויקטים

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

1. אני מורשה חתימה בחברת _____ בע"מ, ח.פ. _____ (להלן: "המציע") מוסמך ליתן תצהיר זה כחלק מהצעתה במסגרת מכרז מס' 3/2025.

פרטי המציע

- 2.1. שם המציע: _____
- 2.2. מס' ח.פ.: _____
- 2.3. מען המציע (כולל מיקוד): _____
- 2.4. שם איש הקשר אצל המציע: _____
- 2.5. תפקיד איש הקשר: _____
- 2.6. טלפונים: _____
- 2.7. דואר אלקטרוני: _____

3. להלן יפורטו פרויקטים כפי שבוצעו על ידי המציע לרבות פירוט השימושים בהם (ובפרט שימושים ציבוריים).

- 3.1 הפרויקט _____
היקף הבניה (מ"ר) _____
מועד ביצוע הפרויקט _____
הלקוח (לרבות פרטי איש קשר) _____
השימוש (ובפרט שימושים ציבוריים) _____
- 3.2 הפרויקט _____
היקף הבניה (מ"ר) _____
מועד ביצוע הפרויקט _____
הלקוח (לרבות פרטי איש קשר) _____
השימוש (ובפרט שימושים ציבוריים) _____
- 3.3 הפרויקט _____
היקף הבניה (מ"ר) _____
מועד ביצוע הפרויקט _____
הלקוח (לרבות פרטי איש קשר) _____

השימוש (ובפרט שימושים ציבוריים) _____

3.4 הפרויקט _____

היקף הבניה (מ"ר) _____

מועד ביצוע הפרויקט _____

הלקוח _____

השימוש (ובפרט שימושים ציבוריים) _____

הערה: ניתן לפרק מספר גדול יותר של פרויקטים ולשם כך שימוש בנספח מספר פעמים.

4. אני מצהיר כי זה שמי, להלן חתימתי, והאמור בתצהיר זה אמת.

אישור

אני הח"מ, _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע בפניי במשרדי ברח' _____ מר/גב' _____ שזיהה עצמו על ידי ת.ז. מס' _____ / המוכר לי אישית וחתם על תצהיר זה לאחר שהזהרתי אותו, כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהא צפוי לכל העונשים הקבועים בחוק, אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימה וחותמת

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א'2' למכרז - נוסח הצהרת משתתף במכרז - העדר זיקה

לכבוד

המועצה האזורית דרום השרון (המועצה)

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ("החברה")

הנדון: הצהרה בדבר העדר קירבה לעובד מועצה ו/או החברה

הואיל והגשתי הצעה במסגרת מכרז מס' 3/2025 שפורסם ע"י החברה בשם ומטעם המועצה ו/או הנני עומד להתקשר בהסכם עם המועצה, הנני מצהיר כלהלן:

1. אינני נמנה על אחד מאלה:

א. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של חברה/מועצה מועצת מליאת המועצה ו/או דירקטוריון החברה.

ב. סוכנו או שותפו של חבר מליאת המועצה ו/או דירקטוריון החברה.

ג. קרוב משפחה (בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות) של עובד המועצה ו/או עובד החברה.

ד. סוכנו או שותפו של עובד המועצה ו/או עובד החברה.

ה. תאגיד שבו יש לאחד מהמנויים בסעיף משנה (א)-(ב) לעיל חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו, ואף אחד מהמנויים בסעיפי משנה (א) ו-(ב) לעיל מנהל או עובד אחראי בתאגיד.

2. הנני מצהיר כי ידועים לי הוראות החוק האוסרות התקשרות בחוזה שבין המועצה ו/או החברה לבין אחד המנויים בסעיף 1 לעיל, וכן ידוע לי כי בנוסף לסנקציה הפלילית הצפויה למי שעובר על הוראות החוק, במקרה של כריתת חוזה בניגוד להוראות החוק כאמור לעיל, ניתן החוזה לביטול על ידי החברה על פי החלטתה או על פי החלטת השר.

3. כמו כן, הנני מצהיר ומתחייב כי אם יחול שינוי כלשהו בכל הקשור להצהרתי כאמור בסעיף 1 לעיל, הנני מתחייב להודיע על כך לחברה מיד עם קרות השינוי.

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

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

6. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין.

חתימה וחותמת המשתתף

תאריך

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א' למכרז - נוסח אישור רו"ח בדבר ומחזור הכנסות

יודפס על נייר לוגו של משרד הרו"ח.

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

הנדון : אישור על מחזור הכנסות שנתי

לבקשתכם וכרואי החשבון של _____ (להלן: "המציע") הרינו לאשר בזאת על בסיס המידע שנמסר לנו על ידי המציע כדלקמן:

(א) הננו משמשים כרואי החשבון של המציע משנת _____.

(ב) הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של המציע ליום _____ וליום _____ (בוקרו/נסקרו) בהתאמה על ידי משרדנו.

לחילופין:

הדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים של המציע ליום/ימים _____ בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים. חוות הדעת/דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה ליום/ימים) _____ אינה כוללת כל הסתייגות ו/או הפניית תשומת הלב או כל סטייה אחרת מהנוסח האחיד.

לחילופין:

חוות הדעת/דו"ח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים _____ כוללת חריגה מהנוסח האחיד אולם אין לחריגה זו השלכה על המידע המפורט בסעיף ג' להלן.

לחילופין:

חוות הדעת / דוח הסקירה שניתנה לדוחות הכספיים המבוקרים/סקורים (בהתאמה) ליום/ימים כוללת חריגה מהנוסח האחיד אשר יש לה השלכות כמפורט לעיל על המידע המפורט בסעיף ג' להלן.

(ג) בהתאם לדוחות הכספיים האמורים המבוקרים/סקורים ליום/ימים _____, מחזור ההכנסות השנתי בשנים המפורטות להלן הינו כדלקמן:

1. שנת 2022 _____

2. שנת 2023 _____

3. שנת 2024 _____

ממוצע המחזור לשנים 2022-2024 הינו: _____.

(ד) הרינו מאשרים כי המציע אינו מוגבל באמצעים, ובמהלך התקופה שמשנת 2015 ועד למועד האחרון להגשת הצעות במכרז הני"ל לא ניתן כנגדו צו פירוק ו/או צו כינוס ו/או הקפאת הליכים ו/או צו פשיטת רגל ו/או לא מונה לו נאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כונס נכסים, ולא תלויות ועומדות כנגדו בקשות בנושאים הני"ל.

בכבוד רב, רואי חשבון

לצרכי מכתב זה חוות הדעת הכוללות תוספות המפורטות בדוגמאות לתקן ביקורת מספר 99, יראו אותן כחוות דעת ללא סטייה מהנוסח האחיד.

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א'4 למכרז - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א'5 - אישור זכויות החתימה במציע

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

הנדון: מכרז 3/2025 להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים באזור תעשייה בנימין ("אקו

פארק") במועצה האזורית דרום השרון

אני הח"מ עו"ד/רו"ח של המציע _____ (להלן: "המציע") מאשר בזאת כדלקמן:

1. שמות המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע לכל דבר ועניין הם:

1.1. שם: _____ ת.ז. _____

1.2. שם: _____ ת.ז. _____

(ניתן להוסיף במידת הצורך)

חתימת כל אחד מהמוזכרים בסעיף 1 בנפרד בצירוף חותמת החברה, תחייב את המציע לכל דבר ועניין.

2. הריני לאשר בזאת כי החתימה על גבי מסמכי המכרז וההצעה, נעשו בהתאם לתקנון המציע ולאמור לעיל ולאחר שנתקבלו במציע כל ההחלטות הנדרשות, והן מחייבות את המציע לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד/רו"ח	חתימה וחותמת

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א' למכרז - תצהיר בדבר היעדר הרשעה פלילית

תצהיר

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מורשה חתימה מטעם _____ (להלן: "המציע"), לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה כדלקמן:

הנני מצהיר בזאת כי המציע ו/או מי ממנהליו ו/או מי ממורשי החתימה שלו לא הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון או בעבירה פלילית הכרוכה באלימות או בעבירות מרמה וזאת בחמש (5) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה וכן, למיטב ידיעתי, לא מתנהלים נגד מי מבין המנויים לעיל חקירה פלילית או הליכים משפטיים בגין עבירה פלילית שיש עמה קלון או בעבירה פלילית הכרוכה באלימות או מרמה וזאת בחמש (5) השנים שקדמו להכנתו של תצהירי זה.

2. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי – אמת.

תאריך	שם מלא של החותם בשם המציע	חתימה וחתימת המציע

אישור

אני הח"מ _____, עורך דין, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני _____ שזיהיתיו על פי תעודת זהות מס' _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימה וחתימת

חתימה: _____

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח א'7 למכרז

תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים ובדבר שכר מינימום כדין

לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976

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

1. הנני משמשת/ת כ- _____ ב- _____ (להלן: "המשתתף")

שם המשתתף

תפקיד

והנני מוסמך/ת לתת תצהיר זה מטעם המשתתף במסגרת מכרז פומבי מס' 3/2025.

2. בתצהיר זה:

"בעל זיקה" - מי שנשלט על ידי המציע. אם המציע הוא חבר בני אדם - גם בעל השליטה בו או תאגיד שבשליטת בעל השליטה אצל המציע, או תאגיד הדומה בהרכבו ובתחומי פעילותו לאלו של המציע, או מי מאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה.
"שליטה" - כהגדרתה בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981.

3. הנני מצהיר/ה בזאת כי עד למועד הגשת הצעה במכרז זה, אנוכי וכל בעל זיקה למציע: [יש לסמן X במשבצת המתאימה]

לא הורשענו בפסק דין חלוט ביותר משתי עבירות שנעברו לאחר יום כ"ה בחשון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987;

הורשענו ביותר משתי עבירות שנעברו אחרי יום כ"ה בחשון התשס"ג - 31 באוקטובר 2002, לפי חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991 ו/או לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987, אך במועד האחרון להגשת ההצעות בהליך, חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה;

4.

(סמן X במשבצת המתאימה):

הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 לא חלות על המציע.
 הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע והוא מקיים אותן.

במקרה שהוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 חלות על המציע נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.

□ המציע מעסיק 100 עובדים או יותר.

(במקרה שהמציע מעסיק 100 עובדים או יותר נדרש לסמן X במשבצת המתאימה):

□ המציע מתחייב כי יפנה למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, ובמקרה הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן.

□ המציע התחייב בעבר לפנות למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998, הוא פנה כאמור ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו **פעל ליישומן** (במקרה שהמציע התחייב בעבר לבצע פנייה זו ונעשתה עמו התקשרות שלגביה נתן התחייבות זו).

המציע מתחייב להעביר העתק מהתצהיר שמסר לפי פסקה זו למנהל הכללי של משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים, בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות.

5. זהו שמי זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד (מ.ר. _____), מאשר/ת כי ביום _____ הופיע/ה בפני מר/גבי _____, ת.ז. _____, אשר מוסמך/ת כדין לחתום בשמו של המשתתף ששמו נקוב לעיל בתצהיר זה, לאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת וכי יהא/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני את תוכן תצהירו/ה לעיל בחתמו/ה עליו בפני.

עו"ד,

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ב למכרז

בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ג' למכרז - כתב ערבות מכרז

לכבוד,

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

תאריך: _____

ג.א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על-פי בקשת _____ (להלן - המבקשים) אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) בנוגע למכרז פומבי מס' _____.
 2. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל, תוך 7 ימים מיום דרישתכם בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקשים בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקשים בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.
 3. ולא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על – פיה בהליך משפטי, או באופן אחר כלשהו, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על – פיה, תביעה משפטית נגד המבקשים או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקשים.
 4. 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 דרישותיכם לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.
 5. הערבות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש 12/2024 כפי שפורסם ביום 15.01.2025 או בסמוך לכך.
 6. ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.
 7. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום **31.8.2025** ועד בכלל.
- ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל אופן שהוא.

בכבוד רב,

_____ : בנק

חתימה: _____

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ד' למכרז - טופס הצהרת המשתתף במכרז בדבר מעמד משפטי

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי ולמלא את הפרטים בטבלאות שלהלן. ככל שהמשתתף הנו שופות שאינה רשומה, יש למלא את ההצהרה בנפרד על ידי כל אחד מהשותפים ולצרף את הסכם השותפות לעניין מכרז זה:

א. מעמד משפטי

○ חברה בע"מ	○ עמותה	○ אגודה שיתופית	○ שותפות רשומה	○ שותפות לא רשומה
יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם החברות	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם העמותות	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם אגודות שיתופיות	יש לצרף דו"ח מעודכן מרשם השותפויות	יש לצרף הסכם שותפות חתום

ב. פרטים כלליים

שם המשתתף במכרז	
כתובת	
טלפון	
טל' נייד איש קשר	
פקס'	
מס' התאגיד	

מצ"ב להצעתנו תדפיס פרטים מאת הרשם הרלוונטי, המעיד על שמו מספר הזיהוי ומעמדו המשפטי של המשתתף.

אנו מאשרים בזאת, כי הפרטים שמסרנו על מעמדנו המשפטי בטופס זה מדויקים ועדכניים.

_____ חתימת מורשים וחותמת התאגיד

_____ תאריך

אישור עו"ד/רו"ח

הריני מאשר/ת כי החתימות מורשי החתימה של התאגיד הנ"ל ומאשר/ת כי חתימתם מחייבת את _____ (החברה/העמותה/האגודה השיתופית/ השותפות) לכל דבר ועניין.

_____ תאריך

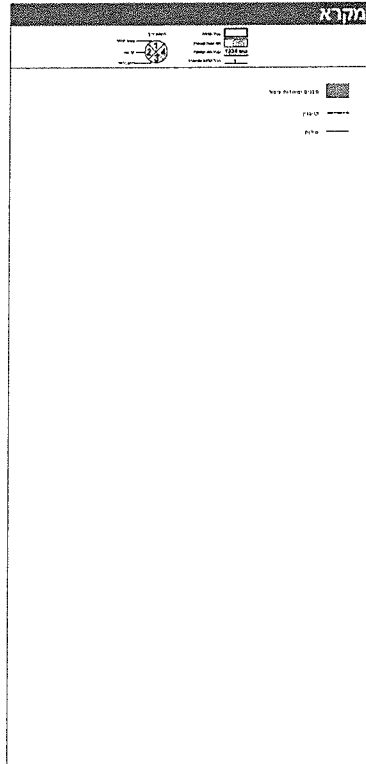
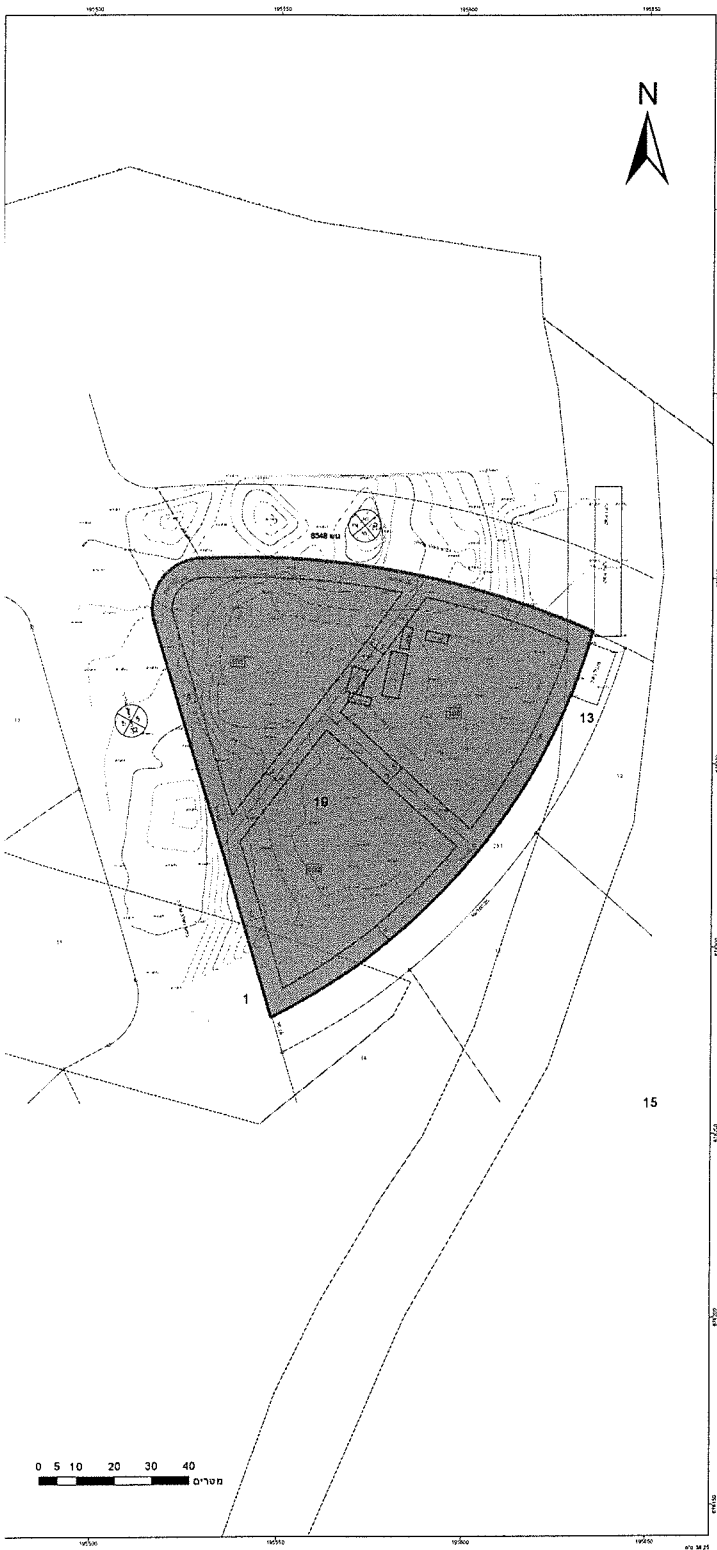
_____ רואה חשבון / עו"ד

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ה' למכרז - תשריט המגרשים

[מצורף בעמוד הבא]



חוק התכנון והבנייה, התש"ל-ה' 1965
תכנית מתאר מקומית

מס' 417-1104108

תוספת שמושים וזכויות בניה במגרש
100, א.ת. בנימין - שד/מק/4160

תשריט מצב מוצע	
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
רשות מקומית	דרום השרון
ישוב	נה ימין
תכנית בסמכות	מקומית
אימוץ וחלוקה	ללא אימוץ וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנון שיטתית ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מנהל תדפיס התשריט	7
מועד הפקדה	07/02/2023
שטח התכנית	16.45 דונם
שטח קטנה מידה	9

אישורים בתכנית מס' 417-1104108

שמות*	
מנכ"ל תכנית	ד"ר חיים
עורך ראשי	אסף אביר
מנכ"ל תכנית	ד"ר חיים
עורך ראשי	אסף אביר

טבלת גושים וחלקות*	
מספר גוש	מספר חלקה
מספר חלקה	מספר חלקה
מספר חלקה	מספר חלקה

*הרישום הולא משרות בריאות הציבור / בריאות שמוסבל בתיבתם מלאמת
הרי"ן ממיר בואת כי תמפה המאופיינות/ממנות המפורטות רוקו לזכות זו, נערכה
עד י"ז ביום 1922 ז 12 ז איא הוכנה לפי הראיות נולל מא"ל כנרתיים להראות החוק
ולתקנת המפורטים שבתוקף, דוק חוק הכחול עקוסטר, מדידה אנליטית מלאה ברמת תכ"ר
ע"ב אומנעם נ"ס 926
מספר רישון תעמזה

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ו' למכרז - פרוגרמה כללית מוצעת לבניה

[תצורף על ידי המציעים כחלק מהצעתם]

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ז' למכרז - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ח' - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח ט' - בוטל

20. בחתימתנו על מסמכי המכרז, אנו מצהירים כי כל העובדות והמצגים שניתנו על ידינו במהלך המכרז, הינם נכונים ומדויקים, לרבות במועד הגשת ההצעה, ויישארו כך בכל מועד עתידי והינם חלק בלתי נפרד מהצעתנו. אנו מצהירים כי ידוע לנו שההצהרה האמורה הינה ביסוד הסכמת החברה להשתתפותנו ו/או לזכייתנו במכרז וכי החברה שומרת לעצמה את הזכות לבדוק את כל המצגים האמורים (לרבות לאחר שלב ההודעה על הזוכה). ידוע לנו כי במקרה של אי התאמה מכל מין וסוג, תהא החברה זכאית לפסול את הצעתנו ו/או לבטל את ההסכם/מים שיחתמו עמנו, אם נזכה במכרז, ולא תהא לנו כל טענה בעניין זה.

21. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הבאים הנדרשים על פי מסמכי המכרז (ניתן לסמן ב-V את המסמכים שהוגשו):

שם המסמך	יש/אין
כל מסמכי המכרז, לרבות מסמכי הבהרה והודעות למציעים (ככל שפורסמו), כשהם חתומים בתחתית כל עמוד על ידי מורשי החתימה המוסמכים מטעמו, בצירוף חותמת ככל הנדרש, ומאומתים כדין ככל הנדרש, לאחר שהושלמו בהם כל הפרטים הנדרשים להשלמה.	
תצהיר בדבר ניסיון המשתתף במכרז- פרויקטים שבוצעו – <u>מסמך א'1</u> .	
הצהרה בדבר העדר זיקה לעובד רשות/חבר מועצה – <u>מסמך א'2</u> .	
נוסח הצהרת משתתף ואישור רוי"ח מחזור הכנסות – <u>מסמך א'3</u> .	
אישור זכויות החתימה בתאגיד – <u>מסמך א'5</u> .	
תצהיר על היעדר הרשעות פליליות בנוסח <u>מסמך א'6</u> .	
אישור ניהול ספרים תקף, בהתאם לנדרש בסעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום מס), התשל"ו-1976 - <u>מסמך א'7</u> .	
תצהיר בדבר העסקת עובדים זרים ותשלום שכר מינימום - <u>מסמך ב'1</u> .	
ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מותנית- ערבות מכרז בנוסח <u>נספח ג'</u> .	
טופס הצהרת המשתתף במכרז בדבר מעמד משפטי <u>נספח ד'</u> .	
תשריט המגרשים <u>נספח ה'</u> .	
פרוגרמה כללית לבניה מוצעת לפרויקט <u>נספח ו'</u> .	
ההצעה הכספית – <u>מסמך י'</u> (תוגש במעטפה נפרדת כחלק ממעטפת הצעת המציע)	
הסכם על נספחיו (<u>מסמך יא'</u>) חתום על ידי המציע.	
אסמכתא על תשלום דמי ההשתתפות במכרז.	
תיאור כללי של פרופיל המציע, פרויקטים, לקוחות נבחרים, המלצות וההתייחסות ליכולתו המקצועית של המציע להתאים עצמו לצרכי הפרויקט.	

22. לאחר שעיינו במסמכי המכרז, לרבות חוזה רשות השימוש על נספחיו, ומתוך הבנה ללא סייג של כלל הוראות המכרז, העבודות הנדרשות מאתנו וקבלת מענה מספק לכל שאלותינו, ככל שהיו, להלן הצעתנו:

הצעתנו הינה להתקשרות לפי החלופה הבאה¹:

- חלופה א' - התקשרות לתקופה של 25 שנים פחות יום;**
- חלופה ב' - התקשרות לתקופה של 25 שנים פחות יום ואופציה לזוכה להארכת ההתקשרות לתקופה נוספת בת 25 שנים ובסה"כ 50 שנים;**

התמורה המוצעת על ידנו לפי חלופה א'²:

1. התמורה החודשית למ"ר מבונה למסחר: _____ ₪ בתוספת מע"מ.
2. תמורה למ"ר מבונה למשרדים או שימוש אחר שאינו מסחר _____ ₪ בתוספת מע"מ.

התמורה המוצעת על ידנו לפי חלופה ב':

1. התמורה החודשית למ"ר מבונה למסחר: _____ ₪ בתוספת מע"מ.
2. תמורה למ"ר מבונה למשרדים או שימוש אחר שאינו מסחר _____ ₪ בתוספת מע"מ.

חתימת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ וה"ה _____ ת.ז. _____ חתמו בפני, ביום _____ על ההצעה האמורה וכי חתימתם מחייבת את המציע לכל דבר ועניין.

עו"ד

¹ ניתן להציע הצעה לפי כל אחת מהחלופות - במקרה שכזה יש לסמן את שתי החלופות בטופס.
² קיימת חובה להגיש הצעה כספית הן לשטחי מסחר והן לשטחים שאינם שטחי מסחר הן לפי חלופה א' והן לפי חלופה ב'.

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח י' למכרז

טופס הצהרת והצעת המשתתף במכרז

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

אנו הח"מ, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, בהתאם לכך קבענו את הצעתנו. מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. הננו מסוגלים מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות עפ"י הוראות המכרז וההסכם והננו מתחייבים אם הצעתנו תזכה לבצע את כל ההתחייבויות המוטלות על הזוכה. אנו מצהירים כי ידוע לנו שלא נהיה זכאים לקבל כל תמורה ו/או סיוע כלשהו בגין קיום כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז.

