



מכרז פומבי 19/2025

מכרז מסגרת למתן שירותי תכנון ראשי שכונת בין הנחלים בירוחם

נובמבר 2025

מכרז פומבי מס' 19/25 – מכרז מסגרת למתן שירותי תכנון ראשי שכונת בין הנחלים בירוחם - מספר תוכנית 612-083763

1. מועצה מקומית ירוחם באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם מזמינה בזאת מציעים, העונים על כל תנאי הסף במכרז שלהלן, מכרז מסגרת למתן שירותי תכנון ראשי (להלן-מזמינה ו-המכרז, בהתאמה) להציע הצעות במכרז זה.
2. אין מזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. מזמינה רשאית להתחשב, בין השאר, בכושר ובניסיונו של המציע לבצע את העבודות נשוא המכרז, לרבות בניסיונה הקודם של מזמינה עם המציע, וכן בשיקולים נוספים.
3. מציע שהוא אישיות משפטית מאוגדת, מנוע מלהגיש הצעה/הצעות נוספת/נוספות של גוף מאוגד אחר, שהינו אישיות משפטית נפרדת, במידה ואחד מיחידיו של הגוף המאוגד האחר, הינו בעלים ו/או בעל מניות ו/או מנהל ו/או נושא משרה ו/או שותף של המציע.
4. מזמינה רשאית, בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת הצעות, להכניס שינויים ותיקונים. השינויים והתיקונים כאמור יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעת כל המשתתפים לפי הכתובות שמסרו.
5. מזמינה רשאית לבטל את המכרז ולבצע את העבודות נשוא המכרז בעצמה. מזמינה תהא רשאית לפצל ו/או לחלק את הזכייה בין מציעים שונים, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של מזמינה.
6. ניתן לעיין במסמכי המכרז ולהדפיסם ללא תשלום, באתר האינטרנט של מזמינה בכתובת:
7. את התשלום להשתתפות במכרז בסך 500 ₪ אשר לא יוחזרו לרוכש (כולל במקרה של ביטול מכרז) ניתן בהעברה בנקאית: עבור החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ: בנק הפועלים, בנק: 12, סניף: 671, חשבון: 301960. יש לשלוח את אישור העברה בנקאית לכתובת המייל bid@ylc.org.il לקבלת קבלה על התשלום.
8. שאלות הבהרה הנוגעות לפרטי המכרז יופנו בכתב ל: החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם, לא יאוחר מיום **15/11/2025 עד השעה 16:00** בקובץ WORD בדוא"ל אל: bid@ylc.org.il יש לוודא קבלת השאלות בטל: 0543169712
9. ההצעה, על מסמכיה, נספחיה ואישוריה (לרבות הצעת המחיר ולרבות ההסכם על נספחיו) תוגש בהעתק מקורי וכן בהחסן נייד בתוך מעטפה סגורה ועליה יצוין מספר המכרז בלבד, ללא כל פרט מזהה של המציע, כאשר היא ממולאת וחתומה על-ידי המציע (חתומה ע"י מורשה חתימה, במקרה של תאגיד).
10. בכפוף להוראות הדין, – מציעים רשאים לבקש לעיין בהצעה הזוכה. מציע אשר סבור כי נספחים שהוא צירף או נתונים מסוימים שהוא פירט בהצעתו מהווים סוד מסחרי או סוד מקצועי ושהוא מתנגד להתיר למציעים שלא זכו במכרז לעיין בהם, ירשום את המילה "חסוי" בכתב יד גדול, ברור, בולט ומודגש בראש כל נספח/מסמך רלוונטי כאמור, וכן בכל עמוד רלוונטי ובנוסף לצד כל נתון אשר לטענתו הינו חסוי (להלן: "סוד מסחרי") וזאת על ההצעה שהוא מגיש. (יובהר, כי מחיר ההצעה אינו יכול להיחשב "סוד מסחרי"). מציע שלא יציין חלקים חסויים בהצעתו כסוד מסחרי כאמור, יוחזק כמי שנתן הסכמתו לחשיפת כל מסמכי הצעתו. על אף האמור לעיל, ועדת המכרזים רשאית להציג בפני מציעים שלא זכו במכרז, כל מסמך ומידע אשר לשיטתה ולפי שיקול דעתה אינו מהווה סוד מסחרי או מקצועי לעניין זה, אף אם המציע ציין לגביהם "חסוי". ההחלטה הסופית בעניין העיון באיזה ממסמכי ו/או נתוני ההצעות מסורה לשיקול דעת מזמינה בלבד.
11. ההצעה תימסר במסירה ידנית בלבד, שיוכנסו למעטפה אחת (ללא כל סימני זיהוי) שעליה ירשם הכיתוב הבא: "מכרז מס' 25/18 – מכרז מסגרת למתן שירותי תכנון שכונת בין הנחלים" בלבד וללא כל כיתוב נוסף. המעטפה תשולשל לתיבת המכרזים בבניין החברה הכלכלית ברחוב צבי בורנשטיין 904, בניין ירוחם טק (בוויז), ירוחם עד ליום **26/11/2025 עד השעה 12:00**. הצעה אשר לא תוגש במועד, לא תתקבל.
12. מזמינה תבחן את ההצעות, כך שהצעה שלא תעמוד בתנאי הסף, תיפסל מידית ולא תילקח במניין ההצעות.

בכבוד רב,

מונה בן ישי, מ.מ. מנכ"לית החברה

מכרז פומבי מס' 19/25 – מכרז מסגרת למתן שירותי תכנון ראשי שכונת בין הנחלים בירוחם

לוח זמנים לעריכת המכרז:

- מועד רכישת המכרז: החל מיום 06.11.25
- סכום רכישת המכרז: 500 ₪ (שלא יוחזרו בכל מקרה).
- המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה: עד ליום 15.11.2025 בשעה 16:00.
- תוקף ערבות השתתפות: עד ליום 1.2.2026 (כולל).
- המועד האחרון להגשת הצעות: עד ליום 26.11.2025 בשעה 12:00.
- מועד פתיחת תיבת המכרזים: מועד 26.11.2025 בשעה 12:30.

המזמינה רשאית לשנות כל אחד מן המועדים המפורטים לעיל, ובכלל זה לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות. הודעה בדבר בחייה תפורסם באתר המזמינה ותימסר לכל מי שרכש את מסמכי המכרז.

1. רקע

מועצה מקומית ירוחם (להלן: "המועצה") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם (להלן: "המזמינה") ו/או "המנהל" /או "המזמינה") נמצאת בתנופת בניה ופיתוח. המזמינה יחד עם רשות מקרקעי ישראל מפתחות שכונה חדשה בירוחם בשם "בין הנחלים", תוכנית 612-0837633 (להלן: "התב"ע") וכן וטיפול בנחלים הסמוכים כמפורט בנספח המצורף (להלן: "נחלים").

רצ"ב קישור לתוכנית במינהל התכנון <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005057086/310>

התוכנית כוללת בין היתר שטחים לבניה למגורים, שטחים לבניית מבני ציבור, שצ"פים, שטחי מסחר פארקים, גשרונים/מעברונים וכן כבישים תשתיות ודרכי חיבור/כניסות מהשכונה המתוכננת לכבישים הראשיים וכן ליישוב הוותיק והכול בהתאם למסמכי התוכנית והנספחים.

המזמינה מזמינה מתכננים/חברות תכנון ממאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "מאגר המתכננים") להציע הצעות כמתכנן ראשי אשר יעסיק/ישכור שירותים של כלל המתכננים לצורך תכנון השכונה על פי גבולות התב"ע, בהתאם להזמנת עבודה מעת לעת.