2. אנו מצהירים בזה, כי קראנו, בדקנו והבנו את כל מסמכי המכרז והגשנו הצעתנו על בסיס זה וכן בחנו את כל הגורמים האחרים המשפיעים על הפרויקט וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו. לא הסתמכנו בהצעתנו זו על מצגים, פרסומים, אמירות או הבטחות כלשהם שנעשו בעל פה על ידיכם ו/או עובדיכם ו/או מי מטעמכם. כן הננו מצהירים בזה, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ללא כל הסתייגות או שינוי וכי לא נציג כל תביעות או דרישות המבוססות על טענות של אי הבנה או אי ידיעה כלשהי של תנאי המכרז חוזה רשות השימוש או של יתר המסמכים אנו מוותרים בזה מראש על טענות כאמור.

3. הננו מצהירים בזה כי ביקרנו במקרקעין נשוא המכרז ובחנו היטב, בעצמנו ובאמצעות מומחים מטעמנו, את מצבם הפיזי, שטחם, מצבם ההנדסי, המטרדים, מצב הקרקע, התשתיות (עיליות ותת קרקעיות), וכל נתון רלבנטי אחר, והכל ביחס למקרקעין ולסביבתם, וכן את כל המגבלות העשויות להיות על המקרקעין בכלל ובקשר עם ביצוע התחייבויותינו על פי המכרז, וכי על סמך בדיקות אלו, אנו מעוניינים לקבל את החזקה הבלעדית במקרקעין בסכום הנקוב בהצעתנו הכספית, במצבם כפי שהם (AS IS), לצורך קיום התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז, ואנו מוותרים על כל טענה כלפי המועצה ו/או החברה וכל מי מטעמן, בקשר לאי התאמה ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים, בין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד וכי נישא בכל העלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים.

4. הננו מצהירים בזה כי בחנו היטב, בעצמנו ובאמצעות מומחים מטעמנו, את מצבם המשפטי, התכנוני, הכלכלי, וההנדסי של המקרקעין וסביבתם וכן את כל הזכויות והחובות החלות על המקרקעין ו/או עשויות לחול עליהם, וכי על סמך בדיקות אלו, אנו מעוניינים לשכור את המקרקעין לצורך הקמת הפרויקט כהגדרתו במסמכי המכרז בתמורה הנקובה בהצעתנו הכספית, במצבם כפי שהם (AS IS) לצורך קיום התחייבויותינו על פי מסמכי ההסכמים, ואנו מוותרים על כל טענה כלפי המועצה ו/או החברה וכל מי מטעמן, בקשר לאי התאמה ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים ובין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד, לרבות כל שינוי במישור המשפטי, התכנוני, הכלכלי, המיסוי וההנדסי אשר עשוי להתרחש.
5. הננו מצהירים ומסכימים בזה, כי התיאורים ו/או המידע הכלולים במסמכי המכרז ובנספחיו הינם בגדר מידע כללי, בלתי ממצה, לצורך המכרז בלבד וכי ערכנו את כל הבדיקות כמפורט לעיל ולהלן באופן עצמאי, ולא נבוא לחבה בכל טענה בנוגע למידע המופיע במסמכי המכרז ו/או הנעדר ממנו ו/או בקשר עם המקרקעין, לרבות שטח המקרקעין, הזכויות והחובות בקשר עם המגרשים וכן הלאה.
6. הננו מצהירים בזה, כי אנו מוותרים על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, גם אם מסיבה כלשהי תיווצר מניעה למיצוי מלוא זכויות הבניה במקרקעין, אם בשל מגבלות התכניות ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י ועדות התכנון והבניה ו/או רשות הרישוי ו/או מכל סיבה אחרת שהיא.
7. הננו מצהירים בזה, כי היה והמקרקעין הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות נישא בעלויות הביצוע של הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרשו על פי קביעת רשות העתיקות.
8. הננו מצהירים כי אנו בעלי הידע, המומחיות והניסיון הדרושים למימון, תכנון והקמת המבנים לזאת לצורך השימושים הציבוריים כפי שהגדרנו בהצעתנו ובכפוף לסייגים המפורטים במסמכי המכרז והסכם ההתקשרות.
9. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מתחייבים להוציא לפועל את העבודות האמורות בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז כולם יחד, לפי ההצעה הכספית שהצענו והננו מקבלים על עצמנו את כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז, לשביעות רצונה המלא של החברה.
10. הננו מתחייבים להשלים את כל השימושים הציבוריים המוטלים עלינו בקשר עם הפרויקט והקמת המבנים ומיצוי זכויות הבניה במועדים המפורטים במסמכי המכרז ו/או בהסכם.
11. אנו מתחייבים כי נבצע את כלל הפעולות הנדרשות על מנת להבטיח את המשך קיום השימושים הציבוריים במקרקעין לאורך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים
12. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת בתום לב וללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.

13. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה לפחות 12 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז וכי במידה ונתחזר בנו מהצעתנו זו ו/או לא נקיים תנאי מתנאי המכרז/ההסכמים ו/או בהתקיימות עילה אחרת המנויה במסמכי המכרז, תהיו רשאים וזכאים, לחלט את ערבות המכרז שהוגשה על ידינו במלוא ערכה, כפיצוי מוסכם ומוערך מראש ללא הוכחת נזק זאת, מבלי לגרוע מיתר זכויותיכם על פי מסמכי המכרז וכל דין, ולרבות ביטול זכייתנו וביטול המכרז ו/או הסבת הזכייה לאחר ו/או יציאה למכרז חדש. כמו כן מוסכם עלינו כי תהיו רשאים להודיע על הארכת תוקף הצעתנו לתקופה נוספת בת 12 חודשים.

14. הננו מצהירים ומסכימים בזה כי מסמכי המכרז, על כל המטלות הכלולות בהם והנחוצות לביצוע הפרויקט גם אם לא צוינו במפורש, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה. מוסכם עלינו כי לא ניתן להפריד בין ההתחייבויות, הזכויות והחובות השונות המוטלות עלינו במכרז, ואנו מוותרים על כל טענת קיום ו/או קיום חלקי (של הוראות ההסכם).

15. הננו מתחייבים להשלים את הקמת המבנים בתוך 42 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה או חתימת ההסכם (לפי המאוחר) כמוגדר במסמכי המכרז (לענין זה השלמת המבנים הינה לרבות קבלת אישור גמר או אישור אכלוס (טופס 4)).

16. אנו מצהירים ומודיעים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו ולהתקשרות עם החברה ככל שנוכרז כזוכים במכרז.

17. אנו מאשרים בזאת:

א. אם הצעתנו תתקבל, הרינו מתחייבים לשלם למועצה/לחברה את התמורה המוצעת על ידינו ולהמציא את הערבויות כמפורט בהוראות המכרז, להמציא את כלל המסמכים הדרושים לשם קיום הצעתנו לשלם את כלל התשלומים הנדרשים שם.

ב. ידוע לנו שאם לא נשלם התשלומים הנ"ל ו/או לא נמציא הערבות הבנקאית האמורה כנדרש ובמועד תהא החברה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית המצורפת להצעתנו זו. כן ידוע לנו, שבחילוט הערבות לא יהא כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לחברה עקב הפרת ההתחייבויות שאנו נוטלים על עצמנו עם הגשת הצעתנו למכרז.

ג. ידוע לנו, כי ההתקשרות שלי עם החברה מותנית בתנאים מתלים הכוללים את אישור העסקה על ידי מליאת המועצה האזורית דרום השרון ושר הפנים. בנוסף, אנו מודעים לחובתנו לשלם לתבה את התמורה המוצעת על ידינו במכרז, לרבות המקדמה על חשבון התמורה, ע"ס 500,000 ₪ בתוספת מע"מ כנדרש במסמכי המכרז, תוך 30 יום ממועד קיומם של התנאים המתלים.

18. אם מסיבה כלשהי תתבטל ההתקשרות עקב אי קיומו של תנאי מתלה כלשהו אנו מצהירים ומתחייבים כי לא נדרוש ולא תעמוד לנו כל זכות לפיצוי או תשלום אחר במקרה כאמור, אף אם יגרם לנו נזק כלשהו לשיטתנו בקשר לביטול ההתקשרות.

19. ידוע לנו כי התמורה המוצעת על ידנו הינה התמורה החודשית למי"ר מבונה למסחר וכן למי"ר מבונה שטח ולאחוזי בניה המפורטים בתוכנית;

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח י'א - הסכם

מצורף בעמוד הבא

הסכם להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשיה

בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

שנערך ונחתם במועצה האזורית דרום השרון
ביום _____ לחודש _____ שנת 2025

בין :

המועצה האזורית דרום השרון
מתחם המועצה האזורית דרום השרון
(להלן: "המועצה")

מצד אחד

לבין :

ת.ז. / ח.פ.

שכתובתו

באמצעות מורשי החתימה :

ת.ז.

ת.ז.

המוסמכים לחתום בשמו ומטעמו

(להלן: "היזם")

מצד שני

והואיל :

והמועצה, זכאית להירשם כבעלים של מגרשים 101, 102 ו 103 לפי תב"ע מספר שד / מק / 160 / 4 (להלן: "התב"ע"), ולפי תכנית מספר 1104108-417 (להלן: "התוכנית"), הידועים גם כגוש 8004 חלקה 81 (או שהיו ידועים, טרם הליך פרצלציה כחלק מחלקות 1, 13 ו- 19 בגוש 8548) (להלן: "המקרקעין" או "המגרשים"), וזאת מכח הפקעה שהועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון ביצעה ביום 11.1.2022 ושפורסמה בילקוט הפרסומים ביום 9.2.2022 ; הודעה על הפקעה כפי שפורסמה ברשומות מצורפת **"כנספח 1.1"** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

דפי מידע תכנוני מגרשים 101, 102, 103 מצורפים (לצורך מידע בלבד), **"כנספח 1.2"** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

נספח מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכני שד/160- אקו פארק דרום השרון מצורף (לצורך מידע בלבד), **"כנספח 2.1"** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

נספח עקרונות תכנון בינוי ופיתוח- אקו פארק דרום השרון מצורף (לצורך מידע בלבד) **"כנספח 2.2"** להסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

והואיל :

והחברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), הינה תאגיד עירוני בבעלות מלאה של המועצה ;

והואיל: והמועצה פרסמה, מכרז 3/2025 להשכרת המקרקעין לזים לשם תכנון, הקמה הפעלה ושימוש במבנים, כפי שייבנו, באזור התעשייה בנימין ("אקו פארק"), שבתחומי במועצה (להלן: "המכרז"), במטרה להתקשר עם הזים הזוכה במכרז, שישכור את המקרקעין לתקופה של 25 שנים פחות יום שתחילתה במועד הוצאת היתרי הבניה לבניית המבנים על המגרשים (להלן: "חלופה א") או לתקופה של 25 שנים עם אופציה לזוכה להארכת תקופת ההתקשרות לתקופה של 25 שנים נוספות (להלן: "חלופה ב") (להלן תיקראנה החלופות: "תקופת ההתקשרות" או "תקופת השכירות"), על מנת שהזים יבנה את המבנים ויפעיל אותם בהתאם להוראות התב"ע והתוכנית החלות, כהגדרתן להלן (להלן: "הפרויקט"), תוך תשלום תמורה לחברה, כפי שמוגדר במסמכי מכרז זה וההסכם המצורף לו, כאשר בתום התקופה - כל הבנוי והנטוע על המגרשים - יהיה לקניינה של המועצה מבלי שהיא תידרש לשלם לזים תשלום כלשהו, הכל כמפורט בהסכם זה ובמסמכי המכרז המהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

והואיל: והזים הגיש הצעתו במכרז, והצעתו הוכרזה כהצעה הזוכה (מסמכי המכרז כפי שהוגשו על ידי הזים הינם חלק בלתי נפרד מחוזה זה);

והואיל: והזים מצהיר ומאשר, כי נמסרו לו כל המידע והנתונים הרלבנטיים לצורך התקשרותו בהסכם זה ומילוי התחייבויותיו על פיו, וכי ביצע כל בדיקה נדרשת בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו וכי צרכי הפרויקט, הנתונים הרלבנטיים ומסמכי ההסכם ברורים ונהירים לו;

והואיל: והזים התחייב לשאת בכל העלויות הכרוכות במימונו, תכנונו, הקמתו והפעלתו של הפרויקט כמפורט בהסכם זה להלן, ללא יוצא מן הכלל;

והואיל: והחברה קבעה, כי הצעתו של הזים, כפי שהוגשה במסגרת המכרז האמור, הינה ההצעה הזוכה במכרז, על פי החלטת ועדת המכרזים של החברה בישיבה שהתקיימה ביום _____;

והואיל: והזים מצהיר, כי התקשרותו בהסכם זה תואמת את מסמכי ההתאגדות שלו והוא מעוניין לקבל את החזקה במקרקעין במצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי כפי שהוא (AS-IS) לצורך הקמת הפרויקט וקיום יתר התחייבויותיו על פי מסמכי ההסכם;

והואיל: והזים מצהיר ומתחייב, כי אופי הפרויקט, הבניה והשימושים בפועל לא יחרגו, בשום מקרה מהשימושים הציבוריים (לרבות שטחים מסחריים), המותרים במקרקעין בהתאם לתכנית, כהגדרתה לעיל החלה במועד חתימת הסכם זה על המקרקעין, וכי התחייבות זו תעוגן בהתאם להוראות הסכם זה;

והואיל: וההתקשרות בין הצדדים הינה התקשרות ארוכת טווח ועל כן כפופה לאישור מליאת המועצה המהווה תנאי מתלה לכניסת הסכם זה לתוקף, ועד לקבלת האישור לא יהיה תוקף להסכם זה ולכל חלק אחר בהתקשרויות על פי מסמכי המכרז, והכל כמפורט בהסכם זה;

והואיל: והמועצה מצהירה, כי למיטב ידיעתה זכויותיה במקרקעין נקיות מכל חוב, משכנתא, שעבוד, עיקול, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהם וכי למיטב ידיעתה, אין כל מניעה על פי הסכם או על פי דין להתקשר בהסכם זה, ובכפוף לקיום כל התחייבויותיו של היזם בהסכם זה בשלמות ובמועד, להתיר שימוש בלעדי במגרשים, כפי שהם ובהתאם להוראות הסכם זה ליזם, והכל בכפוף להתקיימות התנאים המתלים;

והואיל: והמועצה מסמיכה את החברה לפעול מטעמה ו/או בשמה מול הקבלן על מנת להוציא אל הפועל את הוראות הסכם זה;

והואיל: והיזם מעוניין לקבל מהמועצה באמצעות החברה רשות שימוש בלעדית במגרשים תכנון, הקמה והפעלה של מבנים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לשימושים המותרים כפי שיפורטו להלן בהסכם זה;

והואיל: והיזם מוכן לקיים ולמלא אחר התחייבויותיו לפי המכרז וההסכם;

והואיל: ועיקרי ההתקשרות בין הצדדים בהסכם זה כאלה שלפיהם היזם יישא, בנוסף לתמורה למועצה (כפי שתשולם על ידי היזם כאמור בהסכם זה), גם בכל ההוצאות מכל סוג שהוא, לרבות תשלומים, אגרות, היטלים ומיסים (הישירים והעקיפים מכל מין וסוג), בקשר עם תכנון הפרויקט, מימונו, קבלת כל האישורים ו/או ההיתרים הנדרשים לצורך ההקמה וההשלמה של הפרויקט;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר את תנאי ההתקשרות ביניהם, כמפורט בהסכם זה על נספחיו;

לפיכך הוסכם הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1.

א. המבוא להסכם זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד הימנו.
ב. הנספחים להסכם זה, כמפורט להלן, וכן כל מסמכי המכרז (לרבות הצעת היזם), וכל המסמכים שצורפו למכרז והצעת היזם יהוו חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

ג. לא יהיה כל תוקף לשינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה לאחר מועד חתימתו אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע ידי כל הצדדים.

ד. כותרות הסעיפים בהסכם זה אינן מהוות חלק מן ההסכם, ואין להיזקק להן בפירוש הוראותיו.

ה. כל האמור בהסכם זה בלשון יחיד, אף ברבים במשמע, וכן להיפך, וכל האמור בו במין זכר, אף במין נקבה במשמע, וכן להיפך.

ו. להסיר ספק, כל האמור בהסכם זה, בא אך ורק להוסיף על התחייבויותיו של היזם על פי כל דין ולא לגרוע מהן, ושום דבר האמור בהסכם זה לא יתפרש בשום מקרה כגורע מהתחייבויותיו של היזם על פי הוראות כל דין.

ז. מוסכם בזאת כי בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות ו/או דו משמעיות ו/או אי התאמה בין הוראות הסכם זה, נספחיו ו/או מסמכיו בינם לבין עצמם, כי אז יחולו תמיד אותן הוראות ויוחסו תמיד אותם פירושים הנותנים לחברה את מירב הזכויות ויחול תמיד הפירוש שיהיה לטובת החברה בנסיבות העניין, חרף כללי פרשנות אחרים קיימים או שיהיו בעתיד.

א. מונח שהוגדר במסמכי המכרז ולא הוגדר בהסכם זה, המשמעות שניתנה לו במסמכי המכרז תחול לגביו גם בהסכם זה.

ב. בהסכם זה יהיה פירושו של המונחים הבאים, כפי הרשום לצידם, אלא אם מתחייב אחרת מהקשר הדברים:

אתר הפרויקט -	המקום בו מבוצע הפרויקט במקרקעין כהגדרתם לעיל;
התמורה -	התמורה לה תהיה זכאית החברה בגין מתן ההרשאה להקמת המבנים והפעלתם במהלך תקופת ההסכם והכל כאמור בהסכם זה;
המנהל -	מנכ"ל החברה או מי מטעמו;
הפרויקט -	תכנון והקמת המבנים והפיתוח במגרשים נשוא הסכם זה, והכל בכפוף להיתרי הבניה, לתוכניות, למפרט, ללוח הזמנים ולכל יתר מסמכי המכרז והדין;
תכניות -	תוכניות להקמת המבנים שיופקדו לאחר חתימת ההסכם;
המהנדס -	מהנדס החברה/מהנדס המועצה;
הועדה המקומית -	הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון;
לוח הזמנים הכללי -	לוח זמנים כללי לביצוע הפרויקט, כמפורט בהסכם זה בסעיף 36;
מנהל מחלקת נכסי החברה -	גזבר החברה ו/או מי מטעמו;
נציג היזם -	אדם (ולא תאגיד) שיתמנה על ידי היזם ואשר ישמש כבא כוחו וכנציגו המוסמך של היזם לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם זה והפרויקט.
צו התחלת עבודה -	הוראה בכתב, אשר תימסר לנציג היזם, על ידי המנהל, אשר בה יקבע, בין היתר, המועד בו על היזם להתחיל בביצוע;
תוכניות בניין העיר -	תב"ע מספר שד / מק / 160 / 4 או כל תוכניות בניין העיר התקפות שחלות על המגרש, במועד הקובע, כהגדרתו להלן;
התוכנית -	תכנית מספר 1104108-417;
מדיניות תכנונית -	מדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכנית שד/160 באזור התעשייה בנימין – אקו פארק דרום השרון (מצורפת כנספח 2.1 להסכם זה), וכן עקרונות תכנון בינוי ופיתוח – אקו פארק דרום השרון (מצורף כנספח 2.2. להסכם זה);
תקופת ההתקשרות -	פרק הזמן שממועד קבלת היתרי בניה לבניית המבנים על פי הסכם זה ועד חלוף 25 שנים פחות יום ממועד זה (חלופה א') או 25 שנים פחות יום וכן אופציה לקבלן להארכת התקופה ב- 25 שנים נוספות ובסה"כ 50 שנים (חלופה ב').
תשריט המגרש -	ההתקשרות בהסכם זה הינה לפי חלופה א'/חלופה ב' ³ . נספח "יא2" להסכם זה;

³ מחק את החלופה המיותרת

תשתיות- מערכות תשתית עילית ותת קרקעית כגון קווי מים, חשמל, ביוב, ניקוז, תקשורת נתונים, טלפון, טלוויזיה, גז וכיו"ב.

דמי שימוש- דמי השימוש שיהיה על היזם לשלם למועצה/לחברה כאמור בסעיף 14 להסכם זה.

שימושים ציבוריים - שימושים מותרים בהפקעה לצורכי ציבור על פי הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ו/או על פי הוראות התוכנית ו/או מטרות ציבוריות לצורך הפקעה כפי שהכריז עליהם שר הפנים, למעט המגבלות/סייגים המפורטים בהסכם זה;

השימושים המיועדים להתקיים במבנים כפי שייבנו על פי הסכם זה הינם: _____

מועד מסירת החזקה - תוך 7 ימים ממועד הוצאת ההיתרים לבניית המבנים על פי הוראת הסכם זה את תוך 7 ימים מהמועד הנקוב להוצאת ההיתר (לפי לוחות הזמנים כמפורט בהסכם זה – גם אם לא הוצא היתר בפועל, לפי המוקדם מביניהם).

הסכם ניהול- הסכם שיחתם בין היזם לבין החברה/מנהלת אזור התעשייה בנימין ואשר העתק ממנו מצורף **כנספח יא4'** להסכם זה;

3. תנאי מתלה

3.1 ידוע ליזם והוא מסכים לכך שההתקשרות בהסכם זה **מותנית במילוי התנאי המתלה המפורט להלן:** אישור העסקה נשוא הסכם זה על ידי מליאת המועצה ברוב חברה.

3.2 ככל ולא התקיים התנאי המתלה וזאת תוך 12 חודשים ממועד הודעת הזכייה (להלן: **"תקופת אישור התנאי המתלה"**), הסכם זה יפקע ויהיה בטל ומבוטל, ויחולו הוראות סעיף 3.4 להלן.

3.3 ככל ובמהלך תקופת אישור התנאי המתלה ניתנה הודעה מהמועצה בדבר סירוב ליתן אישור להתקשרות הצדדים עפ"י הסכם זה יהיו הצדדים משוחררים מהתחייבויותיהם עפ"י הסכם זה ויראו את ההסכם כבטל ומבוטל ולצדדים לא תהיה כל טענה ו/או תביעה ו/או סעד אחר אחד כנגד משנהו בשל סירוב ליתן אישור כאמור.

3.4 פקע ההסכם בנסיבות המפורטות בסעיף 3.2 ו/או בסעיף 3.3. לעיל, ונוכח העובדה שהתשלומים שעל המציע לשלם למועצה ישולמו בפועל על ידי היזם לחברה שתפעל מטעמה ובשמה של המועצה להוצאת הסכם זה אל הפועל, החברה, תחזיר ליזם כל סכום ששולם על ידו על חשבון דמי השימוש וכן את ערבות הביצוע וזאת כנגד ובד בבד לקבלת אישור, הצהרה, התחייבות וכתב סילוקין מן היזם, המאשרים שאין ליזם תביעה ו/או דרישה ו/או טענה כלפי המועצה ו/או כלפי החברה, וכי היזם מוותר על כל תביעה ונזק שנגרמו לו (ככל ונגרמו לו), עקב וכתוצאה מהתקשרותו בהסכם זה ומהשתתפותו במכרז.

למען הסר ספק מובהר, כי כל סכום שיושב ליזם על ידי החברה לא יישא כל הפרשי הצמדה למדד ו/או ריבית כלשהם ויושבו ליזם בערכים נומינליים. כמו כן, כל הוצאה שתוצא ע"י היזם לצורך קידום הפרויקט, לפני התקיימות התנאים המתלים וקבלת כל האישורים הנדרשים על ידי המועצה ו/או שר האוצר ו/או שר הפנים כאמור, תהיה על אחריותו של היזם בלבד, והיזם לא יהיה רשאי לדרוש מהחברה ו/או מהמועצה ו/או להעלות כלפיהן כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בגין הוצאות כאמור.

4. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי:

א. ידוע לו שתוקפו של הסכם זה תלוי בהתקיימות התנאי המתלה כאמור לעיל.

ב. עליו לקבל את החזקה במגרשים, בהתאם להוראות הסכם זה.

ג. ידוע לו שעליו למצות את זכויותיו על פי התביעה והתוכנית החלות, ולבנות בהתאם מבנים בשטח מקסימלי המתאפשר על פיהן ובהתאם להכין את התוכניות הנדרשות ולהגיש את הבקשות המתאימות לקבלת היתרים להקמת המבנים והכל על אחריותו ועל חשבונו.

ד. ידוע לו, שהתוכניות שבדעתו להגיש למוסדות התכנון, יהיו מחויבות בקבלת אישור מראש של המועצה, וזאת כתנאי לחתימת המועצה על כל מסמך נדרש לצורך קידום ההיתרים, וכי המועצה/החברה תהיינה רשאיות להביע הסתייגויות אי מתן אישור על ידי המועצה לתוכניות אינה מהווה עילה לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע הוראות הסכם זה והתחייבויות היזם על פיהן

ה. הוא ער ומודע לכך שמוסדות התכנון והמוסדות אליהם תוגש בקשת היתר כאמור בסעיף ד' לעיל, רשאים במסגרת חוק התכנון והבניה ולפי כל דין ו/או שיקול דעתם, לשקול את הוראות התוכנית ככל תכנית אחרת המובאת לאישורם בהתאם להוראות התכנית, ולהוראות כל דין ובהתעלם מן העובדה שהיזם זכה במכרז להשתמש במגרשים מאת המועצה והחברה.