2. מהות ההזמנה ועיקרי ההתקשרות

- 2.1.** מזמינה תראה במשתתף במכרז כמי שהצהיר שברשותו נמצאים כל מסמכי המכרז המנויים במסמך ב' והוא קראם, הבין את תוכנם, קיבל את כל ההסברים אשר ביקש, ומתחייב לבצע את עבודתו עפ"י תנאי ההסכם המצורף להם, אם הצעתו תבחר כזוכה במכרז.

- במסגרת מכרז זה פונה מזמינה לעונים על תנאי הסף למתן שירותי ניהול תכנון וניהול ביצוע ופיקוח בשכונת בין הנחלים בירוחם מעת לעת ובהתאם לצורך.
- 2.2.** במסגרת מכרז זה פונה מזמינה לעונים על תנאי הסף למתן שירותי ניהול תכנון וניהול ביצוע ופיקוח בשכונת בין הנחלים בירוחם מעת לעת ובהתאם לצורך.
- 2.3.** השירותים כוללים שירותי תכנון ארעי ומפורט לביצוע באופן מלא בהתאם לתוכנית החלות על השטח לרבות חלופות תכנון לאישור המזמינה, ליווי שיווק מגרשים כולל תנאים לקבלת אישורי אכלוס, הסדרי תנועה ופיתוח זמניים הנדרשים בהתאם לשלביות השיווק מאושרת על ידי המזמינה, תכנון מפורט למכרזי ביצוע, תיאומים הנדסיים כנדרש, פיקוח עליון, תכנון כללי וכל הנדרש לצורך הקמת הפרויקט ועד השלמתו ולשאר הפעילויות ועבודות תכנון וייעוץ שונות בהתאם להנחיות התכנון של רשות מקרקעי ישראל, והמזמינה.
- 2.4.** צוות התכנון של המציעים יורכב ממתכנן ראשי, מתכנני משנה ויועצים לרבות, יועצי תנועה וכבישים, מים וביוב, גינון ופיתוח נוף, מודד אתר, חשמל ותקשורת, ניקוז, מבנים וקונסטרוקציה, יועצי איכות הסביבה, קרקע, תאום מערכות, בטיחות, נגישות הידרולוגיה אקוסטיקה, אגרונומיה וכל המתכננים הנדרשים ע"פ דרישת רמ"י ו/או המזמינה. רשימת המתכננים תאושר ע"י המזמינה.
- 2.5.** מובהר כי המזמינה רשאית לא לאשר מתכנן משנה מוצע מטעם הזוכה, כמו כן, המזמינה רשאית לדרוש להחליף כל מתכנן מכל סיבה שהיא, והמציע יהיה חייב להחליפו תוך פרק זמן שייקבע בין הצדדים.
- 2.6.** מודד האתר יאושר על ידי המזמינה ויופעל ישירות על ידי המזמינה ו/או מי מטעמה על פי דרישתה, בעניין זה מובהר כי בין התנאים לאישור המודד הינו זמינותו תוך 24 שעות להגיע לביצוע המדידה הנדרשת. באחריות המציע ללמוד את פרטי התוכניות, להוריד מאתר מינהל התכנון וכן מאתר משב"ש / רמ"י כלל הנתונים והמידע הרלוונטי להליך לרבות: התבועות המאושרות החלות על השכונה. מדריכי תכנון, נוהל מודד אתר משמעותם וכל הנדרש לשם הגשת הצעתם. מצ"ב קישור למדריכי התכנון של משב"ש : https://www.gov.il/he/pages/planning_guides_moch (להלן: מדריך התכנון)
- 2.7.** מובהר כי אבני הדרך והתמורה בגין שירותי התכנון יהיה ע"פ תעריף אתו"פ 2014 של רמ"י, (להלן: "תעריף אתו"פ") המצורף כנספח ג למסמכי מכרז זה.
- 2.8.** על המציע להוביל צוות תכנון ולהיות אחראי על ביצוע כל כל התכנון הנדרש בכלל הדיספלינות המפורטות במדריכי התכנון ועד אכלוס ומסירת הפרויקט למועצה.
- 2.9.** המציע ישמש כמתכנן ראשי אשר יהיו תחת אחריותו ועל חשבונו כלל המתכננים הנדרשים לביצוע מושלם של עבודת התכנון כדוגמת אדריכל נוף, מערכות יבשות, מודד אתר ועוד והכל כמפורט במדריכי התכנון של משרד הבינוי.
- 2.10.** מובהר כי לא תשולם בכל מקרה תמורה נוספת למתכנן, ועל המתכנן לקחת בחשבון את כל הנדרש לביצוע עבודתו ולתמורה בהתאם. השתתפות בשיבות ופגישות רלוונטיות כולל סיורים ככל שידרשו והגעה למשרדי המנהלת בירוחם ככל שיידרש.

- 2.11.** מובהר כי המזמינה רשאית לפנות באופן ישיר למתכנני הפרויקט, לקבלת שירות, חומר תוכניות וכל הנדרש הקשור לפרויקט, בתוך כך מובהר כי המודד יופעל על ידי המזמינה ככל הנדרש לרבות מדידות לפני מכרז, בקרה על הביצוע כל שירות נוסף שיידרש ע"י מנכ"לית המזמינה ו/או ראש מועצה מקומית ירוחם ו/או מי מטעמם לפרויקט ועל המתכנן לקחת זאת בחשבון בהצעתו.
- 2.12.** על המתכנן, אשר יגיש הצעתו לקחת בחשבון את כל האמור, לביצוע מושלם של התכנון לפי השלבים המפורטים, לרבות פיצול מכרזים למספר קבלני פיתוח, הקפאת מכרזים, עדכונם והוצאתם מחדש, מתן היתרים, עדכוני תכנון, שינויים וכל הנדרש והכל במחיר היחידה. לא תשולם כל תוספת תקציבית למתכנן והכל כלול במחיר היחידה.

3. מסמכי המכרז

- 3.1.** את מסמכי המכרז ניתן לרכוש כפי שקבוע בלוח הזמנים של המכרז לעיל, באמצעות העברה בנקאית ע"ס 500 ₪ (שלא יוחזרו בשום מקרה) עבור החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ : בנק הפועלים, בנק : 12, סניף : 671, חשבון : 301960. יש לשלוח את אישור העברה בנקאית לכתובת המייל bid@ylc.org.il לקבלת קבלה על התשלום. לאחר הרכישה יש להדפיס את מסמכי המכרז בשני עותקים. על המציע להדפיס בהדפסה רגילה את מסמכי המכרז, ללא כריכת המכרז ולמלא את הצעתו בכתב יד קריא וברור או באמצעות הקלדה.
- 3.2.** ניתן לעיין במסמכי המכרז קודם לרכישתם, ללא תשלום, במשרדי מזמינה או באתר האינטרנט של מזמינה תחת כותרת "מכרזים".
- 3.3.** מובהר בזאת כי חוברת המכרז הינה קניינה הפרטי של מזמינה והיא נמסרת לרוכשי המכרז לצורך הגשת ההצעה בלבד וחל איסור לעשות שימוש שלא למטרה זו.
- 3.4.** צוות תכנון מקצועי מוצע למתן השירותים- על המציע להציג צוות תכנון מקצועי למתן השירותים : אדריכל ומנהל תכנון, העומדים בתנאים המצטברים שיפורטו להלן.
- 3.5.** מאחר שמדובר בשירותים מקצועיים מורכבים ותנאי הסף נקבעו בהתאם לאופי השירותים, נדרש הצוות המקצועי להציג ותק מקצועי משמעותי.
- 3.6.** על המציע לוודא כי מי מהצוות המקצועי המוצע על ידו, אינו מוצע במקביל על ידי מציע אחר. מנהל תכנון או אדריכל המוצע על ידי יותר ממציע אחד, יגרום לפסילת ההצעות אשר בהן הוא הוגש.
- 3.7.** ככלל, לא תותר החלפה של מוצע למתן השירותים לתפקידים אדריכל, מנהל תכנון, במהלך ההליך המכרזי, אלא בנסיבות חריגות ונדירות שאינן תלויות במציע.