5. היזם מאשר, כי חתם על הסכם זה לאחר שהתאפשר לו להתייעץ עם עו"ד מטעמו ולבצע כל בדיקה נדרשת והובהרו לו כל תנאי ההסכם לרבות התנאים המתלים להסכם וכן:

א. כי ראה ובדק בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו את המקרקעין ואת זכויות המועצה במקרקעין, מיקומם, מצבם הפיזי ו/או המשפטי, שטחם טיבם ורישומם וכן כל פרט תכנוני או אחר הקשור אליהם, וכן את התוכניות, דרכי הגישה, אפשרות ההתקשרות למערכות ותשתיות, התאמת הבניה לכניסה לחנייה וכל הזכויות והחובות הכרוכים במגרשים, והוא מצא, כי המקרקעין מתאימים לצרכיו ולמטרותיו וכי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה מחמת מום או ברירה כלפי החברה ו/או המועצה בנוגע למידע כפי שהוצג, לצורכי מידע בלבד, במסמכי המכרז ו/או מידע הנעדר ממסמכי המכרז, וכל הקשור למידע ונובע ממנו.

ב. כי ידועות ומוכרות לו התביעה התקפה וכן התוכנית החלה על המגרשים המצב הסטטוטורי של המגרשים, תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות, החלות על המגרשים, הוראות חוק ודין בכלל, לרבות הוראות ספציפיות הנוגעות למגרשים ו/או למיקום המגרשים, וכי בדק ו/או התאפשר לו לבדוק אצל הרשויות המוסכמות את הזכויות במגרשים

- ג. כי המועצה ו/או החברה אינן נושאות בכל אחריות להוצאה או נזק שייגרמו ליזם בקשר להסכם זה.
- ד. כי לפני שהגיש את הצעתו למכרז וכן טרם שחתם על הסכם זה, ניתנה ליזם ההזדמנות לבדוק את המקרקעין בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, ביקר במקרקעין, ובחן היטב, את מצבם הפיזי, שטחם, מצבם ההנדסי, המטרדים, מצב הקרקע, התשתיות (עיליות ותת קרקעיות), דרכי הגישה וכן כל נתון רלבנטי אחר, והכל ביחס למקרקעין ולסביבתם, וכן את כל המגבלות העשויות להיות על המקרקעין בכלל ובקשר עם ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, וכי התקשרותו בהסכם זה נעשית על סמך בדיקות אלו לשביעות רצונו המלאה וכי בהתאם לכך הוא מוותר על כל טענה כלפי המועצה ו/או החברה ו/או כל מי מטעמן, בקשר לאי התאמה ו/או מום ו/או פגם, בין גלויים ובין נסתרים, קיימים ו/או אשר יתגלו בעתיד, בקשר עם המקרקעין והוראות הסכם זה, לרבות כל שינוי במישור המשפטי, התכנוני, הכלכלי, המיסוי וההנדסי העשוי להתרחש.
- ה. כי הוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן בקשר עם זכויות הבניה במקרקעין, גם אם מסיבה כלשהי תיווצר מניעה למיצוי מלוא זכויות הבניה במקרקעין, אם בשל מגבלות התב"ע ו/או התוכנית ואם בשל הנחיות שיינתנו ע"י ועדות התכנון והבניה ו/או רשות הרישוי ו/או מכל סיבה אחרת שהיא ו/או מגבלות על השימושים במבנים לרבות מגבלות החברה/המועצה כמפורט בהסכם זה.
- ו. כי הוא מתקשר בהסכם זה בהתייחס למקרקעין במצבן כפי שהן (AS-IS), נכון למועד פרסום המכרז, וכי הוא לא הסתמך לצורך הגשת הצעתו וחתירתו על הסכם זה על הבטחות, מצגים, פרסומים או התחייבויות של החברה ו/או מי מטעמה, מלבד אלה המצוינות המפורש בהסכם זה ואשר בחן אותם היטב מראש.
- ז. כי אין כל מניעה חוקית או אחרת הידועה לו והמונעת ממנו מלהתקשר בהסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו.
- ח. כי התקשרותו בהסכם זה, נעשתה לאחר בחינת כל התחייבויות הסכם זה על השלכותיהם הכלכליות, ישימותן, וכל הכרוך והקשור בהם, וכי אלו יעשו במלואן על חשבונו בתוך לוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה.
- ט. כי יישא בכל העלויות וההוצאות, הישירות והעקיפות, הכרוכות בביצוע הפרויקט ויתר התחייבויות על פי הסכם זה, ובכלל זאת, עלויות המימון, תכנון, הוצאת היתרי בניה ורישוי של הפרויקט (לרבות אגרות ו/או היטלים מכל מין וסוג שהוא), וכן קבלת אישורים מאת כל הרשויות המוסמכות וניהול הליכים משפטיים ואחרים העשויים לנבוע מהאמור, כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה שתוגש כנגדו ו/או כנגד כל צד שלישי בקשר עם הפרויקט וכל הליך משפטי או אחר אשר יידרש לצורך קיום התחייבויותיו על פי ההסכם במועדן.
- י. כי חרף האמור בסעיף ט' לעיל, הוא יהיה פטור מתשלום היטלי פיתוח בגין קרקע לא מבונה- משמע היזם יידרש לתשלום היטלי פיתוח אך ורק בגין רכיב השטח הבנוי שהוא יבקש לבנות על פי היתרים שאותם יגיש לוועדה המקומית.

כמו כן תשלום לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בגין המקרקעין ו/או בגין הקמת הפרויקט על המקרקעין יחולו על המועצה. האמור לא יחול על תשלומים שאותם תדרוש רמ"י בגין שימוש חורג ככל ויעשה על ידי היזם ו/או כל צד שלישי מטעמו במהלך תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה.

יא. כי התקבלו ביזם כל ההחלטות ו/או האישורים הנדרשים על פי תקנון תאגיד היזם וכל דין לאישור העסקה והתחייבויותיו על פי הסכם זה.

יב. כי כל תשלום שעל היזם לבצע למועצה על פי הוראות הסכם זה, יבוצעו בפועל לחברה אשר תפעל בשמה ומטעמה של המועצה להוצאה לפועל של הוראות הסכם זה. ביצוע תשלום לחברה המיועד למועצה על פי הוראות הסכם זה יהווה עמידת היזם בהתחייבותו לתשלום למועצה.

יג. כי הצהרותיו והתחייבויותיו בטופס הגשת ההצעה (מסמך א/1) למסמכי המכרז, הינן חלק מהצהרותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה, בכל הנוגע לפרויקט.

יד. כי ידוע לו שלא יוכל, בשום מקרה, לשעבד את המקרקעין נשוא הסכם זה לצד שלישי, מכל סיבה שהיא, לרבות לצורך קבלת מימון להקמת הפרויקט.

טו. כי ידוע לו שהמגרשים נשוא הסכם זה יישארו בכל מקרה בבעלות המועצה לאורך כל תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה, וכי בתום תקופת ההתקשרות החזקה במקרקעין תחזור לחזקת המועצה וכי הבעלות במבנים, כפי שיוקמו על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם זה, תועבר באופן מלא ובלעדי למועצה כשהם נקיים מכל חבות ו/או והתחייבות כלפי כל צד שלישי לרבות עלפי גורם מממן (ככל ויהיה כזה).

טז. כי בתום ההתקשרות בין הצדדים – בין אם בתום מלוא תקופת הסכם זה ובין אם ההתקשרות הופסקה מכל סיבה אחרת בהתאם להוראות הסכם זה, היזם מתחייב להשיב את המקרקעין וכן את המבנים שעליהם לחזקתה הבלעדית של המועצה, כאשר המבנים נקיים מכל ציוד ו/או מיטלטלין ו/או זכות של היזם ו/או של צד שלישי, כאשר המבנים במצב טוב, מתוחזק, נקי וכאשר כל מערכותיהם תקינות, שמישות ומטופלות, קירות המבנים מסודות/צבועות, איטום הגגות תקין.

יז. כי ידוע לו שהמקרקעין מהווים חלק מאזור התעשייה בנימין ובהתאם לכך, יהיה מחויב, ככל יזם אחר, לחתום על הסכם הניהול ("נספח "יא4"), המהווה חלק בלתי נפרד ממנו, וכמו כן יהיה מחויב לתשלום דמי ניהול למנהלת כמפורט להלן בהסכם הניהול.

יח. כי ידוע לו שהמבנים שיוקמו על ידו בהתאם להוראות הסכם זה יהיו מיועדים אך ורק ל"מטרות ציבוריות" כהגדרתם לעיל בהסכם זה, וזאת ובכפוף לסייגים המפורטים להלן, וזאת חרף הגדרת "המטרות הציבוריות" כאמור לעיל:

א. היזם לא יוכל לבנות ו/או לעשות שימוש במבנים לאחת מהמטרות המפורטות להלן: נמלים, מזחיס, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, בתי מטבחים, בתי קברות, מזבלות, מתקנים לאגירת אנרגיה.

השימושים במבנים שיוקמו על ידי היזם יעמדו בדרישות מבנים למטרות ציבוריות כאמור לעיל וכן בהתחשב בעובדה שהיזם יקים את המבנים באזור תעשייה.

כתנאי להקמת המבנים, יהא על היזם לקבל את אישור החברה/המועצה לפרוגרמה להקמת המבנים, התוכניות להקמת המבנים (טרם הגשת התוכניות לקבלת היתר, ובפרט אישור לשימושים שבדעת היזם לקיים במבנים שיוקמו על ידו).

כמו כן ליזם ידוע, כי הקמת המבנים תהיה כפופה להנחיות והוראות גורמי התכנון וכי בכל מקרה תהיה כפופה למדיניות תכנונית לרישוי ובניה בהתאם לתכנית שד/160 באזור התעשייה בנימין- אקו פארק דרום השרון כפי שמצורפת כנספח 2' להסכם זה, בכפוף לשינויים ו/או עדכונים (לרבות תב"ע חדשה ככל ותאושר).

ב. מובהר, כי אין באיסור להקמת מתקנים לאגירת אנרגיה כאמור בסעיף קטן א' לעיל, כדי לגרוע מזכות היזם להקים מתקנים פוטו וולטאים לייצור חשמל על גגות המבנים בעצמו ו/או באמצעות יזם מטעמו, ובלבד ובכל מקרה, לרבות במקרה שבו שטחי הגגות המבנים יושכרו ליזם לשם הקמת מערכות פוטו וולטאיות כאמור, ההתקשרות עמו תהיה כזאת אשר תאפשר את המרת החוזה עם היזם לטובת החברה ו/או המועצה בתום תקופת ההתקשרות על פי הסכם זה או לחילופין פינוי המערכת והשבת המצב לקדמותו טרם הקמתה והכל על פי שיקול דעת החברה/המועצה.

ככל והיזם יקים בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו מערכות פוטו וולטאיות כאמור לעיל, לא יהיה בכך כדי להקנות לחברה זכות לקבלת תמורה נוספת מעבר לתמורה בגין השימוש במקרקעין (משמע – שטח המתקנים לא ייחשב כשטח לצורך תחשיב התמורה בגין השימוש במקרקעין).

מובהר, כי אין באיסור הקמת מתקני אגירה, כאמור בסעיף קטן א', כדי לגרוע מזכות היזם להקים מתקני "מיקרו אגירה", שיהיו בבחינת מתקני אגירה של המתקנים לייצור חשמל על גגות המבנים (ככל ויוקמו), ואשר יהיו מיועדים לאגירה עבור המבנים עצמם.

כמו כן מובהר: כי ככל ויותקנו תקנות המחייבות התקנת מתקנים פוטו וולטאים על גגות "מבני ציבור", ייחשבו המבנים כפי שיוקמו על ידי היזם כ"מבני ציבור" לצורך תחולת התקנות. ככל ועל פי הוראת התקנות תחול החובה להתקין מתקנים פוטו וולטאים כאמור, החובה האמורה תחול על היזם שיישא באחריות ובעלות התקנת המתקנים, ויהיה זכאי לתמורה מייצור החשמל עד תום תקופת ההתקשרות. בתום תקופת ההתקשרות יעברו המערכות הסולאריות לבעלות המועצה.

ג. היזם מתחייב לעשות שימוש במבנים למטרות כפי שהוגדרו על ידו בהצעתו במסגרת המכרז ובהסכם זה, וזאת במהלך כל תקופת ההתקשרות שבין הצדדים.

ככל והיזם יבקש לשנות את השימוש במבנים לאחר חתימת ההסכם בין הצדדים, אזי שינוי שכזה יהיה כפוף לתנאים הבאים:

ג.1 השימוש החלופי המבוקש יהיה גם הוא שימוש מותר יעמוד בדרישות המכרז כשימוש ציבורי מותר.

ג. היזם יקבל אישור מראש ובכתב מטעם המועצה לשינוי השימוש. לא יינתן אישור שכזה, ליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי המועצה ו/או החברה בעניין זה.

יט. היזם מצהיר כי לא יפנה בבקשה להקלות ו/או להגדלת השטחים המותרים בבניה ו/או שינוי תמהיל אחוזי הבניה אלא בכפוף לקבלת אישור והסכמת המועצה מראש ובכתב.

כ. היזם מצהיר ומתחייב בזאת, כי הפרויקט, העבודות וכל חלק בהם יבוצעו:

(1) רק באמצעות קבלנים מוכרים ורשומים אצל רשם הקבלנים על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 על תקנותיו, בעלות הסיווג המתאים לביצוע עבודות מסוג העבודות נשוא ההסכם ובהיקף מתאים.

(2) תוך שהיזם יישא בכל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה הכרוכים בפרויקט.

(3) בהתאם לכל דין ו/או חוק עזר עירוני ו/או כל תקן ו/או כל הוראה של כל רשות מוסמכת.

(4) תוך שמירה קפדנית על דיני התכנון והבניה והבטיחות בעבודה ומבלי שיבצע בכל דרך שהיא כל עבודות הדורשות היתר מבלי שיהיה בידו מראש כל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הנדרשים לשם ביצועם.

(5) תוך שהיזם ישיג על חשבונו כל אישור ו/או כל היתר הנדרשים לצורך הקמת הפרויקט ויתר מטלות הפרויקט, ובכלל זאת רישיון ורישוי עסקים.

(6) היזם יהיה האחראי הבלעדי כלפי החברה ו/או צד שלישי כלשהו לכל אבדן ו/או נזק ו/או פגיעה שיגרמו לחברה ו/או לצד שלישי כלשהו בגין פרויקט, לרבות הקמתו ותפעולו. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה ולשפות את החברה בגין כל תביעה (לרבות הוצאות), ו/או דרישה אשר תוגש נגדה בגין אבדן ו/או נזק ו/או פגיעה ו/או הוצאה או כל עניין אחר בקשר עם הפרויקט, בין אם על ידי צדדים שלישיים ובין אם מצד רשויות מוסמכות.

הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את החברה במקרה של הפרה – לבד מכל תרופה או סעד אחר – לבטל את ההסכם.

6. חובת דיווח לשלטונות מיסוי מקרקעין⁴:

6.1 ככל וההתקשרות על פי הסכם זה הינה לתקופת ההתקשרות על פי **חלופה ב'**, משמע התקשרות ל- 25 שנים פחות יום וכן אופציה לקבלן להארכת ההתקשרות לתקופה נוספת בת 25 שנים (ובסה"כ 50 שנה), ההתקשרות עולה לכדי **הענקת זכות במקרקעין עליה חלות הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963**.

6.2 המועד הקובע לצורך חובת הדיווח לשלטונות מיסוי מקרקעין, הינו מועד הכרזת הקבלן כזוכה בהליך המכרזי, והקבלן מתחייב לפעול בהתאם להוראות החוק בעניין זה.

7. במקרה של ביטול ההסכם בנסיבות המפורטות בסעיף 3.2 ו- 3.3 לעיל, תשיב החברה ליזם את ערבות הביצוע שהגיש לחברה בהתאם להוראות הסכם זה וכן תושב לו כל תמורה ששילם לחברה בהתאם להוראות הסכם זה, ללא הפרשי הצמדה וללא כל ריבית שהיא ו/או פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו.

8. היזם מצהיר, כי הוא יקבל את רשות השימוש בזכויות במקרקעין על סמך בדיקותיו, הערכותיו ותחזיותיו בלבד והוא לא הסתמך לצורך הרכישה על פרסומים, הבטחות או מצגים כלשהם של החברה ו/או מי מטעמה ו/או בשמה – מלבד התחייבויות החברה המצוינות במפורש בהסכם זה.

9. היזם מצהיר, כי אין לו ולא תהינה לו כלפי החברה ו/או מי מטעמה כל טענות, תביעות ודרישות בדבר פגם, אי התאמה או ליקוי במקרקעין ו/או בזכויות הבניה ואין לו ולא תהינה לו כל טענות, תביעות ודרישות בגין טעות או הטעיה והוא מוותר בזה באורח בלתי חוזר על כל טענות, תביעות ודרישות כאמור וכי לאחר שבדק היטב את כל הקשור במגרש מצא אותו מתאים למטרות לשמן הוא רוכש את המגרש.

ההתקשרות

10. בכפוף למילוי מלוא התחייבויותיו של היזם, המפורטות בהסכם זה, וביתר מסמכי המכרז בשלמותם ובמועדם, לרבות תשלום התמורה כפי הנקובה בהצעת היזם, מתחייבת החברה בשם המועצה ליתן ליזם רשות שימוש במקרקעי הפרויקט, והיזם מתחייב לקבל מאת החברה רשות שימוש על מלוא זכויותיה של המועצה במקרקעי הפרויקט, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

11. להלן התחייבויות היזם בקשר עם הפרויקט (להלן: "מטלות הפרויקט"):

- א. מטלות הפרויקט הינן שלובות וכרוכות זו בזו, ויראו את כולן כמוטלות על היזם כמקשה אחת בלתי נפרדת. למען הסר ספק, כל תכולת המטלות להלן תבוצע על חשבון היזם ובאחריותו הבלעדית, גם אם הדבר לא צוין במפורש. החברה/המועצה לא תעניק ליזם כל סיוע ו/או תשלום מכל סוג שהם, והיזם מוותר מראש על כל תביעה ו/או דרישה מהחברה ו/או המועצה בקשר עם מטלות הפרויקט.
 - ב. לערוך תכנית פיתוח לכל המקרקעין בהתאם להוראות התב"ע.
 - ג. לבנות את כל המבנים המהווים את הפרויקט, בהתאם להוראות המכרז ובכפוף להוראות התב"ע וההיתרים כפי שיינתנו ליזם, להפעיל את המבנים – בין אם בעצמו ובין אם באמצעות השכרת המבנים (כולם או חלקם), לצדדים שלישיים, ולשלם את התמורה לחברה והכל במסגרת לוחות הזמנים כפי שיפורטו להלן בהסכם זה.
- לעניין זה, יפעל היזם לקבלת ההיתרים הנדרשים בכפוף לכל הנחיות והוראות גורמי התכנון. ליזם ידוע שנספחים 2.1 ו- 2.2 הינם לצורך מידע כללי בלבד ואין בהם כדי לגרוע מסמכויות גורמי התכנון ו/או להוות מצג מצד המזמינה כלפי היזם בעניין זה.

⁴ הוראת סעיף זאת תחול אך ורק במקרה שבו ההסכם הינו להתקשרות על פי חלופה ב' - משמע 25 שנים פחות יום ואופציה לקבלן להארכת ההתקשרות ב- 25 שנים נוספות ובסה"כ כ-50 שנים;

ד. באחריות היזם יהא להשלים את התכנון, הוצאת היתרי הבניה, התקשרות עם קבלן מבצע, הקמת הפרויקט על כל חלקיו, הפעלת המבנים (לרבות שטחים מסחריים ככל וייבנו על ידי הקבלן), והכל בהתאם לתב"ע, לתוכנית, להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

ה. הבניה תעשה בהתאם להיתר הבניה, כתבי הכמויות ותוכניות העבודה והנחיות לביצוע כפי שיאושרו ע"י המועצה/החברה מראש, וכן יאושרו על ידי יתר הגורמים המוסמכים עפ"י דין תוך בניית השטחים המקסימליים המותרים על פי התב"ע והתוכנית.

למען הסר ספק מובהר, כי התחייבות היזם לבניית השטחים המקסימליים מתייחסת הן לשטחי מסחר והן לשטחים המיועדים למשרדים ו/או לכל יעוד אחר המותר על פי הסכם זה שאינו מסחר.

ו. מודגש בזה, כי בכל מקרה החזקה במגרשים לצורך הקמת המבנים לא תימסר ליזם, לפני התקיימות כל התנאים המצטברים הבאים: התקיים התנאי המתלה וכן היזם קיבל היתרי בניה וכן היזם העביר לחברה כל תשלום בו התחייב היזם לפי הסכם זה.

ז. היזם לא יהיה רשאי בשום מקרה לרשום הערות אזהרה בקשר למקרקעין ו/או לשעבד את המקרקעין, בכל דרך שהיא, אלא בכפוף להוראות חוזה זה להלן.

ח. האחריות המלאה והבלעדית לקבלת היתר בניה וכל האישורים הנדרשים על פי דין לקיום התחייבויות היזם בפרויקט, עד לקבלת "טופס 4" ו- "טופס 5", על כל ההוצאות, ההיטלים והתשלומים הכרוכים בכך, הינה של היזם, וחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו.

ט. עם השלמת הקמת המבנים על המגרשים, היזם יהיה אחראי להפעיל את המבנים, בעצמו ו/או על ידי השכרה לצדדים שלישיים (ובכפוף לכך שהפעלת המבנים לרבות בדרך של השכרה לצדדים שלישיים תהיה אך ורק למטרות ציבוריות כמפורט בהוראות הסכם זה).

י. כל העלויות הכרוכות ברישום הפרויקט וזכויות הצדדים בו על פי כל דין, לרבות רישום בית משותף, ככל שיידרש, ו/או רישום הסכם שיתוף, יחולו על היזם, לרבות מדידות, הכנת תשריטים, הכנה ורישום תצ"ר, רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין וכן הלאה.

יא. היזם מצהיר, כי ידועות לו המטרות הציבוריות המותרות במבנים בהתאם למפורט בהסכם זה וכי הוא מתחייב שלא לפעול לשינוי ייעוד ו/או השימושים במקרקעין ו/או גריעת זכויות והיקפי הבניה בו, בין בעצמו בין באמצעות צדדים שלישיים, בין בפועל ובין באמצעות שינוי התוכניות הסטטוטוריות ו/או בכל דרך אחרת, ללא הסכמת החברה ו/או המועצה. למען הסר ספק לא תהיה בידי היזם באיזה שהוא שלב תוך כדי הקמת הפרויקט או לאחר השלמתו הזכות לבקש לשנות את היעוד הציבורי של המקרקעין ללא הסכמת החברה ו/או המועצה, הפרת הוראות סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הסכם זה.

בנוסף לאמור בסעיף זה, על מנת להבטיח את המשך קיום השימושים הציבוריים במקרקעין לתקופת ההתקשרות שבין הצדדים יידרש היזם לבצע את הפעולות המפורטות להלן וזאת, לא יאוחר מ- 6 חודשים החתימה על חוזה רשות השימוש וכתנאי לרישום זכויותיו במגרש:

(1) לרשום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 128 לחוק המקרקעין התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק המקרקעין"), לפיה לא ניתן יהיה לבצע שינוי בייעוד המקרקעין ללא קבלת אישור המועצה.

(2) לדאוג לרישום הערת בדבר ייעוד מקרקעין בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב – 2011.

(3) לרשום זיקת הנאה לטובת הציבור במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 92 לוק המקרקעין לטובת המועצה והציבור.

ערבות ביצוע

12. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם לפי הוראות הסכם זה במלואו ובמועדן, ימציא היזם לחברה ולפקודתה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית או ערבות מחברת ביטוח מוכרת, בתנאים ובנוסח הקבועים מסמך יא'10 הרצוף למסמך זה כחלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "ערבות קיום").

13. סכום ערבות הקיום יהיה בגובה 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים). ערבות הקיום תהא צמודה למדד המחירים לצרכן, כולל פירות וירקות, הידוע במועד הכרזת היזם כזוכה במכרז.

13.1 תוקף ערבות הקיום יהיה 24 חודשים כל פעם והיא תוארך מפעם לפעם כך שתעמוד בתוקפה עד לשלושה חודשים מהמועד המיועד לסיום ההתקשרות שבין הצדדים והכל בכפוף לאמור בסעיף 13.3 על תתי סעיפיו.

13.2 בתום תקופת ההתקשרות שבין הצדדים ובכפוף לפינני המבנים ומסירת החזקה במקרקעין ובמבנים לידי המועצה/החברה באופן המפורט בהסכם זה, תוחזר ערבות הביצוע לידי היזם.

13.3 ערבויות מופחתות :

13.3.1 במועד קבלת היתר בניה יופחת סכום הערבות לסך של 750,000 (שבע מאות וחמישים אלף) ₪. על היזם הזוכה חלה האחריות להחליף את הערבות שבידי החברה לערבות המופחתת אשר תוקפה יהיה עד לתוקף הנקוב בסעיף 13.1.

13.3.2 עם סיום הבניה וקבלת טופס 4 וטופס 5, יהיה רשאי הזוכה להפחית את סכום הערבות לסך של 500,000 (חמש מאות אלף) ₪ וערבות זאת תעמוד בתוקפה עד לתום התקופה הנקובה בסעיף 13.1 לעיל.

14. כל ההוצאות הקשורות בהוצאת ערבות הקיום ו/או הארכת תוקפה ו/או בגבייתה לפי העניין, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

15. אין במתן ערבות הקיום הנ"ל ו/או במימושה על ידי החברה כדי לגרוע מחיוביו של היזם כלפי החברה על פי הסכם זה ו/או על פי הוראות כל דין ו/או בכדי לגרוע מזכויות החברה ו/או המועצה לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע להן על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

16. במקרה של מימוש ערבות הקיום, כולה או חלקה (וככל וההסכם לא בוטל כדין על ידי החברה), מתחייב היזם להמציא לחברה ערבות ביצוע חדשה, לתקופה ובתנאים הזהים לערבות שמומשה, לרבות סכום ערבות הקיום, וזאת בתוך 7 ימים ממועד מימוש הערבות או חלקה.

17. החברה זכאית לגבות מהיזם כל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל שיפוי שיגיעו לה ו/או למועצה מהיזם על פי ההסכם ו/או על פי כל דין, לרבות בכל מקרה של הפרה ו/או אי ביצוע של מטלה ממשלת הפרויקט, על ידי מימוש ערבות הקיום, מבלי שהיזם יוכל להתנגד לחילוט האמור מכל טעם שהוא.

18. פרק זה לעיל על סעיפיו הינו מעיקרי ההסכם והפרת הוראה מהוראותיו תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

תקופת ההתקשרות:

19. תקופת ההתקשרות כאמור תהיה ממועד קבלת היתרי הבניה לבניית המבנים על פי הוראת הסכם זה ועד חלוף 25 שנים פחות יום (חלופה א) / 25 שנים פחות יום וכן אופציה ליום להארכת ההתקשרות לתקופה נוספת של 25 שנים ("האופציה") (חלופה ב) ⁵.

20. ככל וההתקשרות שבין הצדדים הינה לפי חלופה ב', והיזם יבקש לממש את זכותו על פי האופציה, על היזם להודיע למועצה/לחברה על כוונתו לממש זכות זאת בהודעה מראש ובכתב של לכל הפחות 12 חודשים טרם תום תקופת ההתקשרות.

לא ניתנה הודעה על ידי היזם כאמור לעיל, תסתיים תקופת ההתקשרות שבין הצדדים בתום 25 שנים פחות יום וליזם לא תהיינה כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה כלפי החברה/המועצה בעניין זה ויחולו כלל ההוראות בהסכם הנוגעות לסיום ההתקשרות שבין הצדדים.

21. בתום ההתקשרות בין הצדדים – בין אם בתום מלוא תקופת הסכם זה ובין אם ההתקשרות הופסקה מכל סיבה אחרת בהתאם להוראות הסכם זה, היזם מתחייב להשיב את המקרקעין וכן את המבנים שעליהם לחזקתה הבלעדית של המועצה, כאשר המבנים נקיים מכל אדם ו/או ציוד ו/או מיטלטלין ו/או זכות של היזם ו/או של צד שלישי (אלא אם יוסכם אחרת בין הצדדים, בכתב), כאשר המבנים במצב טוב, מתוחזק, נקי וכאשר כל מערכותיהם תקינות, שמישות ומטופלות, קירות המבנים מסוידות/צבועות, איטום הגגות תקין וכיוצב.

התמורה

התמורה בגין השימוש במקרקעין:

22. תמורת ההרשאה לעשות שימוש במקרקעין לצורך הקמת והפעלת הפרויקט לתקופת ההסכם, ישלם היזם לחברה את התמורה בגין השימוש במקרקעין (להלן: "התמורה בגין השימוש במקרקעין").

⁵ מחק את המיותר

23. התמורה החודשית בגין השימוש במקרקעין תחושב לפי הגבוהה מבין שתי האופציות הבאות:

23.1 התמורה למ"ר לחודש (בהתאם להצעת היזם במסגרת המכרז), מוכפלת בשטח המבונה בפועל (מ"ר) כפי שייבנה על ידי היזם ;

או

23.2 התמורה למ"ר לחודש (בהתאם להצעת היזם במסגרת המכרז), מוכפלת בסך השטח (מ"ר) שניתן לבניה לפי התב"ע הקיימת והתוכנית.

24. למען הסר ספק יובהר כי תחשיב התמורה לפי סעיף 23.1 או 23.2 לעיל, יבוצע על פי התמורה למ"ר בהתאם להצעת היזם במסגרת המכרז, כדלקמן:

24.1 תמורה למ"ר מבונה למסחר _____ שו בתוספת מע"מ כדין ;

24.2 תמורה למ"ר מבונה למשרדים ו/או שימוש אחר שאינו מסחר _____ שו בתוספת מע"מ כדין.

25. המועד שהחל ממנו היזם יהיה מחויב בתשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין לחברה יהיה החל מגמר הבניה במקרקעין או בחלוף 42 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה שעל פי הסכם זה), לפי המוקדם מבניהם.

לצורך הוראת סעיף זה יוגדר המונח "גמר הבניה במקרקעין" כמוקדם מבין אחת מהחלופות הבאות: המועד שבו הסתיימה הבניה בפועל של מבנה שייבנה היזם על המקרקעין או לחילופין המועד שבו ניתנה תעודת גמר או אישור אכלוס (בהתייחס לכל מבנה שייבנה על ידי הקבלן הזוכה על המקרקעין).

26. תשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין יבוצע מדי רבעון. כאמור, התשלום יבוצע לחברה הפועלת מטעם ובשמה של המועצה להוצאת הסכם זה אל הפועל. התשלום יבוצע כנגד חשבונית מס כדין. החברה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי להודיע לקבלן כי עליו להפיק חשבוניות עצמיות בגין כל תשלום כאמור, והקבלן יהיה מחוייב, במקרה שכזה, להנפיק חשבוניות עצמיות כאמור. החברה תהיה רשאית לדרוש מהקבלן להציג בפניה חשבויות עצמיות כאמור, והקבלן מתחייב להמציא העתק החשבוניות לחברה וזאת תוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה.

המקדמה:

27. כמו כן תוך 30 יום ממועד ההודעה על זכיית היזם בהליך המכרזי, ישלם היזם לחברה סך של 500,000 ₪ אשר יהוו "מקדמה" על חשבון התמורה בגין השימוש במקרקעין שאותם יהיה מחויב היזם לשלם לחברה (להלן: "המקדמה").

28. התמורה בגין השימוש במקרקעין וכן המקדמה ישולמו על ידי היזם בצירוף מע"מ כדין וכשהם צמודים למדד הבסיס הידוע במועד הכרזת היזם כזוכה במכרז.

29. דמי ניהול:

- 29.1 היזם יהיה מחויב בתשלום דמי הניהול למנהלת אזור התעשייה והכל כפי המפורט בהסכם הניהול, נספח "3" להסכם זה.
- 29.2 לצורך תשלום דמי הניהול, יראו את הסכם הניהול ככזה שנחתם ונכנס לתוקף במועד הוצאת היתרי הבניה למבנים או בחלוף 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמוקדם מבניהם.
- 29.3 היזם יהא רשאי להתחבר למתקן כיבוי האש, כפי שהוקם/יוקם על ידי החברה באזור התעשייה. ככל והיזם יבקש להתחבר למתקן כיבוי האש כאמור, ישלם היזם לחברה, באופן חד פעמי, סך של 140,000 ₪ בתוספת מע"מ, וזאת תוך 14 יום ממועד קבלת היתר הבניה, וזאת כחלק מתשלומי המנהלת.
- התשלום האמור הינו בגין חיבור מבנה למתקן כיבוי האש. ככל והיזם יבקש לחבר יותר ממבנה אחד, אזי יחול עליו תשלום כאמור בגין כל מבנה בנפרד.
30. פיגר היזם בתשלום המוטל עליו עפ"י ההסכם, ישלם את הסכום שבפיגור, בתוספת ריבית חריגה בשיעור של פריים בתוספת 1% על הסכום שבפיגור מן המועד הקבוע לתשלום ועד למועד סילוקו בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים לחברה עפ"י ההסכם ועל פי כן דין.
31. על אף כל האמור בסעיף זה, מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בבצוע תשלום כלשהו לא יחשב כהפרה יסודית של ההסכם, וזאת בלא לפגוע בחובת היזם בתשלום ריבים פיגורים כמפורט לעיל. איחור העולה על שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום יהווה הפרה יסודית של הסכם זה.
32. כפי שצוין לעיל, ככל והסכם זה יבוטל בנסבות הנקובות בסעיפים 3.2 או 3.3. לעיל, המקדמה תוחזר לידי היזם ללא הפרשי הצמדה.
33. הוראות סעיף זה הן בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתן תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד – לבד מכל תרופה או סעד אחר – לבטל את ההסכם.

מסירת חזקה

34. המועצה מתחייבת למסור לזים והיזם מתחייב לתפוס חזקה במקרקעין במצבם כפי שהוא במועד חתימת הסכם זה (AS-IS), וזאת בהתאם להוראות המכרז והסכם זה ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה ובכפוף למילוי כל ההתחייבויות של היזם עפ"י המכרז, במלואן במועדן ולרבות תשלום המקדמה ו/או תשלום התמורה בגין השימוש במקרקעין (ככל והגיע המועד לתשלום).

35. עם התקיימות התנאי המתלה על פי הוראות הסכם זה, החברה תודיע לזים ובהתאם לכך נמסרת לו החזקה במקרקעין, וזאת בהודעה בכתב שבה יצוין, כי התנאי המתלה התמלא וכי החזקה במקרקעין תימסר לזים וזאת תוך לכל המאוחר 7 יום ממועד ההודעה ובכפוף לכך שבמועד זה נחתם ההסכם בין הצדדים (להלן: "מועד מסירת החזקה").

36. הזים יהיה מחויב לקבל את החזקה במקרקעין במועד הנקוב בהודעה (גם אם במועד מסירת החזקה, הזים לא יוכל להתחיל את בניית המבנים מכל סיבה שהיא).

37. גם אם הזים יבחר, משיקוליו, לא לקבל את החזקה הפיזית במקרקעין, הוא ייחשב כמי שקיבל את החזקה המשפטית במקרקעין במועד הנקוב לעיל והחל ממועד זה יראו בו כמי שקיבל את החזקה והוא יהיה מחויב לנקוט בכל פעולה נדרשת בעניין זה (לדוגמא - שמירה), ולא יהיה בכך כי לגרוע מכל התחייבות של הזים על פי הוראות הסכם זה ו/או לגרוע מלוחות הזמנים בעניין זה.

לוח הזמנים הכללי:

38. לוח הזמנים הכללי לביצוע התחייבויות הזים לזיזום תכנון, הקמה והפעלה של מבנים המגרשים יהיו כדלקמן (בכפוף לקיום התנאי המתלה):

38.1 הזים יגיש בקשה להיתר בניה לכלל המבנים במגרשים בתוך 180 יום ממועד חתימת הסכם זה.

38.2 הזים יוציא היתרי בניה וזאת תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

38.3 גמר הבניה במקרקעין יהיה תוך 42 חודשים ממועד חתימת הסכם זה או התקיימות התנאי המתלה לפי המאוחר מביניהם.

לצורך הוראת סעיף זה יוגדר המונח "גמר הבניה במקרקעין" כמוקדם מבין אחת מהחלופות הבאות: המועד שבו הסתיימה הבניה בפועל של מבנה שייבנה הזים על המקרקעין או לחילופין המועד שבו ניתנה תעודת גמר או אישור אכלוס (בהתייחס לכלל מבנה שייבנה על ידי הקבלן הזוכה על המקרקעין).

הפרה ותוצאותיה

39. הפר הזים התחייבות יסודית כלשהי עפ"י הסכם זה, ישלם לחברה פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בגובה ערבות הביצוע וזאת כדמי נזק קבועים ומוערכים מראש, בלי צורך בהוכחת הנזק ומבלי לגרוע מכל יתר התרופות העומדות לחברה בגין ההפרה, כולל זכותה לאכיפת ההסכם או ביטול ההסכם וכן קבלת כל סעד אחר שהיא זכאית לו עפ"י הדין.

אין בחילוט ערבות הביצוע כדי לגרוע מהתחייבויות הזים על פי הסכם זה ובכל הנוגע למטלות הפרויקט, ואין בחילוט הערבות לבדה כדי להביא לסיום ההתקשרות בין הצדדים, אלא אם תורה כן החברה.

הצדדים מצהירים ומאשרים כי קבעו את סכום הפיצויים המוסכמים בהערכה סבירה של הנזק העלול להיגרם לצד הנפגע עקב ההפרה היסודית כאמור, ואין בתביעת ו/או בקבלת הפיצוי המוסכם כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר העומדים לנפגע עפ"י ההסכם ועל פי כל דין.

"התחייבות יסודית" כלעיל משמעה הוראות סעיפים 3, 4, 5, 7, 8, 10-17, 20-29, 32, 34, 36, 39, 42, 43-105 וכן כל התחייבות לא יסודית שהופרה ולא תוקנה ע"י היזם בתוך הזמן שנדרש לעשות כן בהודעה שנשלחה לו ע"י החברה.

40. על הפרת הסכם זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970.

41. למען הסר ספק מובהר כי במקרה, אשר בו לא ישלם היזם איזה מהתשלומים לטובת החברה החלים עליו במועדים הנקובים בהסכם זה או לא יעמוד בלוחות הזמנים כפי המפורטים בהוראות הסכם זה, אזי מבלי לגרוע מיתר הוראות ההסכם וכל דין, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם, המזכה את החברה בזכות לבטל, באופן מיידי וללא צורך בכל דרישה ו/או התראה, את זכיותו של היזם במכרז ואת ההסכם שנחתם עימו, ככל שנחתם וכן לגבות מהיזם את כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לחברה בגין הפרת ההסכם ו/או ביטולו וזאת בנוסף לגביית הפיצוי המוסכם וכן לבצע במגרש כל פעולה, כפי שתמצא לנכון.

במקרה כאמור, מתחייב היזם - באופן מוחלט, סופי ובלתי חוזר - לתתם לפי דרישת החברה על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול ההסכם וההתקשרות שבין הצדדים.

היזם מתחייב, כי הוא לא יהיה רשאי להתנגד לכל פעולה שתבצע החברה ו/או מיופי כוחה לצורך או בקשר לביצוע האמור לעיל, לרבות ומבלי למצות, לא יהיה היזם רשאי להתנגד לביטול כל זכויותיו בקשר למקרקעין והוא מוותר בזאת במפורש על כל טענה, תביעה או זכות לדרוש עיכוב או מניעה של פעולות כאמור ומתחייב לגרום להעברת כל הסכם שכירות קיים במבנים מול כל צד ג' לרבות הבטוחות על שם המועצה או החברה בהתאם להנחיות החברה בעניין זה.

42. על הפרת ההסכם יחול האמור להלן:

א. הוראות סעיפים 4, 5, 7, 8, 10-17, 20-29, 32, 34, 36, 39, 42, 43-105 הינם מעיקרי ההסכם, ואם היזם לא יעמוד בהם, רשאית החברה, לאחר מתן התראה של 14 ימים, לבטל את ההסכם, לחלט את הערבויות או כל חלק מהן וכן לעכב החזר כל סכום ששולם על ידי היזם על חשבון התמורה בגין השימוש במקרקעין ו/או לקזז מכל סכום ששולם על ידי היזם על חשבון המחיר את הפיצוי המוסכם ב. הפר היזם התחייבות אחרת שלא נזכרת בפסקה א' לעיל ולא תיקן ההפרה תוך 20 יום מן היום שבו תתרה החברה בו לעניין ההפרה, תיחשב ההפרה להפרת תנאי יסודי ויחול האמור בסעיף 23-24 על הפרה זו.

ג. מוסכם בין הצדדים כי איחור של עד 7 ימים בביצוע הוראה מהוראות ההסכם לא יחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

43. בטלה החברה את ההסכם כתוצאה מהפרת ההסכם ע"י היזם, לא יהיה היזם רשאי לקבל כל ערבות או החזר מקדמה ששילם או כל פיצוי (ככל והוא זכאי לו על פי הוראות הסכם זה). עד שישולמו על ידו כל הפיצויים שעל היזם לשלם למועצה באמצעות החברה בעקבות הביטול, בכפוף לזכותה לקזז מהם את סכום הפיצויים מתוכם.

44. במקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל תחולנה ההוראות הבאות :
44.1 זכויות היזם יגיעו לכדי סיום בהתאם להוראות סעיף זה.

44.2 היזם יעביר לחברה, על חשבונו, וזאת תוך 30 יום מיום הודעת החברה על ביטול ההסכם, את המגרשים על כל המחובר אליהם, מכל מין וסוג שהוא, בין בקשר עם הסכם זה ובין אם על פי כל דין, כשהוא פנוי מכל אדם ו/או חפץ השייכים ליזם ונקי מכל שיעבודים ו/או תביעות. היזם לא יעבד את מסירת החזקה כאמור לחברה בגין תביעה ו/או טענה כלשהי שיש לו כלפי החברה. איחור במסירת החזקה תהווה הפרה אשר תזכה את החברה בפיצוי מוסכם של 2,500 ₪ לכל יום איחור כאמור.

44.3 ככל ובמועד החזרת המגרשים, הסתיימה בניית המבנים על המגרשים, מתחייב היזם להחזיר את המגרשים והמבנים כאשר המבנים במצב תחזוקתי תקין, וראוי לשימוש. ככל ובמועד זה יהיו במבנים שוכרים מטעם היזם, יוסבו הסכמי השכירות (לרבות בטוחות), לטובת החברה אלא אם החברה תדרוש את פינוי המבנים מכל שוכר מטעם היזם וזאת תוך לכל היותר 90 יום ממועד מתן הודעת החברה לפיה היא מבקשת, על פי שיקול דעתה הבלעדי, את פינוי השוכרים כאמור.

44.4 היזם ימסור למזמין את כל התיעודים הנוגעים למגרשים, למבנים כפי שנבנו או אמורים להיבנות על המגרשים וכן את כל התוכניות, ההיתרים, המפרטים, המידע, ספרי הפעלה של מערכות, ספרי אחזקה (ככל ויהיו כאלה), כשכולם מעודכנים עד למועד מסירת החזקה. כמו כן יועברו לידי החברה כל הציוד הקבוע של היזם המצוי במבנים ובכלל זה מתקנים קבועים המחברים חיבור של קבע (לרבות מערכות מיזוג אוויר).

44.5 לא פעל היזם בהתאם לאמור בסעיפים 44.2-44.4 כאמור, תהא החברה רשאית לפעול במקומו ועל חשבונו של היזם לבצע את הפעולות הנדרשות לצורך זה ולקזז את ההוצאות אשר נוצרו בקשר לכך בתוספת 15% בגין הוצאות כלליות של החברה, מכל סכום שהיזם זכאי לו מהחברה ו/או לקזז את האמור על ידי חילוט ערבויות שבידה (כולן או חלקן).

44.6 תפסה המועצה באמצעות החברה את החזקה במבנים כאמור והיו בהם חומרים ו/או ציוד ו/או מתקנים השייכים ליזם ו/או לכל גורם אחר, רשאית החברה בשם המועצה, בכל עת, לדרוש מהיזם את סילוק החומרים/הציוד/המתקנים או כל חלק מהם, וככל והיזם לא ציית לדרישה וזאת תוך 15 יום, רשאית החברה לסלקם מהמבנים לכל מקום שתראה לנכון, וזאת מבלי שתהא אחראית בכל דרך שהא לכל נזק ו/או אובדן שייגרם ליזם ו/או לכל גורם אחר. פעלה החברה כאמור, יהיה מחויב היזם בעלות הוצאותיה בעניין זה בצירוף 15% הוצאות כלליות של החברה והיא תהיה רשאית לקזז סכומים אלה מכל סכום שהיזם זכאי לו מהחברה/המועצה (ככל ויהיה זכאין) ו/או לקזז סכומים אלה על ידי חילוט הערבויות שבידה (כולן או חלקן).

מבלי לגרוע מהאמור ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החברה תהא רשאית לעשות שימוש בחומרים ו/או ציוד ו/או מתקנים אחרים של היזם לצורך השלמת עבודות כאמור בסעיף 44 על תתי סעיפיו או למוכרם ולהשתמש בתמורה לכיסוי כל סכום שהחברה/מועצה תהיה זכאית לה מהיזם.

44.7 קיבלה החברה את החזקה במגרש ובמבנים בשם ומטעם המועצה, כאמור, יחולו ההוראות הבאות:

44.7.1 החברה תערוך חשבון של כל ההוצאות והפיצויים בגין הנזקים אשר נגרמו לה ו/או למועצה בקשר או בגלל ביטול ההסכם לרבות כל הוצאה שנגרמה לחברה/מועצה בגין הצורך לבצע את ההסכם על ידי גורם אחר (בתוספת 15% בגין הוצאות כלליות של החברה כאמור לעיל), לרבות: הוצאות פינוי, איתור גורם לצורך השלמת התחייבויות היזם (לרבות השלמת בניה בהתאם לנסיבות), הוצאות בגין התאמות, שינויים, תיקון נזקים ו/או ליקויים שנגרמו על ידי היזם ו/או מי מטעמו וכן כל הוצאה ו/או פיצוי אחרים המגיעים לחברה/למועצה, ובהכל בהתאם להוראות הסכם זה ועל פי כל דין.

44.7.2 **ככלל ובמועד ביטול ההסכם הושלמו עבודות התכנון לרבות קבלת ההיתרים והאישורים מכל הרשויות המוסמכות לכך אך היזם טרם החל בביצוע עבודות הקמת המבנים**- היזם יישא בהוצאות החברה/מועצה בהתאם לחשבון שייערך על ידי החברה, וישלם לחברה את הסכום הנקוב בחשבון תוך 90 יום ממועד המצאת החשבון לידי היזם. מובהר כי בעת עריכת החשבון **לא יילקחו בחשבון** הוצאות היזם עד למועד זה והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בעניין זה.

44.7.3 **ככלל ובמועד ביטול ההסכם החל היזם בביצוע עבודות ההקמה אך טרם סיים אותם וטרם ניתן אישור אכלוס למבנים**- היזם יישא בהוצאות החברה/מועצה בהתאם לחשבון שייערך על ידי החברה וכנגדו יבוצע חשבון שייערך על ידי היזם של העבודות אשר בוצעו על ידו עד למועד הביטול לפי מחירון דקל בניכוי 20%.

44.7.3.1 ככלל והסכום לתשלום לחברה/מועצה עלה על הסכום לו זכאי היזם, ישלם היזם את ההפרש לחברה וזאת בתוך 90 יום ממועד דרישת התשלום מטעם החברה.

44.7.3.2 ככלל והסכום לתשלום ליזם עלה על הסכום לה זכאית החברה/מועצה, תשלם החברה/המועצה את ההפרש ליזם וזאת בפריסת תשלומים שווים וצמודים למדד החל ממועד ביצוע ההתחשבות שבין הצדדים ועד לתום 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד חתימת הצדדים על הסכם זה.

44.7.3.3 בהתחשבות שיערוך היזם הוא לא יכללו בכל מקרה אובדן רווחים בגין התקופה שבין ביטול ההסכם לבין תום תקופת ההתקשרות המקורית על פי הוראות הסכם זה.

44.7.3.4 **ככלל ובמועד ביטול ההסכם סיים הקבלן את בניין המבנים לרבות אישור לאיכלוס המבנים אולם חלפו לא יותר מ 15 שנים ממועד אישור האיכלוס כאמור**- יחולו הוראות סעיף 44.7.3 בשינויים הבאים:

44.7.3.4.1 לחשבון התשלומים המגיעים מאת היזם לחברה/מועצה, תתווסף התמורה בגין השימוש במקרקעין שהיה על היזם לשלם למועצה באמצעות החברה ממועד ביטול ההסכם ועד לתום תקופת ההתקשרות המקורית לפי הסכם זה או ממועד התשלום האחרון ששולם על ידי היזם לחברה.

44.7.3.4.2 עלה הסכום לו זכאי היזם על הסכום לתשלום למועצה/חברה – תשלם המועצה/החברה ליזם שיעור של 40% בלבד מהסכום שנותר לתשלום לאחר קיזוז התחשיבים.