4. תנאי סף להשתתפות במכרז

4.1. רשאים להשתתף במכרז מי שעומדים במועד הגשת ההצעות במכרז, בכל התנאים שלהלן:

תנאי סף	מסמכים שיש לצרף
על המציע להיות רשום במאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון לסוג תכנון העבודות נשוא מכרז זה. https://www.gov.il/apps/moch/planners/home	אישור רישום עדכני ממאגר משרד הבינוי והשיכון
אדריכל/ מהנדס רשום עיקר עיסוקו של המציע הוא בתחום תכנון ערים ואיזורים, אדריכלות, הנדסה אזרחית, ניהול תכנון, תכנון סטטוטורי. 1. השכלה - תואר אקדמאי שניתן לפני 01.01.2015, בתחום לפחות אחד מהבאים: תכנון ערים ואיזורים, אדריכלות, גיאוגרפיה, הנדסה אזרחית ממוסדות המוכרים על ידי המועצה להשכלה גבוהה, או אישור שקילות ממשרד החינוך עבור תעודות ממוסדות בחו"ל. 2. ותק מקצועי - 10 שנות עיסוק מקצועי בתחום השירותים הנדרשים. אופן הוכחת התנאי: הצגת קורות החיים. 3. בעל ניסיון בניהול וקידום תכנון סטטוטורי מפורט והובלת צוות תכנון, כמנהל תכנון / מנהל פרויקט	אדריכל יצרף: • תעודה ממוסד אקדמי מוכר • הצגת קורות החיים • אישור הכרה בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתכנון שכונות מגורים וכמנהל תכנון.
ניסיון בתכנון שכונות מגורים ב- 2 פרויקטים המונים לכל הפחות 500 יח"ד כל פרויקט לרבות תכנון, והפעלת יועצים לתכנון הפרויקטים כאמור אשר לגביהן מתקיימים התנאים הבאים: - כל התכניות קודמו בישראל. - כל התכניות הני"ל פורסמו להפקדה, בתקופה שבין 1.1.16 לבין המועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה. - לפחות תוכנית אחת מתוך 2 התכניות הסטטוטוריות, אושרו למתן תוקף.	הצגת התוכניות ואישור מהרשויות הציבוריות.
ניסיון עבודה מול רמ"י, משב"ש, רשויות מקומיות	פירוט והמלצות
למתכנן היכולת להעסיק תחתיו את היועצים הנדרשים	הצהרת המציע וחתימתו על דף לוגו
המתכנן הינו עוסק מורשה כדין/ תאגיד	תעודת עוסק מורשה/ תעודת התאגדות
מחזור כספי- מי שהיקף הכנסותיו ממתן שירותי תכנון בכל אחת מהשנים 2022, 2023, 2024 הינו לפחות 1,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ).	על המציע לצרף להצעתו אישור רואה חשבון המאשר את עמידתו בתנאי סף (נספח ז')
להצעת המכרז צורפה ערבות בנקאית (ערבות מכרז)	נספח ד'
המתכנן נעדר זיקה לעובד עירייה / חבר מועצה	תצהיר חתום בדבר היעדר זיקה והיעדר ניגוד עניינים

4.2 בנוסף על המציע לצרף להצעתו את המסמכים הבאים :

1. מציע בעל אישור תקף, ליום הגשת ההצעות, על ניהול פנקסי חשבוניות ורשומות על-פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבוניות ותשלום חובת מס), תשל"ו-1976.
2. מציע בעל אישור תקף ליום הגשת ההצעות על ניכוי מס במקור ואישור על היות המציע עוסק מורשה לצרכי מס ערך מוסף.
3. תצהירים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976 בנוסח המצורף נספח ה'.
4. המציע רכש את מסמכי המכרז וצירף קבלה בגין התשלום.
5. הצהרה בדבר העדר קרבה משפחתית בנוסח המצורף כמסמך נספח ו.
6. במידה והמציע הינו תאגיד יצורפו מסמכי ההתאגדות של התאגיד –
 - 6.1 תדפיס נתונים מעודכן מאת רשם החברות בדבר פרטי הרישום של התאגיד, מנהלי התאגיד והשעבודים הרובצים על נכסיו.
 - 6.2 תעודת התאגדות.
 - 6.3 אישור עו"ד / רו"ח לכך שההצעה חתומה ע"י המוסמכים לחתום בשם התאגיד וכי ביצוע העבודות וההתקשרות בחוזה לביצוע הינה במסגרת סמכויות התאגיד, וכן שמות המנהלים של התאגיד ושמות האנשים אשר חתימתם מחייבת את התאגיד.
7. לא צירף המציע להצעתו איזה מהמסמכים האמורים לעיל, רשאית המזמינה , מטעם זה בלבד 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 או לחלופין, לוותר על צירופו של המסמך, הכל עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט.

5. פניות מצד המציעים

- 5.1 שאלות ובקשות להבהרות בנוגע למסמכי המכרז, לרבות בקשר עם סתירה, שגיאה, אי התאמה בין מסמכי המכרז, וכל הסתייגות או שאלה אחרת, תובא על ידי המציע לתשומת לב המזמינה , עד ליום 15/11/2025 בשעה: 16:00 באמצעות דוא"ל לכתובת: bid@ylc.org.il טלפון לבירורים: 0543169712.
- 5.2 בפנייתו יציין המציע את שמו המלא וטלפון ליצירת קשר עמו, מספר המכרז, שם המסמך ומספר הסעיף אליו מכוונת שאלתו. המציע יפרט בפנייתו את מהות השאלה ו/או אי הבהירות. את השאלות יש להגיש כקובץ WORD בפורמט הבא :

מס' סידורי	עמ' / סעיף במכרז	שאלה/ הערה	תשובת הבהרה
1.			

- 5.3. התשובות תפורסמנה באתר האינטרנט של המזמינה והן יהיו חלק בלתי נפרד ממסכי המכרז. כן המזמינה רשאית לשלוח התשובות לכלל המציעים שרכשו את מסמכי המכרז בצירוף השאלות שנשאלו/ו או תמציתן (ללא פירוט בדבר זהות הפונה). ככל שלא ישלחו תשובות כאמור למי מהמציעים ו/או ככל שישלחו במועד מאוחר ובסמוך למועד הגשת ההצעות לא יהיו למציעים טענות בקשר לכך.
- 5.4. מובהר כי ככל שיפורסמו באופן פומבי, לרבות באמצעות אתר המזמינה, תשובות ו/או הבהרות כאמור הרי שהן תחייבנה את המציעים גם ככל שלא נשלחו אליהם ובאחריות המציעים לבדוק ולהתעדכן באופן שוטף בפרסומים כאמור.
- 5.5. למען הסר ספק רק שינויים ותיקונים שימסרו בכתב יחייבו את המזמינה. מציע לא יהא רשאי לטעון כי הסתמך בהצעתו על תשובות שניתנו, אלא אם התשובות ניתנו בכתב. המזמינה ו/או מי מטעמה אינם אחראים למידע ו/או פירושים ו/או הסברים שיינתנו למציעים במכרז (לרבות ע"י עובדי המזמינה ו/או מי מטעמה) שלא במסגרת מענה לשאלות הבהרה.
- 5.6. המזמינה רשאית בכל עת, כל עוד לא נפתחה תיבת המכרזים, להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, מכל מין וסוג שהוא, ו/או לשלוח למציעים מסך הבהרות ו/או מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי המכרז וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין ביוזמתה ובין בתשובה לשאלות הבהרה. השינויים והתיקונים כאמור, יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
- 5.7. על המציעים לצרף להצעותיהם את הודעות המזמינה ו/או תשובותיה לשאלות ההבהרה כשהן חתומות על ידי מורשי החתימה של המציע.

6. תקופת התקשרות

- 6.1. תקופת ההתקשרות לצורך מתן השירותים תהיה למשך 36 חודשים החל מיום חתימת הצדדים על הסכם ההתקשרות, המצורף כחלק ב' למסמכי המכרז. מובהר כי למזמינה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא להפסקת ההתקשרות באופן מידי ומכל סיבה שהיא ולמציע לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין, למעט זכאותו לקבל שכ"ט בגין השירותים שבוצעו בפעל עד למועד הפסקת ההתקשרות.
- 6.2. למזמינה אפשרות להאריך את ההתקשרות ב – 3 תקופות נוספות של 12 חודשים בכול תקופה. למען הסר ספק, סך תקופת ההתקשרות של מכרז זה לא תעלה על 72 חודשים.

7. ערבות ההצעה (ערבות מכרז)

- 7.1. על המציע לצרף להצעתו ערבות אשר מקיימת את כל התנאים הבאים:
- 7.1.1. ערבות אוטונומית בלתי מותנית לטובת המזמינה לקיום ההצעה וניתנת לגביה על פי דרישה חד צדדית של המזמינה, ללא צורך לנמק את דרישתה וללא צורך להציג את מקור כתב הערבות לצורך פרעונה. על המציע לצרף להצעתו ערבות מקורית.

- 7.1.2. הערבות תהא בסכום של 25,000 (עשרים וחמישה אלף) כמפורט בנספח ד' המצורף להזמנה.
- 7.1.3. הערבות תישאר בתוקף עד ליום 1.2.2026. המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהמציעים להאריך את משך תוקפה של הערבות.
- 7.1.4. מועד התשלום על פי הערבות לא יהא יותר מ-7 ימים ממועד קבלת דרישת המזמינה.
- 7.2. הערבות תהא בנוסח המצורף בנספח ד' להזמנה והכולל את כל המפורט בסעיף 7.1 לעיל.
- 7.3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המזמינה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש מכל מציע הארכת הערבות בכל פעם לתקופה של עד שלושה (3) חודשים ובלבד שדרישה זו הופנתה לכל המציעים.
- 7.4. המזמינה תחזיר לידי המציע את הערבות הבנקאית בסמוך לאחר הכרזה על הזכייה או דחייתה של ההצעה.
- 7.5. מציע אשר ערבותו הוחזרה לו, לא יכול לערער על זכייה של מציע אחר במכרז, אלא אם כן המציא למזמינה, במצורף לבקשתו לערער, ערבות המעידה עי תום תוקפה הינו 3 חודשים מיום החזרתה למזמינה. לעניין זה "ערעור", לרבות, נקיטה בהליך משפטי בפניי בית המשפט.
- 7.6. המזמינה רשאית להציג את ערבות ההצעה לפירעון ולחלט את הסכום הנקוב בה, במלואו ו/או בחלקו כפיצוי מוסכם, בלי צורך בהערת או הוכחת נזק, בכל מקרה בו המציע לא קיים את תנאי המכרז, ובכלל זה, בכל אחד מן המקרים.
- 7.6.1. אם נהג המציע במהלך המכרז בעורמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ;
- 7.6.2. אם התברר כי המציע מסר למזמינה ו/או מי מטעמה מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ;
- 7.6.3. אם המציע חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר שחלף המועד להגשת ההצעות ;
- 7.6.4. אם הזוכה לא פעל בהתאם להוראות המכרז שהן תנאי מוקדם חתימה על ההסכם (כדון אי הגשת ערבות ביצוע, אי הגשת ביטוחים כנדרש, ליקויים בהערכה מוקדמת של הזוכה לביצוע וכיוצ"ב, הכל לפי הקבוע במסמכי המכרז).
- 7.7. במקרה של חילוט כאמור, סכום הערבות ייחשב כפיצוי מוסכם בגין ההפרה, והמציע מצהיר ומסכים כי סכום הפיצוי המוסכם לגרוע מזכות המזמינה לכל פיצוי או סעד אחר לפי דין או הסכם.

8. אופן הגשת ההצעה

- 8.1. המציע יגיש במסגרת הצעתו קובץ מקורי הכולל את כל מסמכי המכרז, לרבות הודעות ו/או מסמכי הבהרה שנמסרו למשתתפים, ככל שנשלחו.
- 8.2. מודגש כי המציע אינו רשאי לבצע במסמכי המכרז בהם כל תיקון, שינוי, תוספת או הסתייגות שהיא.
- 8.3. ערך המציע שינוי, מכל מין וסוג שהוא, במסמכי המכרז (למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו בהצעתו) תהיה המזמינה רשאית, מטעם זה בלבד, לפסול את ההצעה או, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבקש מהמציע לתקן את הצעתו. בכל מקרה (גם אם המזמינה לא העירה לשינויים כאמור) יחייב את הצדדים הנוסח של מסמכי המכרז, אשר הוכן ע"י המזמינה וכפי שנמסר למציעים.

- 8.4. המציע יחתום חתימה מלאה על גבי ההסכם, הצעה והצהרת המשתתף ובכל מקום אחר המיועד לכך במסמכי המכרז. בנוסף, המציע בתחתית כל דף במקום המיועד ל: "חתימת המציע+ חותמת" יחתום המציע כולל חותמת המציע וזאת על כול מסמכי המכרז, לרבות ההודעות ו/או מסמכי ההבהרה שנשלחו, וככל והמציע הינו תאגיד יצרף את חותמת התאגיד.
- 8.5. את המעטפות, עליהן רשום מספר המכרז ושם המכרז בלבד ללא כיתוב מזהה, יש לשלשל לתיבת המכרזים המיועדת לכך במשרדי המזמינה ברחוב צבי בורנשטיין 904, בניין ירוחם טק (בוויז), ירוחם. ההצעות תוגשנה במסירה אישית ולא באמצעות הדואר או בכל דרך אחרת.
- 8.6. כל הצעה תהא בתוקף לתקופה של 90 (תשעים) יום מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז. המזמינה תהא רשאית לדרוש את הארכת תוקף ההצעה למשך 90 (תשעים) יום נוספים והמציע מחויב לפעול בהתאם לדרישה זו.
- 8.7. לא הגיש המציע את הצעתו בהתאם לאמור לעיל, תהיה המזמינה, מטעם זה בלבד, רשאית לפסול את ההצעה או, לחילופין ולפי שיקול דעתה לדרוש כי המציע יתקן, ישלים או יבהיר את הצעתו או, לחלופין, להתעלם מכל הסתייגות, שינוי או תיקון שצירף המציע ולראות את הצעתו כאילו הוגשה ללא הסתייגות כאמור.