44.7.3.5 **ככל ובמועד ביטול ההסכם סיים הקבלן את בניין המבנים לרבות אישור לאיכלוס וחלפו לכל הפחות 15 שנים ממועד אישור האיכלוס כאמור, יישא היזם בהוצאות החברה בהתאם לחשבון שייערך על ידי החברה וישלם סכום זה תוך 90 יום ממועד דרישת התשלום על ידי החברה- במקרה זה לא ילקחו בחשבון הוצאות היזם בגין העבודות נשוא הסכם.**

הוצאות ומיסים

45. מוסכם בזה כי:

- א. כל התשלומים, ההיטלים (לרבות היטל השבחה), אגרות בניה, תשלומי החובה והמיסים מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על בעלים ו/או על מחזיקים של נכס דלא נידי, יחולו על היזם כאילו הוא בעל הנכס והוא יהא חייב לפרעם במלואם ובמועד החל ממועד החתימה על חוזה זה.
- ב. החברה לא תישא בכל דרך שהיא בכל תשלום מכל סוג בגין ההתקשרות שבהסכם זה, לרבות בגין תכנון, הקמת המבנים והפעלתם על המקרקעין. האחריות לאחזקת המבנים לאחר הקמתם תחול על היזם.
- ג. מיסים שיחולו על התמורה בגין השימוש במקרקעין לה זכאית המועצה באמצעות החברה, יחולו וישולמו על ידי המועצה/החברה.
- ד. ככל וההתקשרות שבין הצדדים תהיה לפי חלופה ב', יהיה כל צד מחויב בדיווח לשלטונות מיסוי מקרקעין על פי כל דין וכן כל צד יהיה אחראי לביצוע כל תשלום בהתאם לכך, ככל ויחול.
- ד. מובהר, כי ככל והיזם (בכפוף לאישור מראש ובכתב של המועצה), יגיש בקשות להקלות ו/או תוספות בניה שיותרו על המגרשים, באם יותרו, ישלם היזם תשלום מוסכם נוסף עבור פיתוח וכן כל תשלום הנובע מהגדלת הבניה כאמור (לרבות היטל השבחה ו/או כל תשלום אחר).

46. כל אחד מסעיפי המשנה לסעיף 45 הם בגדר תנאי יסודי של ההסכם והפרתם תחשב כהפרה יסודית של ההסכם שתזכה את הצד שכנגד במקרה של הפרה – לבד מכל תרופה או סעד אחר – לבטל את ההסכם.

איסור העברת זכויות

47. היזם אינו רשאי למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו על פי הסכם זה אלא בהסכמה מראש ובכתב של המועצה/החברה ובתנאים שייקבעו עלידה ובכל מקרה לא יהיה היזם רשאי להעביר את זכויותיו כאמור לפני ששילם למועצה באמצעות החברה את התמורה במלואה ובטרם הקים את המבנים על המקרקעין במלואם, המגבלה האמורה לעיל תחול עד למועד, אשר בו יקיים היזם אחר כל התחייבויותיו בעניין זה על פי מסמכי המכרז וההסכם.

48. יובהר כי בכל מקרה ומבלי לגרוע משיקול דעתה של המועצה/החברה כאמור לעיל כל העברת זכויות שהיא לפי הסכם זה, תהא כפופה לתנאי הסכם זה, ובתנאי שכל התחייבויות היזם לפי הסכם זה מועברות לרוכש הבא.

49. המועצה תהיה רשאית להעביר את הזכויות שעל פי הסכם זה לתאגיד עירוני אחר בבעלותה ללא כל צורך בקבלת כל הסכמה ו/או אישור מהיזם ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות היזם שעל פי הסכם זה.

רישום ושעבוד זכויות

50. יובהר, כי בהתאם להוראות הסכם זה, לא יירשמו כל זכויות על שם היזם בשטח המקרקעין במרשם המקרקעין ו/או בכל מרשם וליזם לא תהיינה כל טענות כלפי המועצה/החברה בהקשר לכך.

51. כאמור, היזם לא יהיה רשאי לרשום כל הערת אזהרה או שעבוד על זכויות המועצה במקרקעין.

קיום חוקים והימנעות מקיום מטרדים

52. היזם מתחייב בזאת למלא אחר כל החוקים ו/או התקנות לרבות חוקי העזר העירוניים, לעניין אחזקת המבנים ולנקוט בכל אמצעי הזהירות הסבירים ו/או כפי שידרש לשם כך על ידי החברה ו/או מנהלת אזור התעשייה.

53. היזם מתחייב בזאת להימנע מגרימת מטרדים ליזמים אחרים בתחומי אזור התעשייה "אקו פארק" ובכל מקרה להימנע ממטרדים שיש בהם כדי להשפיע על דיירי הסביבה הסמוכה.

54. חל איסור על שימוש או איחסון של חומרים מסוכנים.

אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח

סעיפי אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח לתכנון

55. מוסכם בזה בין הצדדים כי האחריות הבלעדית עבור עבודת התכנון הפרויקט תחול על היזם ולפיכך אישור של החברה/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 החברה ו/או על המועצה ו/או על מי מטעמן אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות עבודת התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

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

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם אחראי כלפי החברה ו/או המועצה ו/או כלפי העובדים המועסקים על ידן ו/או כלפי קבלנים המועסקים על ידן ועובדיהם ו/או כלפי כל אדם הפועל מטעמן 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 ו/או עבודות הבינוי והביצוע ו/או עבודות ניהול ו/או הפעלה של הפרויקט ו/או כל פעולה אחרת הנוגעת לפרויקט עקב מעשה או מחדל או טעות או השמטה של היזם או מי מטעמו.

- ג. היזם פוטר את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או כל אדם הנמצא בשירותן מכל אחריות לכל אבדן או נזק הנמצא באחריות היזם, כאמור בסעיפים קטנים א'- ב' לעיל.
- ד. היזם מתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או המועצה על כל נזק שיגרם להן ו/או בגין כל דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדן, לרבות הוצאות משפטיות ואחרות ככל שיחולו עליהן בקשר לכך וזאת על פי דרישה כפי שתועבר ליזם ו/או על פי פסק דין של בית משפט מוסמך (בהתאם לנסיבות). החברה/המועצה תודיע ליזם על כל דרישה ו/או תביעה כאמור ותאפשרנה לו להתגונן ולהגן על החברה/המועצה מפניה על חשבונו למעט במקרים שבהם החברה/המועצה תסבור שקיים ניגוד אינטרסים ביניהן לבין היזם.
- ה. נשאו החברה ו/או המועצה בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו להן ו/או לרכושן ו/או לצד שלישי כלשהו (כולל עובדי היזם ושלוחיו), בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה מהתכנון ו/או ההקמה ו/או ההפעלה של המבנים ו/או כל פעילות שאותה יקיים היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין, יהיה על היזם להחזיר לחברה ו/או למועצה באופן מיידי כל תשלום ו/או הוצאה כנ"ל ולשפותן על כל הנזקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.
- ו. המועצה/החברה רשאית לקזז מן התשלומים אשר היזם זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת, סכומים אשר נתבעים מהחברה ו/או מהמועצה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לחברה ו/או למועצה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל.
- ז. הואיל והמקרקעין ימסרו לידי היזם לטובת תכנון ועד לקבלת היתר בניה ו/או לכל מטרה אחרת לפני תחילת הקמת הפרויקט, יערוך היזם ויקיים בחברת ביטוח מורשית בישראל, למשך כל תקופת התכנון ועד לתחילת עבודות ההקמה ו/או הבינוי (להלן ביחד ולחוד: **עבודות ההקמה**) ו/או עד לקבלת היתר בניה – לפי המוקדם מבניהם, לפחות את הביטוחים אשר מפורטים באישור קיום הביטוחים המצורף **כנספח יא3'** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: **"טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון עד לקבלת היתר בניה"**).
- היזם ימציא לידי החברה במעמד חתימת ההסכם ולא יאוחר מ 7 יום ממועד קבלת הודעת הזכיה ו/או ממועד קבלת ההודעה על התקיימות תנאי הסף ומסירת החזקה במקרקעין לטובת התכנון ו/או המטרות לעיל – את טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת התכנון. מסירת האישור חתום על-ידי מבטחי היזם המורשים בישראל לחברה במועדים הינו תנאי עיקרי בהסכם זה אשר הפרתו מזכה את החברה בתרופות בגין הפרת ההסכם. היזם ישוב וימציא אישור ביטוח מיד עם תום תקופת הביטוח, בהתאם למועדים המפורטים לעיל, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.

56. בכל הפוליסות הנזכרות לעיל מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- 1) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪.
- 2) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.

סעיפי אחריות ושיפוי בנזיקין וביטוח לתקופת הקמת הפרויקט:

סעיפי אחריות ושיפוי בנזיקין לתקופת הקמת הפרויקט:

אחריות היזם לנזק

57. מיום מסירת החזקה במקרקעין, היזם אחראי בלעדית למקרקעין, לפרויקט ולשמירה על אתר הפרויקט ו/או שטח הפרויקט, לרבות אחריות לעבודות שיבוצעו על ידו לצורך הקמת הפרויקט בתקופת הקמת הפרויקט, ממועד מסירת החזקה במקרקעין כהגדרתם לעיל בהסכם זה למועצה ו/או לחברה לא תהיה בכל דרך שהיא אחריות למקרקעין וזאת עד לתום תקופת ההתקשרות שבין הצדדים

אחריות לגוף או לרכוש

58. היזם אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או חבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש ו/או הפסד כספי ו/או נזק פיננסי טהור אשר יגרמו לכל צד שלישי לרבות החברה ו/או המועצה ו/או לזים ו/או למי מטעמו ו/או לקבלנים האחרים ו/או לכל מבנה המצוי במקרקעין נשוא הסכם זה ו/או כל מבנה המצוי מחוץ למקרקעין ו/או בסמוך להן, בכל הנובע ו/או קשור לפרויקט ו/או למעשה ו/או מחדל של היזם ו/או עובדיו ו/או מי מטעמו לרבות קבלני משנה מטעמו, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. היזם יישא 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 הנוקין (נוסח חדש) ו/או לפי כל דין אחר לנוזקים שייגרמו כאמור לחברה ו/או לכל צד שלישי במהלך ביצוע הפרויקט ולרבות בתקופת הבדק.

59. היזם אחראי בלעדית לכל אבדן, נזק או קלקול למכונות ו/או לציוד ו/או למתקנים מכל סוג הנמצאים בשימוש בקשר עם הפרויקט, והוא פוטר את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או כל אדם הנמצא בשרותם מכל אחריות לכל אבדן ו/או נזק לרכוש כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר לפרויקט ו/או הנובע מנזק לרכוש ו/או ציוד כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי בקשר עם ההתקשרות מכל סיבה שהיא.

אחריות לעובדים

60. 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 הפרויקט ו/או במהלך ביצוע התיקונים בתקופת הבדק.

61. 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 הפרויקט, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע הפרויקט. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצון החברה 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 הפרויקט ו/או בשטח ההרשאה.

פיצוי ושיפוי על ידי היזם

62. היזם מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הדרושים כדי למנוע את הנזקים, האובדן, החבלות והתאונות אשר היזם אחראי להם על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.

63. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן במידה ויתבעו ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או הוראות כל דין.

64. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מתחייב היזם לבוא, על חשבונו, בנעלי החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן ו/או כל הבא מטעמן, 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 החברה ועל פי שיקול דעתה המוחלט.

65. היזם מצהיר בזאת, כי ככל ויוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה ו/או המועצה ו/או מי מטעמן כאמור, הינו מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקש על ידי החברה ו/או 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 החברה ו/או המועצה תמצאנה לנכון לעשותו על פי שיקול דעתן המוחלט ולשאת בתשלומם.

66. היזם מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא ומידי עם קבלת דרישה בכתב, את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן ו/או שלוחיהן 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 אליה הודעת צד ג' באותה תביעה.

67. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה ו/או 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.

68. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה ו/או המועצה על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה, מכל עילה שהוא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדה ו/או נגד המועצה ו/או מי מעובדיהן, ושולחיהן, בגין כל תאונה, חבלה או נזק המפורט בהסכם ו/או קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד וההוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

69. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם בהסכם זה, החברה רשאית לתקן בעצמה ו/או באמצעות אחרים את הנזקים שהיזם אחראי לתקנם לפי הוראות פרק זה על חשבון היזם, והיזם ישא בכל ההוצאות הכרוכות בתיקון הנזקים האמורים בתוספת 20% הוצאות כלליות של החברה.

70. כל סכום שהיזם אחראי לתשלומו לפי הוראות פרק זה, והחברה ו/או המועצה נדרשה ו/או חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה ו/או המועצה רשאיות, מבלי לגרוע מיתר זכויותיהן על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו ו/או לקזזו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן יהיו רשאיות לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות הנזכרות בהסכם זה.

ביטוח על ידי היזם לתקופת הקמת הפרוייקט:

71. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לבטח לפני תחילת העבודות, על חשבונו הוא, את הפרוייקט ולהבטיח אחריות כאמור בביטוחים בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובלבד שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם זה והתנאים המפורטים בטופסי האישור על קיום ביטוחים המצורפים להסכם זה **ולנספח יא3** המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**" ו/או "**אישור ביטוח העבודות**").

72. לפני תחילת הקמת הפרוייקט, או הכנסת ציוד בקשר לפרוייקט, היזם ימציא את טופס אישור ביטוח העבודות. היזם מתחייב להמציא לחברה את טופס אישור ביטוח העבודות חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, ביטוח זה יעמוד בתוקפו במהלך כל תקופת הקמת המבנים על המקרקעין וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד החברה. המצאת טופס אישור ביטוח העבודות חתום ותקין מטעם מבטחי היזם, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

73. ביטוח כלי רכב- היזם יערוך או יוודא שנערך, ביטוח לכל כלי רכב המשמש במישרין או בעקיפין לביצוע הפרוייקט לכל אורך תקופת ההתקשרות מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

74. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף מיוחד בגבולות אחריות שלא יפחתו מ- 2,000,000 ₪ למקרה.

75. **ביטוח "אחריות מקצועית"** – היזם יערוך ויקיים ביטוח אחריות מקצועית בכל תקופה בה הוא עשוי להימצא אחראי על פי הוראות ההסכם ו/או על פי כל דין בגין עבודות התכנון ו/או ההקמה. עם חתימת ההסכם היזם ימציא את טופס אישור ביטוח העבודות לחברה המעיד גם על ביצוע ביטוח "אחריות מקצועית" בביטוח שלא יפחת מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס אישור ביטוח העבודות. היזם מתחייב להמציא לחברה את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל למשך 5 שנים נוספות לאחר סיום עבודות ההקמה, וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד החברה.

76. היזם מתחייב כי פוליסת "כל הסיכונים" עבודות קבלניות תכלול את ההרחבות להלן.

פרק ב' – צד ג':

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט בפרק א', אולם גבול האחריות הכולל של המבטחת בגין נזקים כאמור לא	(1) אחריות לנזקים לרכוש החברה אשר היזם פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של החברה למעט רכוש המבוטח

יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב' של פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות.	במסגרת פרק א' של פוליסת ביטוח העבודות הקבלניות.
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבותיו של היזם כלפי החברה	(2) אחריות החברה כלפי עובדי היזם וכל הפועל בשמו ומטעמו.

למען הסדר הטוב, יובהר כי ההרחבות המפורטות לעיל הינן בנוסף להרחבות המפורטות באישור הביטוח ולא במקומן.

77. סכומי ההשתתפות העצמית בפוליסת העבודות הקבלניות לא יעלו על הסכומים המפורטים להלן:

- (1) פרק א' – רכוש עד 5% מערך הפרויקט ובלבד שלא תעלה על 250,000 ₪, למעט כיסוי רעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפויות עצמיות כמקובל לגבי סיכונים אלה.
- (2) פרק ב' – צד ג' 50,000 ₪ למעט הרחבות בגין רעד ויברציה וכבלים תת קרקעיים לגביהן ההשתתפות העצמית המרבית לא תעלה על 200,000 ₪.
- (3) פרק ג' – תבות מעבידים 20,000 ₪ לאירוע.
- (4) סכום השתתפות עצמית ביתר הפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 100,000 ₪.

78. בכל הפוליסות הנזכרות מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו – ו/או החברה ו/או המועצה ו/או היזם בכפוף לאחריות צולבת: המועצה ו/או "החברה" לעניין הכיסוי הביטוחי: המועצה האזורית דרום השרון ו/או החברה ו/או תאגידים עירוניים של המועצה ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
- (2) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות המועצה ו/או החברה ועובדיהן בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של היזם ומי מטעמו בקשר עם הפרויקט.
- (3) ביטוח אחריות מקצועית יכלול תאריך רטרואקטיבי החל ממועד ההתקשרות.
- (4) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ו/או ומי מטעמה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בזדון.
- (5) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמו, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (6) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
- (7) כל סעיף בפוליסות היזם (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי היזם כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה ו/או המועצה וכלפי מבטחיהן, ולגבי החברה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה מבלי שיהיה למבטחי היזם זכות תביעה ממבטחי החברה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, היזם מוותר על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.

- 8) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח ולעניין ביטוח אחריות מקצועית הכיסוי יהיה על פי פוליסת ביטוח אחריות מקצועית של מבטחי היזם, המעודכנת והמאושרת על ידי הפיקוח על כל הרחבותיה.
79. החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהקבלן להמציא את פוליסות הביטוח לה והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שתדרוש החברה.
80. היזם יישא, בכל מקרה, בפרמיות ובסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן יישא בכל נזק שיגרם לפרויקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או קבלני משנה מטעמו.
81. הפר היזם ו/או קבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או את זכויות החברה ו/או זכויות המועצה, יהיה היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה ו/או למועצה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא תהא מנועה מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.
82. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור. לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
83. מובהר, כי היזם אחראי לנזקים בלתי מבוטחים, ובכלל זאת נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
84. ביטוח על ידי החברה/המועצה – מוסכם, כי אם יבוטל או יצומצם ביטוח כלשהו מביטוחי היזם ו/או היזם לא יבצע את הביטוחים שעליו לבצע לפי חוזה זה ו/או לא יאריכם כנדרש, תהיה החברה/המועצה רשאית, אך לא חייבת, לפי שיקול דעתה, לערוך את הביטוחים כאמור, כולם או מקצתם, על חשבוננו של היזם, מבלי שיהיה בכך בכדי להטיל אחריות כלשהי על החברה ו/או על מי מטעמה או לפטור את היזם מאחריות כלשהי המוטלת עליה על פי חוזה זה ו/או על פי כל דין. היזם ישפה את החברה/המועצה, מיד עם דרישתה הראשונה, בכל סכום ששילמו החברה/המועצה כדמי ביטוח עבור היזם כאמור, וסכום השיפוי כאמור ייחשב חוב המגיע לחברה מאת היזם על פי הוראות חוזה זה.
85. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור בכל מקום בסעיף זה לעיל, בכל שלבי הפרויקט מתחייב היזם, כי הוא וכל קבלני המשנה מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וכל הצווים, תקנות, וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיהם, שליחיהם ומשתמשיהם שיועסקו בביצוע העבודה נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
86. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה כנגד היזם על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
87. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.

סעיפי אחריות וביטוח בתקופת ההפעלה:

אחריות ושיפוי בניזקין בתקופת ההפעלה

88. היזם אחראי בלעדית כלפי המועצה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה לכל אובדן ו/או נזק מכל סיבה שהוא שיגרמו למקרקעין ו/או לפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות למבני הפרויקט ו/או למערכותיהם בקשר או כתוצאה מההפעלה ו/או השימוש של היזם בני"ל.
89. היזם אחראי בלעדית כלפי החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן לכל אובדן ו/או נזק לגוף ו/או לרכוש ו/או הפסד כספי ו/או נזק פיננסי טהור שיגרמו לצד שלישי כלשהו ו/או לחברה ו/או למועצה ו/או עובדיהן והבאים מטעמן ו/או ליזם ו/או לעובדי היזם ו/או לקבלני משנה מטעם היזם ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם בכל הנובע ו/או קשור להפעלה ו/או השימוש של היזם בפרויקט ו/או מתקניו ו/או מערכותיו ו/או מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של היזם ו/או הפועלים מטעמו בקשר להסכם זה.
90. היזם אחראי בלעדית לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו לציוד ו/או תכולה של היזם ו/או של מי מטעמו ו/או שבאחריותו ו/או בפיקוחו ו/או בניהולו והוא פוטר את החברה ו/או המועצה מאחריות לכל אובדן ו/או נזק מנוק לרכוש ו/או ציוד כאמור ו/או לכל אובדן תוצאתי מכל מין וסוג הנובע ו/או בקשר להתקשרות . הפטור לא יחול כלפי מי שגרם לנזק בודון.
91. היזם פוטר בזאת את החברה ו/או המועצה ו/או עובדיהן מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן תוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו.
92. היזם מתחייב לשפות ולפצות את החברה ו/או המועצה ו/או כל הפועל בשמן ו/או מטעמן, על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה או המועצה, על כל תביעה שמי מהם יתבע ו/או כל סכום שיחויבו לשלם לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין, בגין נזקים אשר היזם אחראי להם כאמור ו/או על פי חוזה זה ו/או על פי דין. החברה/המועצה תודיע ליזם על תביעות כאמור שיוגשו כנגדן ותאפשרנה לו להתגונן מפני התביעות ולהגן על החברה ו/או המועצה מפניהן למעט במקרים שבהם קיים ניגוד אינטרסים בהקשר לתביעה כאמור בין היזם לבין המועצה ו/או החברה.
93. היזם מתחייב לתקן כל נזק שיגרם לשטח ההרשאה ו/או למבנה הפרויקט ולמערכותיהם ו/או לסביבתם ו/או לכל ציוד ו/או רכוש להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או על פי הסכם זה ו/או על פי דין על פי דרישה ראשונה בכתב של החברה.
94. המועצה/החברה רשאית לקזז מן התשלומים אשר היזם זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהמועצה ו/או מהחברה על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריות היזם כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו למועצה ו/או לחברה מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותה של היזם כאמור לעיל.