9. הצעת המחיר

- 9.1. הצעת המחיר תוגש על גבי טופס הצעת המשתתף (נספח ב'). כהצעה פאושלית הכוללת את עלות שכר היעצים והוצאות נוספות במתן השירות כמפורט בנספח א' ועל פי נספח ג' אבני הדרך לתשלום והמחירים מפורטים בתעריף אתו"פ המצורף.
- 9.2. על המציע ללמוד את כל החומר הקיים ולבצע מיפוי החומר הקיים למול החומר הנדרש לצורך השלמת תכנון מלא של התב"ע/ות עד למסירת העבודות לרשות המקומית על פי שלב הביצוע.
- 9.3. מובהר ומודגש בזאת כי הסך הנקוב בהצעת המציע כולל את כל ההוצאות בין המיוחדות ובין הרגילות מכל מין וסוג שהוא הכרוכות בביצוע העבודות על פי תנאי המכרז, לרבות כוח אדם, ציוד, כלי רכב, חומרים, ביטוחים, העתקות תוכניות, ההתאמות המתחייבות לצורך התחלת ביצוע עבודה כלשהי מבין העבודות, אחריות מלאה וכיו"ב, ולמעט מע"מ, בשיעורו עפ"י דין, אשר ישולם ע"י מזמינה. למען הסר ספק לא תתווסף למחיר התמורה תוספת מכל סוג שהוא לרבות הפרשי הצמדה למדד כלשהו.
- 9.4. מובהר כי לא תשולם תמורה נוספת, לרבות תמורה בגין פיצול מכרזים, עדכון תוכניות, תיאומים מול צד ג', עיכוב בביצוע העבודות, ליווי יזמים, עבודות ואישורי תכנון מול הרשות המקומית, הפעלת המודד, הארכות משך זמן ביצוע על המציע לקחת בחשבון לפחות את כל האמור בהצעתו.
- 9.5. מובהר כי ההתקשרות הינה עבור כלל מרכיבי התכנון כמפורט בטבלה ו' 11 בתעריף אתו"פ 2014. הצעת המחיר של המציע הינו לכלל העבודות הנדרשות כאמור.
- 9.6. מובהר כי תשלום התמורה עבור העבודות המפורטות בנספח א' לרבות כלל המתכננים המפורטים ושאינם מפורטים במסמך פניה זו על נספחיו, יהיה בכפוף להרשאות התקציביות מאושרות על ידי רמ" ובהתאם לאבני הדרך המפורטים ואישור מנכ"ל המזמינה וגזבר המזמינה לתשלום.

9.7. הצעת המחיר של המשתתף תכלול את כל ההוצאות, מכל מין וסוג שהוא, הכרוכות בביצוע העבודות, לרבות כל התיאומים הנדרשים וכל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין ולא ישתנה מכל סיבה שהיא, לרבות לא עקב שינויים במדד, ולמעט מע"מ בשיעור החוקי שיהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום וכנגד המצאת חשבונית מס כדין.

9.8. מובהר כי לא תשולם למציע הזוכה כל תמורה נוספת מעבר להצעתו, למעט במקרה בו צוין מפורשות אחרת.

10. בחינת ההצעות ובחירת הזוכה

- השלב הראשון - בחינת עמידת המציעים בתנאי הסף.
- השלב השני - בחינת איכות המציעים - שלב זה מהווה 60% מניקוד ההצעות. ההצעות של המציעים העומדים בתנאי הסף ייבחנו תחת מדדי האיכות והמשקלות המפורטים להלן:

מס'	אמת המידה	ניקוד מרבי לכל אמת מידה
1	מחזור כספי עודף של המציע: בעבור מחזור ממוצע של המציע לשנים 2022-2024 בתנאי הסף שנקבע 4.1 לעיל יקבל המציע ניקוד כדלקמן: • בעבור מחזור הכנסות ממוצע ביחס לשלוש השנים של לפחות 2-4 מיליון ₪ לא כולל מע"מ יזכה את ההצעה ב- 1 נקודה במסגרת אמת מידה זו. • מחזור הכנסות ממוצע ביחס לשלוש השנים של לפחות 5-7 מיליון ₪ לא כולל מע"מ יזכה את ההצעה ב-3 נקודות במסגרת אמת מידה זו. • מחזור הכנסות ממוצע ביחס לשלוש השנים של לפחות 8 ומעלה מיליון ₪ לא כולל מע"מ יזכה את ההצעה ב-5 נקודות במסגרת אמת מידה זו. • נדרש אישור ר"ח להיקף הכספי	5 נקודות
2	ניסיון בתכנון שכונות מגורים: במסגרת אמת מידה זו יוענק ניקוד בעבור פרויקטים של תכנון שניהל המציע עבור רשויות מקומיות, משב"ש, רמ"י במהלך 10 השנים שקדמו למועד האחרון להגשת הצעות: • 3 נקודות יוענקו עבור 4 פרויקטים - העומדים באמת מידה זו. • 6 נקודות יוענקו עבור 6 פרויקטים העומדים באמת מידה זו. • 9 נקודות יוענקו עבור 8 פרויקטים העומדים באמת מידה זו. • 15 נקודות יוענקו עבור 10 פרויקטים עומדים באמת מידה זו.	15 נקודות
3	התרשמות המזמינה: המזמינה תתרשם מהצעת המציע לרבות באמצעות ראיון התרשמות (ככל שתבחר בכך) במסגרתו יוענק ציון התרשמות מהמציע ומהצעתו. לריאיון ידרשו להגיע מנכ"ל המציע והצוות המלווה.	30 נקודות
4	שביעות רצון לקוחות המציע: על המציע לצרף פרטי לקוחות העומדים בתנאי הסף. המזמינה תפנה ללקוחות המציע ותבחן את תפקוד המציע במספר פרמטרים כגון: עמידה בזמנים, שמירת קשר רציף עם המזמינה, זמינות, אופן ניהול הפרויקט ותפקוד המציע וכו'. מקסימום ניקוד הינו 10 נקודות.	10 נקודות
סה"כ		60 נקודות

- השלב השלישי- ניקוד רכיב המחיר: שלב זה מהווה 40% מהניקוד הצעות המשוקלל. המחיר הנמוך ביותר יזכה ב-40 נקודות ושאר ההצעות ביחס למחיר הזו יקבלו את הניקוד.
- השלב הרביעי- שקלול ניקוד ההצעה- איכות ומחיר ודירוג ההצעות. הניקוד הסופי של ההצעה יחושב על ידי שקלול ציון האיכות וציון המחיר.

- 10.1** המציע אשר יקבל את הניקוד הגבוה ביותר יוכרז כזוכה
- 10.2** במידה ששני מציעים או יותר יזכו לציון משוקלל זהה, ידורג המציע שקיבל את ניקוד האיכות הגבוה יותר מבניהם גבוה יותר במדרג ההצעות.
- 10.3** המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשקול בעת בחינת ההצעות ניסיון עבר של המציע בהתקשרויות או בהליכים קודמים עם המזמינה או חברות בבעלות המזמינה או גופים אחרים. המזמינה תהא רשאית לפסול משתתף אשר למזמינה או לגוף אחר היה ניסיון שלילי עמו.
- 10.4** המזמינה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה אשר הינה בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי ההזמנה באופן שלדעת המזמינה מונע הערכת ההצעה כדבעי. מחירים בלתי סבירים עלולים לגרום לפסילת ההצעה.

11. שיקולי ועדת התקשרויות בבחינת ההצעות אופן החתימה על ההצעה

- 11.1** הצעות שיוגשו לאחר המועד הקובע להגשת ההצעות לא תיבדקנה ויוחזרו למציע.
- 11.2** המזמינה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל תנאיה או בשל חוסר התייחסות לתנאי המכרז באופן שלדעת המזמינה מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- 11.3** אי הגשת הצעת מחיר ו/או או אי השלמת מקום הטעון מילוי ו/או כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי המכרז או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלולים לגרום לפסילת ההצעה.
- 11.4** בכפוף לכל דין המזמינה שומרת על הזכות למחול על קיום דרישה או תנאי מתנאי מכרז זה אשר אינם מהותיים ואשר אין בהם כדי לפגוע בעיקרון השיוויון והכל לפי שיקול דעתה של המזמינה.
- 11.5** המזמינה רשאית לדרוש מהמציעים פרטים ו/או מסמכים נוספים ו/או הבהרות נוספות ו/או השלמות לשביעות רצונה המלא גם לאחר פתיחת ההצעות על מנת לבחון את המציע, חוסנו הכלכלי, ניסיונו המקצועי והצעתו, במסגרת שיקוליה. לא המציא המציע פרטים ו/או מסמכים כפי שנדרש ייחשב כמי שסירה לעשות כן והמזמינה תהא רשאית לפסול את הצעתו.
- 11.6** המזמינה רשאית לקחת בחשבון שיקוליה את הידע המקצועי, היכולת הכספית וטוב העבודה של המציע, את אמינותו וכושרו של המציע לבצע את חוזה ההתקשרות, את ניסיונה של המזמינה ו/או של רשויות אחרות עם המציע בעבר וכן את ניסיונו של המציע בעבודות קודמות דומות. מבלי לגרוע מהאמור, המזמינה תהיה רשאית שלא למסור את העבודות משוא מכרז זה למציע שהצעתו היא הטובה ביותר, וזאת בין היתר עקב ניסיונה הרע של המזמינה עם המציע, או אם מדובר בתאגיד, עקב ניסיונה הרע עם מנהלי התאגיד והגופים הפועלים מטעמו.