ביטוח בתקופת ההפעלה

95. מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה ומאחריות לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבוננו במשך כל תקופת ההפעלה וכל עוד קיימת אחריות שבדין כלפיו ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח יא'3' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה") וביטוחים נוספים כמפורט להלן:
96. בכל הפוליסות הנזכרת מתחייב היזם לכלול את הסעיפים הבאים:

- (1) שם "המבוטח" בפוליסות הינו –/או החברה ו/או המועצה היזם בכפוף לאחריות צולבת בביטוחי החבויות :
- "החברה" ו"המועצה" לעניין הכיסוי הביטוחי: המועצה האזורית דרום השרון ו/או החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ו/או תאגידי עירוניים ו/או חברות בנות ו/או עובדים של הנ"ל.
- (2) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מכסה את אחריות החברה ו/או המועצה בגין ו/או בקשר עם מעשה או מחדל של היזם ומי מטעמו בקשר עם הפרויקט.
- (3) ביטוח חבות מעבידים מורחב לשפות את החברה/המועצה היה ותוטל עליהן אחריות כמעביד לנזקים בגין תאונת עבודה ו/או מחלות מקצוע שגרמו לעובדי היזם בקשר עם הפרוייקט.
- (4) ביטוח אחריות מקצועית מכסה את אחריות החברה ו/או המועצה בגין ו/או בקשר עם הפרת חובה מקצועית של היזם ומי מטעמו בקשר עם הפרויקט.
- (5) ביטוח אחריות מקצועית – יכלול תאריך רטרואקטיבי לא יאוחר ממועד התחלת ההתקשרות.
- (6) ניתן לקבל כחלופה לעריכת ביטוח אחריות מקצועית הכללת כיסוי במסגרת ביטוח צד ג - בו יובהר כי חריג אחרית מקצועית לא יחול לעניין נזקי גוף בגבולות אחריות משותפים .
- (7) סכום השתתפות עצמית בפוליסות, בגין מקרה ביטוח אחד או סדרה של מקרי ביטוח הנובעים מסיבה מקורית אחת לא יעלה על סך 50,000 ₪ .
- (8) ביטול זכות השיבוב ו/או התחלוף כלפי החברה ו/או המועצה, למעט כלפי מי שגרם לנזק בודון .
- (9) הביטוחים לא יהיו ניתנים לביטול ו/או לשנוי תנאיהם לרעה, אלא לאחר שתימסר לחברה הודעה בכתב, ע"י היזם ו/או חברת הביטוח מטעמה, במכתב רשום, 60 יום לפחות לפני מועד הביטול ו/או השינוי המבוקש.
- (10) חריג רשלנות רבתי לא יחול בפוליסות.
- (11) כל סעיף בפוליסות היזם (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריות מבטחי היזם כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי החברה ו/או המועצה וכלפי מבטחיהן, ולגבי החברה ו/או המועצה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את החברה/המועצה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחי החברה/המועצה מבלי שיהיה למבטחי היזם זכות תביעה ממבטחי החברה/המועצה להשתתף בנטל החיוב כאמור בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח תשמ"א-1981. למען הסר ספק, היזם מוותר על טענה של ביטוח כפל כלפי החברה וכלפי מבטחיה.
- (12) היקף הכיסוי בפוליסות לא יפחת מהיקף הכיסוי על פי פוליסות "ביט" של קבוצת כלל ביטוח התקפות במועד התחלת הביטוח [למעט ביטוח אחריות מקצועית] .
97. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה, מתחייב היזם להמציא לידי החברה לא יאוחר מ 30 יום לפני סיום עבודות הקמת הפרויקט ו/או חלקו ו/או תחילת ההפעלה, המוקדם מבין המועדים – את טופס האישור על קיום ביטוחים לתקופת ההפעלה כשהוא חתום על ידי המבטח המורשה בישראל מטעמו.
98. היזם ישוב וימציא, מידי תום תקופת ביטוח, במשך כל משך תלותו של הסכם זה – את טופס האישור על קיום ביטוח לתקופת ההפעלה של היזם, וזאת ללא צורך בקבלת דרישה כלשהי מהחברה.
99. החברה רשאית, אך לא חייבת, לדרוש מהקבלן להמציא את פוליסות הביטוח לה והיזם מתחייב היה ויתבקש להמציא את הפוליסות כאמור ולבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה שידרשו הנ"ל .
100. היזם ישא, בכל מקרה, בפרמיות ובסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן יישא בכל נזק שיגרם לפרוייקט עקב מעשה ו/או מחדל של היזם, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של היזם ו/או קבלני משנה מטעמו

101. הפר היזם ו/או קבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או את זכויות החברה ו/או זכויות המועצה, יהיה היזם אחראי לנוקמים שיגרמו לחברה/למועצה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה ו/או המועצה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה ו/או המועצה.
102. היזם מתחייב לשמור ולקיים את כל הוראות פוליסות הביטוח כלשונן, ומבלי לפגוע בכלליות האמור. לשמור על כל הוראות הבטיחות והזהירות הנכללות בפוליסות הביטוח.
103. מובהר, כי היזם אחראי לנוקמים בלתי מבוטחים, ובכלל זאת נוקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.
104. הקבלן ו/או מי מטעמו ימלאו אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי וכל הצווים, תקנות, וכדומה, שהותקנו לפי החוק הנ"ל, ובעיקר אך מבלי לפגוע בכלליות האמור, באופן שכל עובדיהם, שליחיהם ומשתמשיהם שיועסקו בביצוע העבודה נשוא חוזה זה, לרבות אלה שיעסקו בעבודה האמורה באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ביצוע העבודות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוקים הנ"ל.
105. אין בעריכת הביטוחים כאמור לעיל ו/או בבדיקתם על-ידי החברה כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד ו/או תרופה המוקנים לחברה ו/או למועצה כנגד היזם על פי ההסכם ועל פי כל דין, ואין בהם כדי לשחרר את היזם מהתחייבויותיו לפי הסכם זה.
106. המצאת טופסי אישור על קיום ביטוחים תקינים כאמור - מהווה תנאי יסודי בהסכם זה.
107. מבלי לגרוע מאחריות היזם על פי הסכם זה ו/או על פי דין לענין הוראות האחריות והביטוח הכלולות ואשר יכללו בהסכם בין המזמינות לבין גופים ממנים נוספים ו/או בעלי זכויות בקשר עם הפרויקט ו/או ההתקשרות וכד' היזם מצהיר כי ההוראות הנ"ל יחולו עליה "BACK TO BACK" והיזם יעמוד בהתחייבות החברה בהתאמה.

שמירת זכויות

108. המועצה ו/או החברה רשאיות להעביר דרך המקרקעין, בכל עת שהיא, בעצמן ו/או באמצעות אחרים, צינורות למים, לתיעול, לגז, לחשמל ו/או ולמטרות ציבוריות אחרות, והיזם יהא חייב לאפשר לחברה ו/או למועצה ו/או לעובדיהן ו/או למי מטעמן לעלות על החלקה ו/או על המגרש ולהוציא לפועל את העבודות ו/או התיקונים הדרושים.

שונות

109. כל שינוי בהסכם זה יעשה בכתב בחתימת הגורמים המוסמכים בחברה, ולא תשמע כל טענה כי נעשה בהסכם שינוי בע"פ או בדרך אחרת לרבות שינוי מכללא. ההסכם ממצה את כל המוסכם בין הצדדים עד ליום חתימתו על ידי היזם. אין כל תוקף לכל מצג, אמירה, הבטחה וכיוצ"ב אשר קדמו לחתימת הסכם זה על ידי היזם.
110. שום ויתור, ארכה או הנחה או שינוי בתנאי כלשהו בהסכם זה על נספחיו, לא יהיו בני תוקף, אלא אם ייעשו בכתב ובחתימת הצדדים. שום איחור בשימוש בזכויותיו של צד כלשהו לא ייחשב כויתור והוא יהיה רשאי להשתמש בזכויותיו, כולן או בכל אחת מהן, הן לפי ההסכם והן לפי כל דין, בכל עת שימצא לנכון.

111. הצדדים מתחייבים לחתום על כל ההצהרות, המסמכים והתעודות שידרשו לשם קיום התחייבויותיהם עפ"י חוזה זה.

112. היזם איננו רשאי לקזז ו/או לעכב בידי כל סכום ו/או נכס של המועצה ו/או החברה ו/או המגיע למועצה ו/או לחברה.

113. כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא להסכם זה. כל הודעה אשר תשלח על ידי אחד הצדדים למשנהו על פי הכתובות דלעיל תיחשב כמתקבלת תוך 24 שעות מיום מסירתה כדבר דואר רשום או כעבור יום ממסירתה באופן ישיר לצד האחר.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____ **היזם**

_____ **המועצה האזורית דרום השרון**

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר בזאת כי הי"ה _____ חתמו בפני על חוזה זה וכן הטביעו את חותמת היזם וכי חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

_____ **עו"ד,**

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי החותמים בשם המועצה מוסמכים לחתום בשמה ומטעמה על הסכם זה וכי חתימתם על הסכם זה מחייבת את המועצה לכל דבר ועניין.

_____ **עו"ד,**

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא'2 - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא'3 - ביטוחי היזם-

מצורפים בעמוד הבא

אישור קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור
(DD/MM/YYYY)

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 בפוליסה

מבצע מ.א.א. אישור * מבצע מ.א.א. אישור *	המבוטח	המבוטח	גורמים נוספים הקשורים למבקש האישור ויחשבו כמבקש האישור *	מבקש האישור הראשי *
<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input checked="" type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר :	אופי העסקה : <input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים אספקת מוצרים X אחר :	שם : מ.א.א. דרום השרון ו/או החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון	שם : ת.ח.פ./ז.ח.פ.	שם :
		ח.פ. 500242201 ח.פ. 512143488		
		מען : נוה ירק ת.ד. 500	מען :	מען :
			תיאור הקשר למבקש האישור הראשי : חברה א.מ. ו/או בת ו/או אחות ו/או קשורה ו/או שלובה ו/או חלק מקבוצה.	

כיסויים נוספים בתוק וביטול חריגים ****	מטבע	השתתפות עצמית (אין חובה להציג נתון זה)	גבול אחריות לכלל פעילות המבוטח / סכום ביטוח		תאריך סיום (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	תאריך תחילה (ניתן להזין תאריך רטרואקטיבי)	נוסח ומהדורת הפוליסה ***	מספר הפוליסה ***	סוג הביטוח זלוקה לפי גבולות אחריות או סכומי ביטוח
			לתקופה ולמקרה	סכום ביטוח					
									כ'וש'
				3,000,000					ז'ד ג'
309 , 322 , 321 , 302 336 , 315 , 328 , 329									
				20,000,000					ז'חירות מעבידים
309 , 319 , 328									
- 332 , 328 , 309 , 304									ז'חירות מקצועית
3 שנים									

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) *

096 , 040 , 038

* 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:

*

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא4' – הסכם ניהול – מול מנהלת אזור התעשייה

מצורף בעמוד הבא

הסכם

שנערך ונחתם בפארק "אקו פארק דרום השרון" ולחילופין בקרית המועצה בנווה ירק

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: **החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ, ח.פ. 512143488**

שכתובתה הרשומה הינה קרית המועצה, ת.ד. 500, נווה ירק, מיקוד 4994500

טל': 03-9000620 ; פקס': 03-9000622 ; דוא"ל: elazar@dsharon.org.il

שתיקרא להלן: "החברה הכלכלית"

או "החברה"

1. **לבין:** _____ ת.ז.ח.פ. _____, מען רשום:

טל': _____, פקס': _____,

דוא"ל: _____.

2. _____ ת.ז.ח.פ. _____, מען רשום:

טל': _____, פקס': _____,

דוא"ל: _____.

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

שייקרא/ו להלן: "הדייר"

הואיל: והדייר הינו חוכר או שוכר או בעלים או בעל זכות שימוש אחרת בנכס הנמצא באזור התעשייה והתעסוקה "אקו פארק דרום השרון" (הידוע במסמכי תכנית שד / 160 כ"אזור תעשייה בנימין);

והואיל: ובהתאם להוראות התכנית החלה על הנכס הקימה המועצה האזורית דרום השרון מינהלת במסגרת החברה הכלכלית (להלן: "המינהלת"), שתנהל את אזור התעשייה בהתאם להוראות התכנית, להוראות התכנון ולהוראות הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים כי אזור התעשייה ישמור על צביון איכותי ועל רמת אחזקה גבוהה;

והואיל: והדייר מכיר בכך שניהול אחזקתו של אזור התעשייה ברמה גבוהה הנו מורכב ודורש מיומנות, יכולת ארגון וביצוע, הקפדה על כללי התנהגות אחידים, ניהול מרכזי, אחריות כוללת, ורמת תחזוקה גבוהה;

והואיל: והדייר מכיר בכך שהפקדת ניהול הפרויקט בידי המינהלת תבטיח שמירה על רמת תחזוקה גבוהה.

והואיל: והדייר הסכים לכך שהניהול, האחזקה והתפעול של הפרויקט יבוצעו באופן בלעדי על ידי המינהלת והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות האחזקה כמפורט בו;

והואיל: והמינהלת מסכימה לקבל על עצמה את האחזקה והתפעול של אזור התעשייה והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ובתנאים שנקבעו בו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בהסכם זה את ההתחייבויות והזכויות ההדדיות של הצדדים בכל הנוגע לניהול אזור התעשייה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים כותרות

1. המבוא להסכם והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו לכל דבר ועניין.

2. כותרות סעיפי ההסכם באות לצורכי נוחיות בלבד. הן אינן חלק מהוראות ההסכם ואין ליתן להן כל נפקות בנוגע לפרשנותן של הוראותיו.

הגדרות

3. למונחים ולביטויים הבאים תהא המשמעות שבצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

3.1. "הדייר" - האישיות המשפטית המפורטת ברישא להסכם זה.

3.2. "הבניין" או "המבנה" - מבנה ו/או מבנים אשר יבנו/נבנים על המגרש ע"י הדייר ו/או ע"י מי מטעמו.

3.3. "הועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון" או הועדה לתכנון ולבניה שתוקם במקומה, ככל שתוקם, שתהא בעלת הסמכות ביחס לאזור התעשייה והתעסוקה.

3.4. "המגרש" - המגרש/ים המסומן/ים על גבי תשריט המקרקעין נספח א' להסכם זה, באות א' ותחום/ים בצבע אדום. בהעדר נספח כאמור ישמשו הרישומים בוועדה המקומית ו/או במסמכי ההתקשרות של הדייר למול רמ"י כראיה חלוטה לתחום המגרש.

3.5. "המועצה האזורית" או "המועצה" - המועצה האזורית דרום השרון.

3.6. רמ"י - רשות מקרקעי ישראל.

3.7. "המינהלת" ו/או "החברה הכלכלית" – החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ, חברה פרטית (תאגיד עירוני שמצוי בשליטה מלאה של מועצה אזורית דרום השרון) שמספרה 512143488.

3.8. "המקרקעין" - המקרקעין המצויים בתחומי הקו הכחול של התכנית.

3.9. "המתקנים" - כל מתקן ו/או ציוד שיותקן באתר אשר ייועדו לשמש ו/או לשרת את כלל הדיירים באתר ו/או את חלקם ו/או את הקהל הרחב ונמצא בשטח ציבורי, לרבות מתקנים לחשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת, צנרת, אינסטלציה, מתקנים לאיסוף אשפה ולהרחקתה, שילוט ומקלטים, וכיבוי אש.

למען הסר ספק, המונח "מתקנים" אינו כולל מתקנים, אביזרים ו/או צנרת כל שהיא, המותקנים בתוך שטח שאינו מיועד לשימוש ציבורי, כהגדרתו בהסכם, ומטרתו לשרת רק או בעיקר את דיירי המגרש שבו הם מותקנים, זולת אם צויין במפורש אחרת בהסכם זה.

סייג זה לא יחול על מגוף צנרת המים, המהווה "מתקן", כמשמעותו לעיל, אף אם הוא נמצא בתחום המגרש.

3.10. "הנחיות התכנון" - מסמך ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית אשר עיקרן שמירה על איכות הסביבה, ניקוז שפכים, פינוי פסולת, שמירה של איכות האוויר, מניעת רעש, טיפול בחומרים מסוכנים וכיו"ב.

ההנחיות מפורסמות באתר האינטרנט של הוועדה המקומית, בקישור כלהלן (מעודכן לדצמבר 2021 וכפי שיעודכן מעת לעת):

https://drs.bartech-net.co.il/site_media/34949/%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA_%D7%A8%D7%99%D7%A9%D7%95%D7%99_%D7%95%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%94_%D7%95%D7%94%D7%A0%D7%97%D7%99%D7%95%D7%AA_%D7%9E%D7%A8%D7%97%D7%91%D7%99%D7%95%D7%AA_%D7%9C%D7%90%D7%96%D7%95%D7%A8_%D7%AA%D7%A2%D7%A9%D7%99%D7%99%D7%94_%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%9E%D7%99%D7%9F_17122021.pdf

3.11. "הנכס" - המבנה ו/או המגרש אשר מוגדר בהסכם זה כ "מגרש" או "בנין" או "מבנה" לפי העניין, ואשר אותם קיבל או יקבל הדייר כחוכר / שוכר ו/או בעלים לפי העניין על פי ההסכם עם רמ"י, ואשר שטחו _____ מ"ר מגרש וכן _____ מ"ר מבנה - כאמור בהיתר הבניה ו/או עפ"י מדידות שנעשו או שתעשינה בפועל, מעת לעת, ע"י המינהלת ו/או ע"י המועצה האזורית.

3.12. "הפרוייקט" או "האתר" - "אקו פארק דרום השרון" (ואשר בתוכנית שמו: "אזור תעשיה בנימין") אשר גבולותיו הינם כמפורט בתכנית.

3.13. "התכנית" - תכנית שינוי מתאר מס' שד / 160 (עם הוראות של תכנית מפורטת) אזור תעשיה בנימין, או כל תכנית מתאר עתידית שתחול על הנכס לרבות שינויים שיעשו בה.

3.14. "ריבית הפיגורים" - ריבית בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בתקופת הפיגור בבנק לאומי בגין משיכת יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבון שקלים דביטורי.

3.15. "שטחים לשימוש ציבורי" או "שטחים ציבוריים" - כל שטח ו/או מתקן ו/או מבנה, המצוי בתחום התכנית, אשר נועד לשמש לצורכי הציבור (כגון דרך, שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור, מדרכה, מתקן הנדסי וכד'), למעט שטח המשמש את משרדי המועצה האזורית ו/או גורם מטעמה, את בזק או את חברת החשמל.

3.16. "תשלומי חובה" - כל מס, אגרה, היטל ושאר תשלומים מכל מין וסוג שהוא שיש לשלמם על פי כל דין לרשות מרשויות המדינה, ובכלל זה למועצה האזורית.

הנחיות התכנון

4. מעמדן של הנחיות התכנון :

4.1. הדייר מצהיר, כי מקובלת עליו התפיסה התכנונית שלפיה הפרוייקט מהווה יחידה תכנונית אחת הכפופה להנחיות התכנון.

4.2. הדייר מצהיר, כי ידוע לו שאחת ממטרות המינהלת הינה לאכוף את הנחיות התכנון, וכי הוא מסכים לכך ללא סייג או תנאי.

4.3. הדייר מתחייב למלא אחר הנחיות התכנון והוא מודע לכך שאי-מילוי אחר הנחיות התכנון יהווה הפרה של ההסכם, אשר יזכה את המינהלת, לאחר שניתנה לדייר התראה בכתב 30 ימים מראש לצורך תיקון ההפרה, בכל הסעדים הנתונים לה על פי דין ועל פי ההסכם,

4.4. במגמה לשמור על איכותו, ייחודו, אחידותו ורמתו האסתטית של הפרוייקט, הדייר יהיה רשאי לפרסם בעצמו את העסק המתנהל על ידו בנכס רק לאחר שהמינהלת תאשר מראש ובכתב, את תוכן הפרסום ו/או השילוט, אופן הפרסום, צורתו, מיקומו, וזאת בשים לב להנחיות התכנון. המינהלת לא תסרב לאשר את הפרסום, אלא מטעמים סבירים אשר ינומקו על ידה בכתב.

4.5. הדייר מצהיר כי ידוע לו שבאזור התעשייה יהיה נהוג שילוט אחיד. לאור זאת, הפורמט ועיצוב השלט יהיו בהתאם לקביעת המינהלת, כאשר העלויות וההוצאות הכרוכות בהכנת השלט והצבתו, וכן האגרה הנדרשת על פי דין, תחולנה על הדייר.

התחייבויות המינהלת

5. המינהלת מתחייבת לנהל, לתאם, לפקח או לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את הפעולות הקשורות במתן השירותים ברמה מקצועית גבוהה ונאותה כמיטב יכולתה, ההולמת את איכותו של הפרוייקט ואת צביונו.

6. המינהלת מתחייבת להציב משרד שבו תרוכזנה פעולות האחזקה, הניהול והביצוע של השירותים בפרוייקט, שאליו יוכל הדייר לפנות, בשעות ובמועדים שיקבעו על ידי המינהלת בכל דרישה ו/או משאלה הנוגעת לאחזקה, לניהול או לביצוע של השירותים המתחייבים על פי ההסכם, ולפעולותיה של המינהלת, ככל שהן קשורות בשירותים שהיא מחויבת בהם כאמור בהסכם זה.

7. המינהלת מתחייבת לארגן, להקים, ולהפעיל מנגנון מתאים, להסתייע בכוח מיומן, מנוסה, באיכות גבוהה בהתאם לסוגי העבודות השונים ובהיקף מספק לביצוע העבודות – בכפוף לאישורים, ככל שנחוצים בעניין זה, לפי הוראות כל דין – לצורך ביצוע העבודות הכרוכות באחזקה, והענקת השירותים בפרוייקט, וכן לנהל ולבצע את השירותים, כולם או חלקם, באמצעות עובדיה היא ו/או ספקי שירות שתתקשר עימם ו/או ספקי משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע המינהלת.

8. המינהלת רשאית להעניק את השירותים המפורטים בהסכם באופן ישיר או באמצעות הסתייעות בכל גורם אחר, כפי שתמצא לנכון, ובכלל זה המועצה האזורית. אולם, האחריות לאיכות השירות, לרמתו ולקיום הוראות ההסכם תמשיך להיות של המינהלת, ללא קשר לזהותו של מעניק השירות בפועל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי התקשרות המינהלת

עם גופים חיצוניים ו/או ספקים ו/או קבלנים תתבצע בדרך של מכרזים ובכפיפות להוראות הדין שיחולו על תאגידים עירוניים, כאשר עד לכניסתו לתוקף של דין ספציפי זה מחויבת החברה הכלכלית להחיל את דיני המכרזים הרלבנטיים למועצה האזורית. לדייר שמורה הזכות לפנות למינהלת ולדרוש את החלפתו או הרחקתו של כל אדם הנמנה עם גופים חיצוניים ו/או ספקים ו/או קבלנים ו/או נותני השירותים, במצב בו נגרם לדייר נזק בעקבות אילו מבין העבודות ו/או השירותים שיבוצעו בפרויקט, ועל המינהלת לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה כנגד אותם נותני שירות.

9. אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, השירותים אשר הסכם זה עוסק בהם ומסדיר את הענקתם מתייחסים לשטחים ציבוריים בלבד, עד לגבול המגרש, ולא לתחום המגרשים עצמם. שירותים אלה, כפי שהוסכמו בין הצדדים וכפי שיפורטו להלן בהסכם זה, יכוננו להלן: "שירותי חובה" או "שירותים מוסכמים".

10. בנוסף לשירותי החובה רשאית המינהלת להציע לדיירים, באמצעותה או באמצעות אחרים, שירותים נוספים (להלן: "שירותי רשות"). שירותים אלה יוצעו לדיירי הפרוייקט באופן יחידני ועל פי דרישה. בגין שירותים אלה, אם יוענקו, ייחתם הסכם נפרד בין המינהלת לבין הדייר, וייגבה בגינם תשלום נפרד.

11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאית המינהלת לקבוע נהלים והוראות בקשר להפעלת התאורה בשטחים הציבוריים, בשעות ובמועדים קבועים מראש, אופן פינוי אשפה מהמגרש, קביעת הגבלות ו/או איסורים בדבר הצבת ו/או הצגת שלטים באתר, לרבות שלטי פרסומת, קביעת הוראות לגבי סוגי השלטים, ובכלל זה לקבוע הוראות לגבי אחידות השילוט באתר, הכל לפי שיקול דעתה המקצועי והסביר.

12. במהלך תקופת ההתקשרות לא יהיה הדייר רשאי לקבל את השירותים כהגדרתם בהסכם זה ואף לא חלק מהם, מכל גורם אחר זולת המינהלת ו/או מי שימונה על ידה לצורך זה ו/או מי שאליו היא תעביר את ביצוע התחייבויותיה לפי האמור בהסכם זה, אלא אם כן הסכימה לכך המינהלת בכתב ומראש. המינהלת תהא רשאית להתנות את הסכמתה בכל תנאי סביר והוגן.

13. המינהלת תהיה רשאית לקבוע מעת לעת כללים, נהלים, תקנות והוראות בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים, בגישה, בכניסה ובשימוש בפרוייקט בכלל ובשטחים הציבוריים בפרט, ותהיה רשאית לשנותם ככל שתמצא לראוי ולנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא תיפגע אפשרות השימוש הסבירה של הדייר בפרוייקט בכלל ובנכס שהוא בעל זכויות בו בפרט. מובהר, כי אין בסעיף זה כדי להסמיך את החברה להעלות את סכום דמי הניהול הנקוב בהסכם זה.

שירותי החובה:

14. שירותי החובה שתעניק המינהלת יינתנו לכלל הדיירים באתר בתחום השטחים הציבוריים ו/או בכל הקשור אליהם, לצורך אחזקה ושימור של הפרוייקט על כל חלקיו. בכפוף לאמור בסעיפים 15-29 להלן, שירותים אלה יתייחסו לתחום התשתיות, אחזקת הדרכים, שירותי גינון, שילוט, הצבה ואחזקה של אביזרי גן וריהוט גן ורחוב, צביעה, שמירה על איכות הסביבה, שמירה על איכות האוויר, שימור הקרקע, שמירה על שטחים ציבוריים, אחזקת מתקני ומבני ציבור, ניקיון שטחים ציבוריים, אחזקת כבישים ומדרכות, תאורת רחוב, הצבת שילוט ואמצעי הכוונה, חיטוי והדברה של שטחי ציבור ושטחים פתוחים, פיקוח בתחום תשתיות המים, הניקוז והביוב,

עדכון הנחיות התכנון, ביצוע בדיקות מים, הקמת מערכת אגירה והגברת לחץ על פי תקן שירותי כבאות, שמירה ואבטחה (לא צמודה לכל נכס ונכס אלא לאיזור התעשייה כמכלול).

להלן רשימת שירותי החובה, אותם המינהלת מתחייבת לספק לדייר:

15. הספקת שירותי מים

- 15.1. טיפול והסדרת הספקת מים שוטפת עד לחיבור המים לקו גבול המגרש.
- 15.2. תחזוקה שוטפת ומונעת של קווי ומתקני רשת המים, החל מנקודות הכניסה הראשיות לאזור התעשייה ועד לקו גבול המגרש.
- 15.3. הפקת חיובי מים על פי קריאות מונה והתעריפים הרלבנטיים.

16. ביוב וניקוז

- 16.1. תחזוקה שוטפת ומונעת של תשתיות הציבוריות עד לקו גבול המגרש.
- 16.2. פתיחת סתימות, שאיבת ביוב, ניקוי קווים ובריכות, תיקון והחלפת צנרת שבורה, בריכות שבורות וחלקים אחרים של תשתיות הביוב והניקוז הציבוריות, עד גבול המגרש.