- 11.7.** המזמינה תהיה רשאית לפסול הצעה שהוגשה במכרז, לפי שיקול דעתה, ובמקרים המתאימים לאחר שנתנה למציע זכות טיעון (בכתב או בע"פ, בהתאם לקביעתה הבלעדית של המזמינה), בין היתר, אם מתקיים אחד מהתנאים הבאים:
- 11.7.1.** הצעה הפסדית – אם ההצעה הינה בלתי כלכלית למציע במידה המטילה בספק את יכולתו לעמוד בהתחייבויותיו היה ויזכה במכרז.
- 11.7.2.** הצעה תכסיסנית או הצעה המוגשת בחוסר תום לב – אם ההצעה כוללת מחירים או הנחות חריגות וכל מקרה אחר שבו ההצעה נגועה בחוסר תום לב, ובכלל זה במקרה של פעולה או התנהגות של המציע, במסגרת המכרז, שלא בתום לב.
- 11.7.3.** התנהגות במכרזים ובהתקשרויות קודמות – המציע, במסגרת מכרז או התקשרות קודמת של המזמינה נהג בחוסר תום לב, בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים, מסר מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק או התנהל בחוסר מקצועיות קיצונית, באופן שלדעת המזמינה מצדיק את פסילתו.
- 11.7.4.** מצב כלכלי של המציע – אם עקב מצבו הכלכלי הנוכחי או הצפוי של המציע, לרבות הליכי פשיטת רגל או פירוק או תביעות מהותיות הקיימות נגדו, קיים חשש לתיפקודו באם יזכה במכרז.
- 11.7.5.** ניגוד עניינים – אם קיים ניגוד עניינים, ישיר או עקיף, או חשש לניגוד עניינים בין ענייני המציע, ההצעה שהוא הגיש, או בעלי העניין בו, לבין השתתפות וזכיה במכרז או ביצוע השירותים על ידי המציע, באופן שלדעת המזמינה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, אינו ניתן להסדרה.
- 11.7.6.** תיאום הצעות – אם קיים חשד סביר לתיאום בין המציע להצעות אחרות במכרז, או בין המציע לבין מציע פוטנציאלי.
- 11.8.** המזמינה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הנמוכה ביותר או כל הצעה שהיא.

12. המלצות הוועדה

- 12.1.** המציע שיתן את הצעת המחיר הנמוכה ביותר וכן יקבל את הציון המירבי מבחינת רכיבי האיכות ויתחייב על עמידה בתנאים הנוספים יוכרז כזוכה.
- 12.2.** למען הסר ספק יובהר כי עמידה בכלל התנאים המוגדרים במסגרת ההליך המכרזי מהווה תנאי בסיסי ועיקרי לבחינת ההצעה הכספית.
- 12.3.** על אף האמור ובהתאם לשיקול דעתה המוחלט של הוועדה, המזמינה רשאית לבצע הליך מו"מ לגבי שיפור הצעות המציעים השונים ובלבד שנתנה הזדמנות שווה לכלל המציעים לשפר את הצעתם.
- 12.4.** המזמינה רשאית תהיה לבחור כשירים במכרז וזאת בהתאם לסדר דירוג ההצעות במכרז. אם תבוטל זכייתו של זוכה במכרז, מכל סיבה שהיא, בתקופה שעד תום שנה מיום בחירתו כזוכה, רשאית המזמינה להכריז על הכשיר הבא אחריו כזוכה בכפוף לעמידה בדרישות המנויות להלן בנוגע לזוכה במכרז.

13. הודעת זכיה והתקשרות

- 13.1** המציעה תודיע למציע הזוכה במכתב או בדואר אלקטרוני על פי שיקול דעתה הבלעדי, על הזכייה בהליך (להלן: "הודעת הזכיה") ואת גובה שכר הטרחה שנבחר כשכר הטרחה המחייב במכרז.
- 13.2** תוך 7 ימים ממועד הודעת הזכייה כאמור, ימציא הזוכה למזמינה את המסמכים הבאים:
- 13.2.1 שלושה עותקים של הסכם ההתקשרות בחתימת מקור.
 - 13.2.2 אישור קיום ביטוחים הזוכה יידרש להתחיל בעבודתו באופן מיידי ולבצע את העבודות שהוגדרו כעבודות דחופות.
 - 13.2.3 כל מסמך אחר שתדרוש המזמינה מהמציע הזוכה בכתב לשם ביצוע ההתקשרות עמו.
- 13.3** המזמינה תהיה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי לנהל משא ומתן עם המציעים הזוכים לאחר זכייתם בהליך וטרם חתימת ההסכם.
- 13.4** לא חתם מציע שהוכרז כזוכה על ההסכם ו/או לא המציא מסמכים כנדרש תוך הזמן שנדרש ראשית המזמינה לבטל את זכייתו בהליך.
- 13.5** רק לאחר מילוי התנאים המפורטים לעיל על ידי המציעים הזוכים, ככל שיהיו, תודיע המזמינה ליתר המשתתפים במכרז על אי זכייתם במכרז.
- 13.6** אין בזכיית המציע במכרז ו/או בחתימה על חוזה ההתקשרות עמו כדי לגרוע מזכותה של המזמינה להתקשר, הן במקביל לתקופת ההתקשרות ו/או לאחריו עם כל גורם אחר בקשר לעבודות הנדרשות במכרז זה.
- 13.7** לא עמד הזוכה בהתחייבויותיו, תהא רשאית המזמינה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל את זכייתו או ליתן לו ארכה נוספת למלא אחר התחייבויותיו.
- 13.8** למציע שהצעתו בוטלה לא תהיה כל טענה כלפי המזמינה ובעצם הגשת הצעתו למכרז הוא מוותר על כל טענה, תביעה ו/או דרישה כלפי המזמינה בקשר עם ביטול זכייתו כאמור.
- 13.9** המזמינה אינה מתחייבת לבחור בהצעה הזולה ביותר או בהצעה אחרת כלשהיא.
- 13.10** המזמינה רשאית לפסול כל הצעה שהוגשה בתאום עם משתתפים אחרים אם יוכח לכאורה קשר כזה ו/או אם מצאה כי קיים קשר מוקדם בין המציעים, ובכלל זה קשרי בעלות בין המציעים, קשרים בין חברות אחיות, קשרים בין חברות בנות וכיוצ"ב ו/או אם קיים חשש כי ההצעה תכסיסנית ו/או הצעה בלתי סבירה בין אם ביחס לפריטים מסוימים ובין אם ביחס להצעה בכללותה ו/או אם הזוכה לא ימלא אחר כל דרישות המכרז.
- 13.11** המזמינה רשאית לבטל את המכרז ו/או להחליט על הזמנת חלק מהשירותים בלבד ו/או לספק את השירותים כולם או חלקם בעצמה ו/או להחליט על דחיית הזמנת חלק מהשירותים למועד מאוחר יותר, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ו/או בהתחשב בתקציב שיעמוד לרשותה. הכל, תוך שמירת זכותה של המזמינה לפרסם מכרזים חדשים במידת הצורך.
- 13.12** עוד מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בכל מקרה בו הוכרז זוכה במכרז המזמינה רשאית לבחור בהצעה השניה הכשרה ככשיר שני וההוראות החלות על הזוכה יחולו בהתאמה. אין

באמור כדי לגרוע מזכויות המזמינה כלפי ההצעה הזוכה, בתאם למסמכי המכרז ו/או עפ"י כל דין.