17. גינון

- 17.1. אחזקה שוטפת, השלמות ועיצוב שטחי גינון, חידוש הגינון בשטחים הציבוריים, והכל על פי הנחיות התכנון המתייחסות לגינון.
- 17.2. אחזקה ותפעול של מערכות ההשקיה לשטחי הגינון הציבורי.
- 17.3. אחזקה של מתקני הגינון והנוי בשטח הציבורי.
- 17.4. אחזקה שוטפת (לא כולל הקמה) של הגינון בתחום המגרש, ובלבד שתוגש תכנית גינון ע"י הדייר שתכלול שטחי גינון שלא יעלו, בכל מקרה, על 20% משטח המגרש, ואשר תאושר ע"י המינהלת.
 - 17.4.1. מובהר, כי שירותי הגינון בתחום המגרש, במגבלה כאמור בס"ק 17.4 לעיל, אינם כוללים את העלויות הבאות: מי-השקיה ודישון, אחריות על מערכת ההשקיה, תוספת צמחיה, דומם ותשתיות השקיה או כל תשתית אחרת.

18. חזיתות וגדרות

- 18.1. מילוי קפדני אחר הנחיות התכנון ואחר הוראות התוכנית בכל הקשור לשמירה על אחידות חזיתות המבנים ושמירה על סגנון הבניה כנדרש בהוראות התוכנית והנחיות התכנון וכן שמירה על עיצוב של הגדר התוחמת את המגרש, הכל בהתאם להנחיות התכנון.

19. שילוט

- 19.1. הצבת שילוט ואמצעי הכוונה, תחזוקתם השוטפת ופיקוח עליהם בשטח הציבורי בהתאם להנחיות התכנון בנושא שילוט.

19.2. הדייר מתחייב למלא אחר הנחיות המינהלת בכל הקשור להצבת שילוט על הנכס ו/או על המבנה בתחום המגרש. הפרת הנחיות המינהלת בנושא זה מהווה הפרה של ההסכם.

19.3. מובהר, כי המינהלת לא תישא בעלות של שילוט נוסף (פרטי) שיתקין הדייר במגרשו, ככל שיתקין.

19.4. אלא אם תינתן הנחיה אחרת – מובהר כי אגרות השילוט ישולמו למועצה בהתאם לחוק העזר הרלבנטי.

20. תאורת רחובות

20.1. תחזוקה, תיקון, שינוי, והקמה של מערכת התאורה בשטח הציבורי, וכן לקביעת זמני התאורה של תאורת הרחוב.

21. תברואה וניקיון בשטחים הציבוריים – המינהלת תדאג ל-

21.1. הדברת מזיקים, פינוי פגרים, טיפול בחיות משוטטות, הדברת עשביה, טיפול במפגעים תברואתיים.

21.2. ניקוי וטאוט כבישים, מדרכות מפרצי חניה וחניונים ציבוריים.

21.2.1. פעמיים בחודש, לכל הפחות, יבוצע על ידי המינהלת טאוט של החניון הפנימי במגרש, ובלבד שהדייר תיאם זאת עם המינהלת.

21.3. אחת לשבוע, לכל הפחות, פינוי אשפה ביתית בלבד מנקודות איסוף שייקבעו על ידי המינהלת.

21.4. הדייר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו לא יניח פסולת מכל סוג שהוא בשטח ציבורי, אלא במתקן שיוחד ויוצב למטרה זו על ידי המינהלת.

21.4.1. במקרה של הנחת פסולת ע"י הדייר בשטח ציבורי שלא בהתאם להנחיות המינהלת ואי-פינויה של הפסולת לאלתר, תהיה המינהלת רשאית לפנות את הפסולת בעצמה או על ידי מי מטעמה, ולחייב את הדייר במלוא העלות של פינוי הפסולת וכן בדמי טיפול שיקבעו על ידי המינהלת מזמן לזמן על פי שיקול דעתה הבלעדי.

21.5. המינהלת תהיה רשאית להתקשר בהסכם מסגרת עם קבלן לפינוי פסולת שאינה אשפה ביתית בתחומי המגרשים של הדיירים. הסכם המסגרת יעניק לקבלן את הזכיון לפנות מהאתר את הפסולת שאינה ביתית (לרבות פסולת תעשייתית וגזם).. מובהר, להסרת ספקות, כי פסולת רעילה מכל סוג שהוא לא נכללת בסעיף זה והאחריות והעלות הכרוכה פינויה תחולנה על הדייר בלבד. ככל והמינהלת תתקשר עם זכיון כאמור, יהיה על הדייר להתקשר עם הזכיון בלבד.

22. תשתיות

22.1. ניהול, פיקוח ותיאום של האחזקה השוטפת של הכבישים, המדרכות, השבילים, המעברים ואזורי החניה הנמצאים באתר בתחום השטח הציבורי.

23. מתקנים

23.1. ניהול, תיאום ופיקוח בשטחים הציבוריים של כל המתקנים, כהגדרתם בסעיף 3.9 לעיל, אשר ייועדו על ידי המינהלת לשמש ו/או לשרת את כלל הדיירים באתר ו/או את חלקם ו/או את הקהל הרחב והכל על מנת שתישמר רמת אחזקה נאותה באתר.

24. תקשורת כבלים, מחשבים וטלפונים

24.1. תיאומים למול חברות טלפוניה ותקשורת לפריסת קווים עד גבול המגרש.
24.2. מובהר, כי האחריות להתקשרות בנוגע לאספקת שירותי הטלפוניה / תקשורת, וכל נשיאה בתשלומים לחברות אלה בגין מתן השירותים - הינה באחריות הדייר בלבד.

25. כיבוי אש

25.1. הספקת שירותי מים בהתאם לדרישות רשות כבאות והצלה, אשר תכלול:

25.1.1. בניית מאגר מים לשעת חירום ובניית מערכת להגברת לחץ לצורך כיבוי אש לפי דרישות רשות כבאות והצלה (להלן: "מתקן כיבוי האש המרכזי"). מובהר כי מדובר במערכת אחת שתשרת את כלל העסקים באזור התעשייה שיבחרו להתחבר למערכת, אלא אם נדרש בניית מאגר מים נוסף או דרישה אחרת, בנסיבות העניין בהתאם להנחיות רשות הכבאות וההצלה.

25.1.2. חיבור בקוטר הנדרש (בהתאם לדרישות רשות כבאות והצלה) בגבול המגרש, עבור מערכת להגברת הלחץ.

25.1.3. אספקת מים בלחץ בהתאם לדרישות מכון התקנים ורשות כבאות והצלה, כפי שהן בתוקף במועד חתימת ההסכם.

25.1.4. תחזוקת מערכת אספקת המים לכיבוי אש עד גבול המגרש, באופן שוטף וברמה נאותה במהלך כל תקופת ההסכם, וזאת בהתאם להנחיות שינתנו, מעת לעת, על ידי רשות כבאות והצלה.

25.2. במידת הצורך תמציא המינהלת לדייר אישור עבור רשות כבאות והצלה על תקינות מערכת אספקת המים למגרש לצורכי כיבוי אש, אולם לא יהיה באישור זה לגרוע מאחריותה של המינהלת לאספקת המים למגרש בהתאם להסכם זה- מובהר בזאת, כי התחייבויות המינהלת על פי סעיף קטן זה, הינן בכפוף לכך שבעת הוצאת היתר הבניה קיבל הדייר אישור מרשות כבאות והצלה כי מערכת אספקת המים למגרש תואמת את דרישות המפרט הטכני של רשות הכבאות וההצלה, והדייר הציג אישור זה בפני המינהלת.

25.3. הדייר מסכים בזאת הסכמה בלתי חוזרת כי המינהלת או החברה הכלכלית או מי שיוסמך מטעמה יהיה רשאי להיכנס למגרש לצורך תפעול ו/או טיפול ו/או סגירה ו/או תיקון ו/או פתיחה של מגוף המים המיועד לכיבוי אש ו/או לצורך ביצוע כל פעולה נחוצה אחרת לדעת החברה הכלכלית בקשר למערכת המים המיועדת לכיבוי האש, לאחר תיאום מול נציג מוסמך מטעם הדייר.

26. התחייבויות הדייר בתחום כיבוי האש:

26.1. הדייר מתחייב להשתמש במערכת אספקת המים המיועדת לכיבוי אש לצרכים אלה בלבד ולא לכל צורך אחר, ובכל מקרה בהתאם ובכפוף להנחיות רשות כבאות והצלה.

26.2. הדייר מתחייב לפצות ולשפות את המינהלת בגין כל נזק לגוף או לרכוש, שיגרם למינהלת ו/או לצד ג' כלשהו כתוצאה משימוש במערכת המים לכיבוי אש שלא לצורכי כיבוי אש.

26.3. הדייר מתחייב לבדוק מעת לעת (ולא פחות מפעם בשנה) את מערכת המים המיועדת לצורכי כיבוי אש בתחום המגרש, ולהודיע למינהלת מיידיית על כל ליקוי שמצא במערכת המים האמורה. להסרת ספקות מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מכל דרישה מצד רשות כבאות והצלה.

26.4. הדייר מתחייב כי ככל והדבר יהיה דרוש לפי הדין, הוא ימציא למינהלת מידי שנה אישור תקינות מז"ח (מונע זרימה חוזרת), אשר יותקן במגרש על חשבון הדייר.

26.5. עשה הדייר שימוש במערכת המים, לכל מטרה שהיא, ישלם הדייר למינהלת, בגין כל כמות המים שצרך, בהתאם לתעריף המים הרלבנטי והתקף ביחס לצריכת מים באתר.

26.6. להסרת ספקות מובהר, כי הדייר יישא בעלויות רכישת והתקנת מד המים הנדרש לצורך כיבוי האש ומד המים הנוסף הנדרש לאספקת המים ליתר שימושי המגרש, וכן מז"ח, פורק לחץ וכל התקן אחר, .

27. שירותי שמירה

27.1. המינהלת תרכוש שירותי שמירה מספק שירותי שמירה כדלקמן:

27.1.1. סיור רכוב של שומר אחד לפחות בשעות היום והלילה 24/7

27.1.2. שירותי השמירה יינתנו בכפוף להנחיות משטרת ישראל, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת.

27.1.3. מובהר, כי אין מדובר בשירותי שמירה צמודה למגרש ולכל הבנוי והמיטלטלין שבו, ודייר שיבקש לקבל שירותי שמירה צמודה – יישא בלעדית בכל העלויות הכרוכות בכך.

28. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא תחשב המינהלת "כשומר" על הנכס או על תכולתו לעניין חוק השומרים, תשכ"ז-1967, ולא תישא באחריות על פיו.

29. הוספת שירותים נוספים על פי בקשת דיירים:

29.1. הדיירים של 75% לפחות מכלל הנכסים בפרוייקט (כל נכס מקנה זכות הצבעה אחת) רשאים, במכתב חתום על ידם שיוגש למינהלת, לבקש אספקתו של שרות נוסף, שאינו מאלה הניתנים על ידי המינהלת באותה עת. המינהלת תעביר בקשה זו לכל הדיירים בפרוייקט ותודיע תוך 30 יום, לכל הדיירים אם היא מעוניינת לספק שרות זה.

29.1.1. לצורך סעיף זה "נכס" משמעותו "מגרש" כפי שסומן בתוכנית שעמדה בתוקף במועד זכייתו של הדייר במכרז.

29.2. למינהלת שיקול דעת בלעדי האם לספק שרות זה, ואם כן החל ממתי יינתן השרות.

29.3. במידה שיהא באפשרותה של המינהלת לספק שרות זה באופן סביר, יהיו מחוייבים בו כל הדיירים בפרוייקט, אף אלו שאינם חתומים על הבקשה לפי סעיף 30.1 לעיל, אלא אם כן מדובר בשרות אשר מטבעו יכולים ליהנות ממנו רק הדיירים שביקשו אותו, ולשאר הדיירים אין אפשרות מעשית ליהנות ממנו.

29.4. כל שינוי בדמי הניהול אם ידרש, בגין תוספת השירותים כמפורט לעיל, יקבע על ידי המינהלת על פי שיקול דעתה הסביר, לאחר שהתייעצה עם הדייר ושמעה את עמדתו, ובתנאי שיידעה על כך את הדייר בטרם הספקת השירות.

29.5. סרבה המינהלת לספק את השירות המבוקש, תאפשר המינהלת לדיירים להתקשר עם גורם אחר שמוכן לספק את השירות המבוקש, אולם למינהלת תהיה על כך זכות סירוב משיקולים סבירים וענייניים.

תקופת ההתקשרות

30. ההסכם ייכנס לתוקף במועד חתימתו ויפקע בתום 10 שנים ממועד החתימה.

30.1. על אף האמור לעיל, אם לא הודיעה המינהלת לדייר על פקיעת ההסכם עד 90 יום לפני הגיע מועד פקיעתו, יוארך ההסכם באופן אוטומטי לתקופה של 3 שנים נוספות, בכל פעם.

30.2. מנגנון זה יחזור על עצמו כל אימת שיקרב מועד פקיעתו של ההסכם.

דמי ניהול

31. בתמורה לניהול ולביצוע השירותים המפורטים בסעיפים 29-15 לעיל (על סעיפי המשנה שבהם) ישלם הדייר למינהלת, או למי שהמינהלת תורה, דמי ניהול בסך של 1.7 ₪+מע"מ (שקל ושבעים ₪+מע"מ) לחודש עבור כל מטר בנוי בנכס, הן כשטח עיקרי והן שטחי שירות (להלן: "מ"ר בנוי"), בכפוף לאמור בסעיף 33 להלן, וזאת בגין התקופה שמיום האכלוס בהגדרתו להלן.

32. חישוב השטחים שבגינם ישלם הדייר דמי ניהול יתבסס על השטח המבונה בהתאם למדידה שנעשתה בנכס בפועל, לצורך מתן היתר הבנייה ועל פי עדכון מדידות שתבצע המועצה האזורית ו/או המינהלת ו/או מי מטעמה מעת לעת.

33. מבוטל.

34. מבוטל.

35. סכום דמי הניהול יתעדכן, בתחילת כל שנת התקשרות (לרבות בתקופות האופציה), בהפרש הנובע מעליית מדד המחירים לצרכן על פי המדד הידוע בעת מועד תחילת השנה לעומת מדד הבסיס המינימלי לצורך הסכם זה, שהינו מדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2023 שיפורסם ביום 15.1.2024.

35.1. מבוטל.

35.2. מוסכם בין הצדדים כי המינהלת לא תהיה רשאית להעלות את דמי הניהול הקבועים בהסכם, למעט העדכון הנובע מהפרשי ההצמדה כאמור בסעיף 36-35 לעיל, אלא אם כן יתברר כי עלות אספקת השירותים עלתה בשיעור הגבוה לפחות פי 2 משיעור עליית

המדד, או אם יתברר כי המינהלת נדרשת על ידי רשות מוסמכת להוסיף דרך קבע שירותים שאינם כלולים בהסכם זה. במקרה זה, תהא המינהלת רשאית לעדכן את דמי הניהול, כך שיתווסף להם שיעור עליית עלות אספקת השירותים כאמור. בכפוף למפורט להלן, עדכון דמי הניהול כאמור, לרבות במקרה של עליית עלות אספקת השירותים כאמור בהסכם זה, יתבצע בתחילת כל שנת התקשרות (לרבות בתחילת האופציה).

36. החל ממועד אכלוס המבנה בפועל (אפילו באופן חלקי) או ממועד קבלת החזקה בפועל במבנה או ממועד קבלת טופס 4 או תעודת גמר או אישור לחי"י לחבר המבנה לחשמל, המוקדם מביניהם (להלן: "יום האכלוס"), תחול על הדייר חובה לשלם דמי ניהול מלאים, כאשר בכל הנוגע לתקופה שמיום חתימת הסכם זה ועד יום האכלוס תחול על הדייר החובה לשלם דמי ניהול בגובה של 50% מנפרטים, כאמור לעיל.

37. סירובו או אי נכונותו של הדייר לקבל את השירותים המפורטים לעיל, כולם או חלקם, אינם משחררים אותו מחובתו לשלם דמי ניהול כקבוע בהסכם ומחובותיו הקבועות בהסכם.

38. הדייר מודע לכך ומסכים לכך שתשלום דמי הניהול אינו כולל ארנונה ו/או מיסים עירוניים ו/או אגרות ו/או היטלים, ולפיכך אין בו כדי לגרוע מחובתו של הדייר לשלם למועצה האזורית או לכל רשות מנהלית אחרת מיסים, היטלים או אגרות כקבוע בדין.

39. המינהלת רשאית למנות ולהסמיק מי מטעמה כדי לבצע עבורה גבייה של כל או של חלק מהתשלומים שהדייר חייב בהם.

40. הדייר ישלם למינהלת או למי שהמינהלת תורה את דמי הניהול באמצעות הוראת קבע ו/או המחאות מעותדות ל-12 חודשים, שתימסרנה למינהלת מידי שנה מראש, בחמישה עשר לחודש ינואר של כל שנה.

40.1. בחמישה עשר לחודש ינואר בכל שנה תערוך המינהלת חשבון סופי של דמי הניהול השנתיים שהדייר חייב בהם בגין השנה שחלפה, וזאת בהתחשב בשינוי במדד המחירים לצרכן או שינויים אחרים שחלו במהלך השנה (לדוגמא, תוספת בניה). סכום ההפרש בין דמי הניהול ששולמו על ידי הדייר בפועל לבין דמי הניהול הסופיים יתווסף או ייגרע מחשבונו של הדייר וישולם לצד השני בתוך 30 יום מביצוע החשבון הסופי.

40.2. לחילופין רשאי הדייר, כאמור, לתת הרשאה למינהלת לחייב את חשבונו באמצעות הוראת קבע.

41. תשלום שלא שולם במועדו יצבור הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף 3.14 לעיל.

41.1. היה ופיגר הדייר בתשלום סכומים כלשהם כאמור, כל סכום שישולם על ידו לכיסוי פיגורים אלו ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, ולבסוף על חשבון הקרן. היה וגביית החוב האמור תהיה כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עורך דין מטעמה של המינהלת, ייזקף כל סכום כאמור ראשית על חשבון החזר ההוצאות ואח"כ לפי הסדר לעיל.

41.2. למען הסר ספק, לא יראו בתשלום קנסות פיגורים, ריביות וכיו"ב, כגורעים מכל זכות של המינהלת לכל סעד אחר ו/או נוסף הקבוע בהסכם זה, או בדין ושעילתו בהפרת החוזה ע"י הפיגור בתשלום.

42. הדייר יהא רשאי לעיין בדו"ח השנתי של המינהלת, החתום על ידי רואה החשבון של המינהלת, שיפרט את הפעילות הכספית של המינהלת בשנה שחלפה. הדו"ח יועמד לעיון הדייר בתוך 45 יום מיום שהדו"חות הכספיים של החברה הכלכלית אושרו על ידי דירקטוריון החברה.

43. בנוסף לדמי הניהול, ישלם הדייר, תוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם זה, סך חד פעמי של 140,000 ₪ + מע"מ, וזאת בגין קבלתו אישור מהחכ"ל לחבר את המבנה שהקים / יקים במגרש, למתקן כיבוי האש המרכזי. לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה למדד כפי שחל על דמי הניהול.

44.1 תינתן האפשרות לפרוס את התשלום הנקוב בסעיף 44 מיום חתימה על ההסכם, ע"פ מפתח של הסכום + 7.5% בחלוקה ל-24 חודשים. סה"כ 6,280 ₪ + מע"מ לתשלום.

התחייבויות הדייר

44. הדייר מצהיר כי קרא בדק והבין הסכם זה, נקט בכל הבדיקות המוקדמות המתחייבות מהתקשרותו בהסכם זה, ניתנה לו הזדמנות להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו ולקבל יעוץ משפטי בטרם חתימתו על הסכם זה והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה הנוגעת לעצם התקשרותו בהסכם זה.

45. הדייר מצהיר כי ידוע לו שחובתו למלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה אינה תלויה או מושפעת משימושו או אי שימושו או אופן שימושו בנכס, והוא מתחייב למלא אחריהן ללא כל סייג הן בתקופות שבהן השימוש שיעשה על ידו בנכס, יהיה מלא או חלקי או שלא יעשה על ידו שימוש בנכס כלל, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

46. הדייר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

46.1 לשלם את כל התשלומים שהוא מחוייב בהם על פי ההסכם במועדם.

46.2 להישמע, הוא עצמו וכל מי שפועל מטעמו, להוראות ולדרישות המינהלת ו/או מי שיפעל מטעמה, לשתף פעולה ולסייע למינהלת במילוי תפקידיה כל אימת ששיתוף פעולה או סיוע כאמור יידרש כדי לאפשר את ניהול והענקת השירותים באופן סדיר ויעיל.

46.3 להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שמוגדרים בהסכם זה כשירותי חובה שמעניקה המינהלת, אלא אם כן הסכימה לכך המינהלת בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

46.4 להודיע למינהלת בכתב על כל תקלה המחייבת פעולה מטעמה.

46.5 לאפשר למינהלת ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס ו/או למגרש (במקרה שאין זהות בין המגרש לבין הנכס) בכפוף להודעה מראש, בשעות סבירות, ומבלי להפריע לפעילות המתבצעת בנכס, לשם ביצוע כל פעולה או עבודה הקשורה בניהול וביצוע חובותיה של המינהלת, בין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס ובין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס אחר באתר ו/או בקשר לשטח הציבורי.

- 46.5.1. מבלי לגרוע מן האמור לעיל החתימה על ההסכם מהווה הסכמה בלתי חוזרת של הדייר כי בא כוחה של המינהלת רשאי להיכנס לתחום המגרש כדי לבצע כל פעולה הקשורה לתפקידה של המינהלת על פי ההסכם ועל פי כל דין.
- 46.5.2. המינהלת תיתן לדייר הודעה מראש של 24 שעות לפחות לפני הכניסה בפועל, ובלבד שאין מדובר בפעולה דחופה, שאז תהיה המינהלת או ב"כ רשאים להיכנס לתחום המגרש לאלתר כדי לבצע את הפעולה.
- 46.6. לשמור על הניקיון ועל הסדר במגרש ובשטח הציבורי.
- 46.7. הדייר יהיה אחראי לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו על ידו או על ידי מי מעובדיו או על ידי גורם מטעמו או על ידי קבלן משנה שלו או על ידי ספק שלו או על ידי לקוח שלו לרכוש הציבורי או למתקנים באתר.
- 46.8. הדייר מצהיר ומאשר בזאת כי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המינהלת ו/או מי מטעמה בקשר לרעש ו/או לריח ו/או לכל אי נוחות ו/או מטריד אחר שעלול להיגרם לו כתוצאה מפעילות של דייר אחר באתר (להלן: "המטרד").
- 46.8.1. בכך אין כדי לגרוע מזכותו של הדייר לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו כלפי הדייר שיוצר את המטרד על מנת להסיר את המטרד או כדי לקבל פיצוי בגין הנזק שנגרם לו בגינו.

ביטוח נזקים ותיקונים

47. מבלי לגרוע מהתחייבויות הדייר על פי ההסכם, תרכוש המינהלת ותחזיק בתוקף למשך כל תקופת ההסכם פוליסות ביטוח כדלקמן:
- 47.1. ביטוח חבות מעבידים – לביטוח חבות המינהלת כלפי עובדיה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), בגין כל נזק גוף לעובד תוך כדי ועקב עבודתו.
- 47.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – לביטוח חבות המינהלת כלפי צד שלישי כלשהו, בגבולות אחריות שיקבעו על ידי המינהלת מעת לעת. הפוליסה תכלול סעיף "אחריות צולבת". הביטוח יורחב לשפות את הדייר בגין אחריותו על פי דין עקב השימוש בשטחים הציבוריים שבפרוייקט, בכפוף להדדיות.
48. על הפוליסות כאמור בסעיף זה יחולו הוראות כדלקמן:
- 48.1. המינהלת תהיה רשאית מעת לעת לשנות ו/או לבטל ו/או להחליף את הפוליסות ו/או להוסיף ביטוחים נוספים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והסביר ובלבד שתנאי הפוליסות לא יפחתו מתנאי הפוליסות המפורטות בסעיפים 48.1 ו-48.2 לעיל.
- 48.2. הפוליסות תהיינה על שם המינהלת ו/או החברה ו/או המועצה.
- 48.3. המינהלת תגרום לכך שהמבטח יוותר על זכות תחלוף כנגד כלל הדיירים בפרוייקט, מנהלים ועובדיהם, למעט אם יגרמו לנזק בזדון, בכפוף להדדיות.
49. הפוליסות תעמודנה לעיון הדייר במשרדי המינהלת בכפוף לתיאום מוקדם.

50. אין בקיומן של הפוליסות כדי למנוע מהדייר לרכוש על חשבונו כל ביטוח אחר, נוסף או משלים, לפוליסות הנ"ל.
51. הדייר מתחייב לקיים בקפדנות ובמלואן את כל הוראות הפוליסות ככל שהן מתייחסות אליו, על מנת לשמור על זכויות המינהלת וכלל בעלי הזכויות בפרוייקט עפ"י הפוליסות. עותק מהפוליסות יועבר לעיון הדייר בסמוך לחתימה.
52. הדייר ישתף פעולה עם המינהלת או מי מטעמה במקרה של הגשת תביעה לחברת הביטוח וימציא באופן מיידי כל מסמך, עדות וכדומה, שידרשו לצורך הגשת התביעה.
53. המינהלת תחייב את הדייר בכל הוצאה שהיא הוציאה במהלך תיקון הנזקים מכל מין ו/או סוג שהוא, אשר על הדייר לתקן ו/או לשאת בתשלומם ובלבד שניתנה על כך התראה לדייר זמן סביר מראש, לפי נסיבות העניין. הדייר ישלם למינהלת או למי שתורה המינהלת, את הוצאות התיקון בתוך 7 ימים מקבלת הדרישה בכתב.
54. למען הסר ספק, המינהלת לא תשא באחריות לנזק מכל סוג ומין שהוא או הפסד, ישיר, עקיף או אחר, שיגרם לדייר כתוצאה ליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בפרוייקט כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה בלעדית ו/או שאין למינהלת שליטה מלאה עליהן.

הפרות

55. פיגור של הדייר בביצוע תשלום כלשהו שהוא מחויב בו על פי ההסכם, העולה על 14 ימים, יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
56. מבלי לגרוע מהאמור בס' 56 לעיל - כל הפרה של ההסכם שלא תוקנה תוך 14 יום מיום שניתנה עליה התראה בכתב, תיחשב מעת חלוף 14 ימים הנ"ל להפרה יסודית של ההסכם.
57. הפר הדייר את החוזה בהפרה יסודית, תהיה המינהלת רשאית לנקוט בכל אחד מן הצעדים הבאים, וזאת מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר עפ"י ההסכם או על פי כל דין:
- 57.1. להפסיק באופן מלא או חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לדייר, ובכלל זה להפסיק את הספקת המים למגרש, להפסיק את הספקת שירותי כיבוי האש למגרש, ולהפסיק את הספקת שירותי השמירה לדייר, תוך שהיא מודיעה על כך לדייר ולגורמים המוסמכים.
- 57.2. להסרת ספקות מובהר, כי כל עוד לא יופסקו בפועל ובאופן מלא כלל השירותים הניתנים ע"י המינהלת כאמור לעיל בסעיף זה, תמשיך לחול על הדייר החבות לשלם את מלוא התשלומים החלים עליו לפי החוזה, ללא יוצא מהכלל.
58. המינהלת לא תנקוט בצעדים כאמור בס' 58 לעיל, אלא לאחר שנתנה לדייר התראה של 24 שעות לצורך תיקון ההפרה.
59. הדייר נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שאם לצורך ניתוק מערכת המים יהיה על המינהלת ו/או על נציגיה להיכנס לתחום המגרש, הוא יאפשר זאת ללא הפרעה.

60. סמכותה של המינהלת לנקוט בכל אמצעים המפורטים לעיל או בכל אמצעי חוקי אחר הנתון לה בדין לא תיפגע אף אם הדייר השכיר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר או מכר אותו, כולו או חלקו לאחר או היקנה בו זכויות אחרות לאחר.

61. אם תאלץ המינהלת לחדול מלתת שירותים בפרוייקט בשל החלטה שיפוטית או כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה - לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם, ולדייר לא תהיה כל עילה כלפיה בשל כך. בנסיבות מעין אלה יחול האמור בסעיף 33.1 לעיל, בשינויים המחוייבים.

העברת זכויות והתחייבויות

62. המינהלת תהייה רשאית, בכל עת ולפי שיקול דעתה הבלעדי, להעביר את כל התחייבויותיה וזכויותיה לפי ההסכם, כולן או חלקן, לכל גוף משפטי אחר שתחליט עליו המועצה האזורית (להלן: "הנעבר") בתנאי שכל נעבר רלבנטי יקבל על עצמו את ביצוע כל התחייבויותיה של המינהלת על פי ההסכם. במקרה כאמור תיידע המינהלת את הדייר, בכתב, בדבר זהות הנעבר, ויראו את הדייר כאילו חתם על הסכם זה מלכתחילה עם הנעבר, באופן שכל תנאי הסכם זה יחשבו כמוסכמים בין הדייר והנעבר.

63. מסירת זכות חזקה ושימוש בנכס ו/או העברת הזכויות בו לאחר :

63.1. הדייר מתחייב כי בכל מקרה שבו תמסר החזקה ו/או השימוש בנכס, או תועברנה הזכויות בו לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, הוא יודיע על כך למינהלת ולבקשתה ימסור לה כל פרט ו/או מידע רלוונטי לניהול הנכס ונחוץ לחברה בקשר להסכם זה.

63.2. הדייר מתחייב, כי היה ויעביר באופן כלשהו זכות חזקה, חכירה לדורות, בעלות ו/או זכות שימוש אחרת בנכס, הוא יגרום לכך, שבד בבד עם חתימת החוזה בינו לבין הנעבר ואף אם לא יחתם חוזה כזה, יחתום הנעבר עם המינהלת, במועד שיקבע לכך על ידי המינהלת, על הסכם מינהלת בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל המינהלת או על מסמך שיוכן על ידה לצורך זה ובו התחייבות של הנעבר למלא אחר כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה – הכל לפי בחירתה של המינהלת.

63.3. כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם כאמור לשביעות רצונה של המינהלת, אין במסירת השימוש ו/או החזקה ו/או העברת הזכויות בנכס על ידי הדייר לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, כדי לפטור אותו ממילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע התשלומים שבהם הוא מחוייב על פי ההסכם.

63.4. למען הסר ספק, חתימה על הסכם מינהלת על ידי הנעבר לא תשחרר את הדייר מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי המינהלת, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהמינהלת לא תפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.

63.5. סעיף זה על כל תתי-סעיפיו הינו תנאי יסודי בהסכם, והפרתו על ידי הדייר תזכה את המינהלת בזכות להשתמש לאלתר בכל הסעדים המנויים בהסכם.

64. השכיר הדייר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר (להלן – דייר משנה) האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי ניהול תמשיך לחול עליו, אלא אם כן הוא דאג לכך שדייר המשנה יחתום על הסכם עם המינהלת, בנוסח שיהיה מקובל ונוהג אצל המינהלת באותה עת.

65. מכר הדייר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר (להלן – הדייר החדש), האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי הניהול ימשיכו לחול עליו, כל עוד לא נחתם הסכם מינהלת בין הדייר החדש לבין המינהלת, בנוסח שיהיה מקובל ונוהג אצל המינהלת באותה עת.

קיוזו וזקיפת התשלומים

66. הדייר לא יהא רשאי לקזז סכום כלשהו שיטען כי מגיע לו מהסכום/ים שיגיעו/ לחברה הכלכלית ממנו בהתאם להסכם זה.

שונות

67. למען הסר ספק מוסכם ומובהר בזה, כי אין ולא יהיה כל תוקף מחייב ובכלל לכל הבטחה, הבנה, מצג, פרסום, משא ומתן או חילופי דברים אחרים בין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, אלא אם כן נעשו בכתב ועל ידי מורשי החתימה מטעם הצדדים.

68. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים על כל ההבנות, החיובים, וההתניות שבין הצדדים ואין בלתן. הסכם זה מבטל ומחליף כל סיכום, או הבנה שנעשו בין הצדדים בעניינים המפורטים בו קודם לחתימתו.

69. אם הדייר הינו יותר מאדם אחד או יותר מאישיות משפטית אחת, יתולו הוראות ההסכם גם על כל אחד מיחיד הדייר והתחייבויותיהם על פי ההסכם תהיינה ביחד ולחוד.

70. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועד או מתן ארכה מצד המינהלת לא יחשבו כוויתור על זכויותיה לפי ההסכם ולא ישמשו מניעה לכל תביעה מצידה.

הודעות

71. כתובות הצדדים ודרכי ההתקשרות עמם לצורך הסכם זה הם כקבוע בכותרתו, אלא אם כן יודיע צד למשנהו ובכתב אודות שינוי הכתובת ו/או דרכי ההתקשרות.

72. כל הודעה לרבות מסמכי בי-דין שתשלח לצד האחר באמצעות שליח או באמצעות מייל בשעות העבודה המקובלות תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם מסירתה באותה כתובת, והודעה כלשהי שתשלח לצד האחר בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה (7) ימים מיום שיגורה בדואר כאמור, והכל בתנאי שמשלוח ההודעה בכל אחת מהדרכים הנ"ל יהא לכתובת לפי הכתובות דלעיל.

סמכות שיפוט בלעדית

73. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט במחוז מרכז ולהם בלבד תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה. בכל הנוגע לבתי המשפט השלום שבמחוז מרכז, מוסכם כי הסמכות הבלעדית תהיה לבתי המשפט השלום בפתח תקוה ובכפר סבא ולהם בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הדייר/ים

אני הח"מ, עו"ד _____

מרחוב _____ מאשר כי

ביום _____ הופיעו בפני ה"ה

_____ וה"ה _____

המוכרים לי באופן אישי / אשר זהיתי

אותם על פי תעודות זהות, והם חתמו

בשם _____

וחתימתם מחייבת את הדייר לכל דבר

ועניין.

עו"ד

המינהלת

אני הח"מ, עו"ד _____

מרחוב _____, מאשר כי

ביום _____ הופיעו בפני ה"ה

_____ וה"ה _____

המוכרים לי באופן אישי / אשר זהיתי

אותם על פי תעודות זהות והם חתמו

בשם החברה הכלכלית לפיתוח חבל

מודיעין בע"מ, וחתימתם מחייבת את

המינהלת לכל דבר ועניין.

עו"ד

נספחים

נספח א' – תשריט המגרש

נספח א'

תשריט המגרש

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא'5 – בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום

השרון

נספח יא6 - פרוגרמה מפורטת מאושרת (תצורף עם אישורה)

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום
השרון

נספח יא7 - היתרי בניה (כולל תכניות לביצוע, כתבי כמויות ומפרטים טכניים)
(יצורפו עם הינתנם)

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים
באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק") במועצה האזורית דרום
השרון

נספח יא8 - נוסח צו התחלת עבודה

לכבוד

נוסח צו התחלת ביצוע העבודות

1. הנכם מתבקשים להתחיל בביצוע הפרויקט כהגדרתו בחוזה רשות השימוש על נספחיו וצרופותיו ובביצוע יתר התחייבויותיכם על פיו.
2. מועד התחלת ביצוע העבודות יהיה ביום _____ (מועד מסירת החזקה), וביצוע העבודות יסתיים לא יאוחר מיום _____ (42 חודשים ממועד הודעת הזכיה או מועד התקיימות התנאי המתלה שבמכרז לפי המאוחר מביניהם).
3. ההוראה דלעיל, להתחיל בביצוע הפרויקט וביתר התחייבויותיכם על פי ההסכם שבין הצדדים תהווה לכל דבר ועניין הקשור בהסכם, "צו התחלת עבודות", כהגדרתו בהסכם.
4. ביצוע הפרויקט לפי צו זה יהיה כפוף לכל תנאי ההסכם, על כל מסמכיו, נספחיו וצרופותיו, לתנאי כל דין ולהוראות של כל רשות מוסמכת.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח
דרום השרון בע"מ
בשם המועצה

הנני מאשר קבלת מסמך זה:

שם היזם: _____

חתימה וחותמת של היזם: _____

שם / שמות החותם / החותמים: _____

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא9 - לוח הזמנים הכללי

לוח הזמנים הכללי לביצוע התחייבויות היזם לייזום תכנון, הקמה והפעלה של מבנים המגרשים יהיה כדלקמן (בכפוף להתמלאות התנאי המתלה) :

114. היזם יגיש בקשה להיתר בניה לכלל המבנים במגרשים בתוך 180 יום ממועד חתימת הסכם זה.

115. היזם יוציא היתרי בניה וזאת תוך 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

116. היזם יסיים בניית המבנים (לרבות קבלת אישור אכלוס - "טופס 4"), תוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם שבין המועצה לבין היזם או התמלאות התנאי המתלה לפי המאוחר מביניהם.

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא'10 - נוסח ערבות הביצוע

[נוסח הערבות בעמוד הבא]

הנדון : כתב ערבות מס

1. על פי בקשת _____ מס' זיהוי _____ (להלן: "היזם"), הננו ערבים בזאת כלפיכם באופן בלתי חוזר בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי, לסילוק כל סכום עד לסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים) כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים המפורטים להלן (להלן: "סכום הערבות") (להלן: "סכום הערבות"), המגיע או עשוי להגיע לכם מאת היזם בקשר עם הסכם מיום _____ כפי שנחתם בינו לבין המועצה האזורית דרום השרון.

2. אנו נשלם לכם, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת דרישתכם, את סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד כמפורט בסעיף 3 להלן וזאת, מבלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת היזם, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבות זו, לא יעלה על סכום הערבות בצירוף הפרשי הצמדה למדד הנקובים בסעיף 3 להלן.

3. בערבות זו:

- "מדד תשומות הבניה למגורים" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם בכל חודש, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו/או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקומו.
- "מדד הבסיס" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר פורסם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בגין חודש _____ שנת _____.
- "המדד החדש" - מדד תשומות הבניה למגורים אשר יתפרסם לאחרונה לפני מועד תשלום סכום הערבות.
- "הפרשי הצמדה למדד" - אם יתברר, לפני מועד תשלום סכום הערבות, כי המדד החדש שונה ממדד הבסיס, ישולם סכום הערבות כשהוא מוגדל או מוקטן בהתאם לעליית או ירידת המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

4. אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שיידרש על ידכם עד סכום הערבות וזאת מבלי שיהיה עליכם לנמק או לבסס את דרישתכם או להוכיחה בכל אופן שהוא ומבלי שנדרוש תחילה סילוק הסכום הנ"ל מהיזם. כמו כן, מוסכם בזאת במפורש כי לא תהיו חייבים לנקוט בהליכים משפטיים נגד היזם ו/או לפנות בדרישה מוקדמת ליזם ו/או לממש בטחונות אחרים כתנאי מוקדם לתשלום סכום ערבות זה על ידו.

5. אתם זכאים ורשאים לממש את הערבות בדרישה כאמור, מעת לעת כל סכום שיקבע על ידכן מתוך סכום הערבות ובלבד שסך כל הסכומים שיידרשו על ידכם וישולמו על ידו בגין ערבות זאת לא יעלו על סכום הערבות. לפיכך, במידה ולא תממשו ערבות זו במלואה בפעם אחת, תישאר ערבות זאת במלוא תוקפה לגבי יתרת סכום הערבות הבלתי ממומשת.

6. אנו לא נהיה רשאים לבטל הערבות מכל סיבה ועילה שהיא, וכמו כן, לא נהיה רשאים להימנע מתשלום עפ"י כתב ערבות זה מכל סיבה ועילה שהיא, והננו מוותרים בזה במפורש ומראש על כל טענה לרבות כל ברירה המוענקת ליזם עפ"י הדין.

7. בנוסף לכל האמור לעיל, הערבות אינה מותנית בתוקף החבות של היזם כלפיכם והינה בלתי חוזרת, בלתי מותנית ועצמאית.

8. ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ ועד בכלל וכל דרישה מכס חייבת להימסר לנו עד מועד זה למשרדנו ב _____, בשעות בהן הסניף פתוח לקבלת קהל. לאחר מועד זה תהיה הערבות בטלה ומבוטלת.

9. ערבותנו זאת הינה אוטונומית, מוחלטת ובלתי תלויה. אנו מתחייבים לפעול על פיה ולא נהיה זכאים לבטלה בדרך כלל שהיא.

10. התחייבותנו על פי כתב זה אינה ניתנת להעברה או להסבה.

בכבוד רב,

_____ **בנק:**

_____ **סניף:**

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא11 - הצהרת היעדר תביעות

תאריך _____

לכבוד

המועצה האזורית דרום השרון ("המועצה")
החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

ג. א. נ.,

הנדון: היעדר תביעות - התקשרות מכוח מכרז פומבי מס' 3/2025

הנני/אנו הח"מ _____ (להלן: "היזם") מצהירים ומאשרים
בזה כדלהלן:

1. כי זכויות השכירות אשר יוענקו לנו במקרקעין בהתאם להסכם שנחתם בינינו לבין המועצה ביום
_____ (להלן: "ההסכם"), לצורך ביצוע הפרויקט כהגדרתו במכרז והקמת המבנים כאמור בו,
מהוות את התמורה המלאה והסופית המגיעה לנו מאת החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון
בע"מ ו/או המועצה האזורית דרום השרון, בגין הקמה וביצוע הפרויקט.

2. פרט לתמורה כמפורט בסעיף 1 לעיל, אין לנו ולא תהייה לנו כל תביעות או טענות או דרישות מכל
סוג ומין כלשהם כלפי החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ו/או המועצה האזורית דרום
השרון או כלפי כל הבאים מכוחן ו/או מטעמן, בקשר לביצוע הפרויקט או כל הכרוך או הנובע
ממנו או ממכרז מס' 3/2025 או מההסכם על נספחיו.

ולראיה באנו על החתום:

תאריך _____ : חתימת היזם וחותמתו: _____

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא12 - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא 13 - בוטל

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא 14 - נוסח תעודת השלמה

לכבוד

תעודת השלמה

הננו לאשר כי בתאריך _____ הושלם ביצוע הפרויקט, בהתאם להוראות ההסכם מיום _____ ונספחיו, למעט אותן עבודות, לרבות ליקויים שיתגלו בפרויקט ועבודות שהיזם התחייב לבצען לאחר תעודת השלמה.

תאריך בדיקת הפרויקט ובדיקת תנאי השלמה בהתאם ונספחיו _____.

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ באמצעות מר _____ חתימה _____.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

מכרז 3/2025

להשכרת מקרקעין לתכנון, הקמה ושימוש במבנים

באזור תעשייה בנימין ("אקו פארק")

במועצה האזורית דרום השרון

נספח יא'15

תוכניות עדות ותיקי מתקן (יצורפו במועד קבלת תעודות ההשלמה)

היזם מתחייב להעביר לידי החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ("החברה") ו/או המועצה האזורית דרום השרון ("המועצה") תוכניות עדות ותיקי מתקן כדלקמן:

1. תוכניות עדות ותכניות תאום מערכות

- 1.1 מסירה של תוכניות עדות ותכניות תאום מערכות מאושרים כמפורט להלן על ידי היזם למועצה האזורית דרום השרון ("המועצה") ו/או לחברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ ("החברה"), תבוצע עם סיום עבודות ההקמה של המבנים ותהווה תנאי לקבלת תעודת ההשלמה.
- 1.2 היזם יציג למועצה/לחברה לבדיקה תוכניות עדות (AS MADE) ותוכניות תאום מערכות (סופר פוזיציה) של המערכות המותקנות בקרקע, בתקרות או בפירים.
- 1.3 תוכניות העדות יהיו מתאימות למצב בפועל לאחר סיום העבודות. התוכניות יכללו מידות מיקום לכל מרכיב במערכת.

2. תוכניות תאום מערכות (סופר פוזיציה) של כלל המערכות בבניין

התוכניות יכללו את כל המערכות שהותקנו. התוכניות יפרטו בחתכים את כל רכיבי המערכות תוך הדגשת הרכיבים הסמויים. בתוכניות יסומנו קווי גבולות הרחבות ו/או הבניין בשחור וקווי המערכות בצבעים שונים. בכל תוכנית יופיע מקרא לציון צבעי המערכות השונות.

3. תרשימי זרימה ממושטים

של כל מערך האספקה לאותה מערכת כדוגמת חלוקת החשמל תוך הפרדה בין אספקה רגילה לאספקה בזמן חירום, חלוקת קווי תקשורת טלפוניה ותקשורת מחשבים, חלוקת מערך בקרת המבנה וכדומה.

תרשימי הזרימה שישמשו להבנת תפקוד המערכת יהיו חד קוויים, צבעוניים, לרבות הפרדת צבעים בין ציוד ראשי, לקווי הולכה ולציוד קצה, ויכללו את סימון המכלולים והאביזרים הנדרשים להבנה מלאה של פעולות ההפעלה, הכיול והאחזקה. תרשימי הזרימה יכללו סימון של אביזרים המיועדים לסגירה ופתיחה, הפסקה והפעלה של חלקי מערכות ומתקנים לרבות מספור האביזרים על פי המספור הקיים בפועל במבנה, חיצים לסימון כיווני הזרימה וסימון אזורים וגבולות המקבלים אספקה על ידי כל תת מערכת.

- 3.1 תשתיות תת קרקעיות לרבות מים, ניקוז וביוב, גז, חשמל, תקשורת למינייה וכדומה.
- 3.2 קווים ומתקני חשמל כולל מסדר, מערכת הארקה, מערכת קולטי ברקים וכדומה.
- 3.3 מערכות תאורה לרבות תאורת גדרות, תאורת חצר, מערכות תאורה פנימית למיניהן לרבות תאורת חירום ושלטי מילוט ואזהרה מוארים, וכדומה.
- 3.4 מערכות גילוי אש ועשן, כיבוי אש אוטומטיות במים ובגז.
- 3.5 מערכת ניקוז.
- 3.6 מערכת אינסטלציה.
- 3.7 מתקני מעליות ודרגנועים.
- 3.8 מערכות פנאומטיות.
- 3.9 מערכות אוורור ומזוג אויר.
- 3.10 מערכות דחסניות.
- 3.11 עמודי מחסום מתרוממים.
- 3.12 גנרטור חירום.

4. פורמט ההגשה של תכניות העדות

היזום יגיש לחברה/מועצה את התכניות ב- 2 (שני) סוגי פורמטים:

4.1 פורמט מודפס.

4.2 פורמט במדיה מגנטית כאשר השרטוטים הינם בתוכנת שרטוט AUTOCAD בגרסה העדכנית צרובים על סי. די. רום.

5. פורמט ההגשה של תיקי המתקן

5.1 היזום יגיש לחברה/מועצה את כל החומר, במועדים כאמור לעיל, לרבות תוכניות, סכמות, קטלוגים, הוראות תפעול ואחזקה, ב-2 (שני) סוגי פורמטים:

5.1.1 פורמט מודפס ואורגינלים של היצרנים כשהם ערוכים בתיקים מתאימים בעלי כריכה קשה.

5.1.2 פורמט במדיה מגנטית כשהשרטוטים הינם בתוכנת שרטוט AUTOCAD בגרסה העדכנית ביותר (בזמן מסירת ספרי המבנה והמתקן) צרובים על סי.די.רום והקטלוגים וכל החומר המודפס יועבר אף הוא במדיה סרוקה, אף הם על גבי סי.די.רום.

5.2 החומר המודפס, הקטלוגים ותוכניות מודפסות יוגשו כשהם מתויקים בקלסרים בעלי כריכה פלסטית קשה. הקלסרים יערכו באופן הבא:

5.2.1 הקלסרים, קשיחים, יהיו בגוון שונה לכל תת מערכת.

5.2.2 על גב הקלסר יודפס סמל התברה והכתובית המערכת (בהתאם למערכת או המתקן המתוארים). הכתוביות יודפסו באותיות גדולות ככל הניתן.

5.2.3 אחד הקלסרים יהווה מסטר לכלל התוכן שבכל ספרי המתקן במבנה. לכל מערכת בנפרד יהווה אחד הקלסרים מסטר לכלל ספרי המתקן באותה מערכת ויכלול פרוט תוכן כל הקלסרים הכלולים באותה המערכת. קלסרי המסטר בכל מערכת יהיו בצבע זהה לקלסרי המערכת אך בגוון כהה יותר.

5.2.4 בתחילת כל קלסר בודד ימצא דף ובו תוכן הקלסר. רמת פרוט תוכן העניינים תאפשר למשתמש למצוא תוכנית או קטלוג או הוראה או כל חומר אחר המתויק בקלסר ללא חיפוש נוסף. הקלסר יחוייץ על ידי חוצצים פלסטיים וכל הדפים ימוספרו.

5.2.5 על כריכת כל קלסר בצידה הפנימי יודבק דף הוראות בטיחות למערכת.

5.2.6 כל חומר הדפים שיתויק בקלסר יוכנס לתוך שקיות ניילון שקופות. בכל שקית פריט אחד בלבד, כדוגמת: תוכנית, קטלוג, הוראת הפעלה, הוראת אחזקה, רשימת חלפים. על כל שקית תודבק מדבקה ועליה מודפס מספר הפריט המצוי בתוכה ותיאור הנושא. המדבקות יתאמו את תוכן העניינים.

5.2.7 אחת השקיות, בעלת אפשרות סגירה, תכלול את התקליטורים בהם ייצרב החומר הנכלל באותו קלסר.

5.2.8 כל החומר במדיה המגנטית יאוכסן במכלים קשיחים מתאימים.

5.2.9 היזם יקבע, בתוך מסגרות מכוסות פרספקס שקוף, במקום לפי דרישת החברה/המועצה, סכמות הפעלה וסכמות זרימה למערכות וליחידות ציוד מרכזיות כדוגמת לוחות חשמל, לוחות פיקוד, לוחות בקרה, מתקנים עיקריים באותה מערכת כדוגמת מערכת המתח הגבוה וסכמה ורטיקלית של ההזנות במערכות חשמל, מערכת אספקת מים קרים ונספחיהם לרבות משאבות, מערכת כיבוי אוטומטי במים, סכמת צנרת במערכת השקיה וכו'.