13.13. בוטל המכרז או הוקטן היקפו או הוגדל היקפו או נדחה ביצועו ו/או חלק ממנו או פוצלה הזכייה מכוחו או לא פוצלה הזכייה מכוחו, מכל סיבה שהיא, לא תהא למציע ו/או לזוכה כל תביעה ו/או זכות תביעה בגין כל פיצוי אף אם יגרם לו נזק כאמור, והמציע ו/או הזוכה לא יהיה זכאי לפיצוי מכל מין וסוג.

14. אי תחולת יחסי עובד-מעביד

14.1. המציע מצהיר כי ידוע לו שההתקשרות בין הצדדים הינה התקשרות של ספק עצמאי עם מזמינה עבודות, לכל דבר ועניין, וכי הוא או עובדיו אינם חלק מן המסגרת הארגונית של המועצה/מזמינה, ולכן לא יחולו על המציע או על עובדיו המועסקים על ידו או באים מטעמו, זכויות כלשהן של עובדי המזמינה/מזמינה.

14.2. המציע או עובדיו שיועסקו על ידו, לא ייחשבו בשום מקרה כעובדי המועצה/מזמינה וביניהם לבין המועצה/מזמינה לא ייווצרו או יראו כקיימים או נוצרים יחסי עובד מעביד או יחסים משפטיים אחרים. המציע בלבד יהיה אחראי לתשלום כל שכום המגיע ו/או עשוי להגיע לעובדיו כאמור מכל סיבה שהיא.

14.3. כל העובדים המועסקים או שיועסקו על ידי המציע ייחשבו לכל דבר ועניין כעובדיו הוא. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע העבודות לרבות שכר עבודה, מס הכנסה, תשלומי פנסיה, תשלומים לביטוח הלאומי וכל מס או היטל או מלווה וכל תשלום סוציאלי או אחר, תשלומי מסים וכל יתר ההוצאות וכל הסיכונים והאחריות בקשר עם ביצוע העבודות והנזקים שיגרמו למי מעובדיו, עובדי המועצה/מזמינה או לצד ג' כלשהו יחולו על המציע וישולמו על ידו והמועצה/מזמינה לא תהא אחראית לכך בכל צורה ואופן שהוא.

14.4. המציע מתחייב לפצות ו/או לשפות את המועצה/מזמינה מיד עם דרישה ראשונה בגין כל הוצאה ו/או נזק שיגרמו למועצה/מזמינה בשיעורם המלא, לרבות נשיאה בהוצאות משפט ושכר טרחת עורכי דין, במידה וייקבע בניגוד לכוונתם המפורשת של הצדדים, כי שררו יחסי עובד מעסיק בין המזמינה לבין המציע ו/או עובדיו ו/או בגין טענה של הפרת חוקי עבודה ו/או אי תשלום כל זכויות העבודה המגיעות מהמציע לעובדיו.

14.5. המציע ימסור למנהל, לפי דרישתו של האחרון, את כל הפרטים שיידרשו על ידיו על עובדיו, מספרם, מקצועם, דירוגם וכל אינפורמציה אחרת שתידרש על ידי המנהל מטעם מזמינה.

15. סודיות ההצעה וזכות עיון

15.1. בכפוף לחובות המזמינה על פי דין, המזמינה מתחייבת שלא לגלות תוכן ההצעה לצד שלישי שאינו מעובדי המזמינה או יועצים המועסקים על ידו ונותנים לו שירות לצורך המכרז, אשר גם עליהם תחול חובת הסודיות ואי השימוש בהצעות שהוגשו במכרז אלא לצורכי המכרז בלבד.

- 15.2.** יחד עם זאת, בהתאם לתקנות המכרזים מציעים במכרז רשאים לבקש לעיין בהצעה זו, וכן בפרוטוקולים של ועדת המכרזים ובמסמכים נוספים הקשורים במכרז (או חלקם), מלבד החריגים המנויים בתקנות, ובכלל זה במסמכים שהם בגדר סוד מסחרי או מקצועי.
- 15.3.** אם ברצון מציע למנוע עיון בסעיפים של הצעתו בשל טענה לסוד מסחרי, סוד מקצועי, או כל טעם אחר המוזכר בתקנות חובת המכרזים עליו לציין זאת באופן מפורש בחוברת ההצעה, במקום המיועד לכך. מובהר כי לא יהא בעצם הבקשה כדי למנוע עיון בסעיפים הרלוונטיים, והחלטה בנושא תתקבל על ידי ועדת המכרזים של המזמינה. מובהר כי מחיר ההצעה אינו בגדר סוד מסחרי או מקצועי.
- 15.4.** מציע שטען שחלק מסוים מהצעתו הוא סוד מסחרי או מקצועי, יהיה מנוע מלדרוש לעיין בחלק זה של ההצעה הזוכה במכרז.
- 15.5.** כפוף לאמור לעיל, בהשתתפותו במכרז מסכים המציע, כי במקרה של זכייה במכרז הצעתו תועמד לעיונם של יתר המציעים במכרז בהתאם להוראות הדין ולא יהיו לו כל טענות בקשר לגילוי פרטי הצעתו בהתאם להוראות סעיף זה.
- 15.6.** במקרה בו ועדת המכרזים של המזמינה תדחה את טענת המציע הזוכה בדבר היות חלקים מהצעתו סוד מסחרי או מקצועי, המזמינה תודיע לו על כך טרם מימוש זכות העיון בפועל.

16. הוצאות וקניין רוחני

- 16.1.** המזמינה לא תחזיר ולא תשתתף בשום צורה בהוצאות כלשהן של המשתתפים בהגשת הצעת מחיר, לרבות הבדיקות המוקדמות, הערבויות, דמי השתתפות במכרז או הוצאות אחרות כלשהן הכרוכות בהגשת ההצעות ו/או הנובעות ממנה.
- 16.2.** מסמכי המכרז הינם רכוש של המזמינה וקניינה הבלעדי, והם נמסרים למשתתפים למטרת הגשת הצעות לעירייה על פי מכרז זה, ולא לשום מטרה אחרת. מקבל מסמכי המכרז לא יעתיק אותם ולא ישתמש בהם אלא למטרת הגשת הצעתו ולמטרה זו בלבד.

17. ביטוח

- 17.1.** הזוכה, בעצם הגשת הצעתו מצהיר ומתחייב כי היה והצעתו תתקבל (יבחר כזוכה במכרז) ימציא למזמינה אישור קיום ביטוחים (נספח ד' להסכם) ללא כל שינוי בתוכנו (למעט שינויים שאושרו בהליך שאלות הבהרה). מובהר בזאת כי לפני הגשת הצעה למכרז זה על הזוכה חלה האחריות לוודא אצל חברת ביטוח האם תסכים לבטחו כנדרש במכרז ואת המשמעויות הכספיות של התאמת הכיסוי הביטוחי העומד לרשותו לדרישות הביטוח. מובהר כי רק הזוכה יחויב בהצגת נספח ביטוח חתום.
- 17.2.** למען הסר ספק מובהר בזאת, זוכה שהצעתו תתקבל לא יוכל לטעון כי אין ביכולתו ו/או חברת ביטוח מסרבת להתאים את כיסוי הביטוח שלו לנדרש במכרז ו/או כי עלויות התאמת כיסוי הביטוח שלו לדרישות הביטוח לא נלקחו בחשבון בהצעתו.

17.3. זוכה שהצעתו תתקבל ולא יתאים את כסויי הביטוח שלו לדרישות הביטוח במועד הנקוב במכרז ו/או בהסכם, שמורה לעירייה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדית, לבטל את זכייתו במכרז, לחלט את הערבות שהגיש הזוכה, לבצע את הנדרש במכרז זה על ידי ספק אחר ולנקוט נגדו בכל דרך חוקית העומדת לרשות המזמינה לדרוש ממנו פיצוי על הנזקים שיגרמו לה מעצם אי עמידת המציע בהתחייבות זו כלפיה.

17.4. לא מילא הזוכה אחר כל התחייבויותיו כמפורט לעיל, תהא רשאית המזמינה לערוך ביטוח על חשבונה ולחייב את המציע הזוכה בהוצאות או לבטל את זכייתו במכרז ולחלט את ערבות המכרז, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים העומדים לזכותה עפ"י כל דין ו/או הסכם, נוכח הפרת התחייבותו של הזוכה כאמור. המשתתף מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד חילוט הערבות במקרה כזה.

18. התחייבות הזוכה במכרז לרבות ערבות ביצוע

18.1. מציע שיזכה במכרז יחתום על ההסכם ונספחיו המצורפים למסמכי המכרז, וימציא לעירייה את ההסכם וכל המסמכים הנדרשים לרבות טופס אישור על קיום ביטוחים חתום ע"י חברת הביטוח, תוך 7 ימי עבודה מיום קבלת הודעה על זכייתו במכרז. הודעה כאמור תישלח למציע באמצעות דוא"ל.

18.2. מנכ"ל ו/או גזבר המזמינה יהיו רשאים להאריך מועד החתימה ב-14 ימי עבודה נוספים במידה וייווכח כי קיימים עיכובים אובייקטיביים שמנעו מהמציע לחתום על ההסכם או למלא אחר התחייבות אחרת כאמור לעיל.

18.3. במועד החתימה על ההסכם המציע הזוכה ימסור לידי המזמינה ערבות בנקאית, בתנאים ובנוסח שבנספח ג' להסכם (להלן: "ערבות הביצוע"). ערבות הביצוע תהיה בסך 50,000 ₪ (ובמילים: חמישים אלף שקלים חדשים) והיא תהיה צמודה למדד הידוע באותה עת כמפורט בנספח כאמור לעיל. עלות הוצאת ערבות הביצוע תחול על הספק.

18.4. ערבות הביצוע תהא תקפה מיום הוצאתה ועד לחלוף 60 מיום ממועד סיום ההסכם. ערבות הביצוע תימסר לעירייה עובר לחתימת הסכם זה.

18.5. יחזור בו המציע מהצעתו, או לא ימציא כל המסמכים הדרושים לחתימת ההסכם (לרבות - ערבות לביצוע ואישור על קיום ביטוחים, כנדרש במכרז ו/או בהסכם, (או לא ימציא לעירייה ההסכם החתום על ידו עד למועד החתימה או לא ימלא אחר התחייבות אחרת כלשהי בהתאם לתנאי המכרז - תהיה רשאית המזמינה לבטל זכייתו במכרז והוועדה תוכל להחליט על זכייתו של מציע אחר במכרז.

18.6. בוטלה זכיית המציע במכרז כאמור לעיל תדרוש ותקבל המזמינה פירעון ערבות ההשתתפות שהגיש המציע ולא תהיינה לו טענות או תביעות בקשר לכך.

18.7. המזמינה זכאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את המועד להגשת הצעות ו/או לצמצם ו/או לשנות את תכולת ו/או לפצל בין זוכים את היקף העבודה נשוא המכרז בכל עת ו/או לבטל את המכרז היה ותוגש הצעה אחת בלבד ו/או לבטל בכל עת - לרבות לאחר בחירת הזוכה במכרז - את העבודות נשוא המכרז, כולן או חלקן, מכל טעם שיראה לה.



18.8. ככל שתפעל המזמינה כאמור, לא תהא למשתתפים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המזמינה ו/או מי מטעמה והמשתתפים מוותרים בזאת, מראש ובאופן סופי ובלתי חוזר, על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כאמור. למשתתפים לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המזמינה ו/או מי מטעמה בגין כך.

19. עדיפות בין מסמכים

כל מסמכי המכרז משלימים זה את זה. במקרה של סתירה בין הוראות במסמכי המכרז השונים, יכריעו הוראות המנהל.

20. סמכות שיפוט

סמכות השיפוטית הייחודית בכל עניין הנובע ממכרז זה ומן ההסכם הנובע ממנו תהא לבתי המשפט המוסמכים במחוז דרום.

בכבוד רב,

מונה בן ישי, מ.מ. מנכ"לית החברה

נספח א'

פרק א' - מפרט שירותי תכנון וניהול תכנון

מועצה מקומית ירוחם נמצאת בתנופת בניה ופיתוח, המזמינה יחד עם מנהל מקרקעי ישראל מפתחות שכונה חדשה בירוחם בשם "בין הנחלים". התוכנית החלה הינה תוכנית 612-00837633 (להלן: "התב"ע") וכן וטיפול בנחלים הסמוכים כמפורט בנספח המצורף (להלן: "נחלים").

מצ"ב קישור להוראות התוכנית באתר מינהל התכנון <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005057086/310>

כל מסמכי המכרז משלימים זה את זה. במקרה של סתירה בין הוראות במסמכי המכרז השונים, יכריעו הוראות המנהל.

1. התוכנית כוללת בין היתר שטחים לבניה למגורים, שטחים לבניית מבני ציבור, שצ"פים, שטחי מסחר פארקים, גשרונים/מעברונים וכן כבישים, תשתיות ודרכי חיבור/כניסות מהשכונה המתוכננת לכבישים הראשיים וכן ליישוב הוותיק והכול בהתאם למסמכי התוכנית והנספחים.
2. המציע יהא מתכנן ראשי אשר יעסיק/ישכור שירותים של שאר המתכננים על חשבונו. צוות התכנון יורכב ממתכנן ראשי, מתכנני משנה ויועצים לרבות, תנועה וכבישים, מים וביוב, גינון ופיתוח נוף, מודד אתר, חשמל ותקשורת, ניקוז, מבנים וקונסטרוקציה, יועצי איכות הסביבה, קרקע, תאום מערכות, בטיחות, נגישות הידרולוגיה אקוסטיקה, אגרונומיה וכל המתכננים הנדרשים ע"פ דרישת רמ"י ו/או המזמינה. רשימת המתכננים תאושר ע"י המזמינה. מובהר כי למזמינה שיקול דעת שלא לאשר מתכנן משנה מוצע והמציע יהא חייב להחליפו בתוך פרק הזמן שייקבע בין הצדדים.
3. ביחס למודד - מודד האתר יאושר על ידי המזמינה ויופעל ישירות על ידי המזמינה ומי מטעמו על פי דרישתו, בעניין זה מובהר כי בין התנאים לאישור המודד הינו זמינותו תוך 24 שעות להגיע לביצוע המדידה הנדרשת.

4. צוות העבודה של המתכנן

- 4.1. השרות ינתן על ידי המתכנן בפיקוח האישי של המנהל והוא יהיה אחראי על ביצוע השרות בהתאם לחוזה זה.
- 4.2. צוות העבודה של המתכנן יכלול בכל עת אנשים בהרכב ובמספר כנדרש לביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה במלואן ובמועדן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המתכנן להרחיב את צוות העבודה לטובת ביצוע עבודות התכנון וביצוע תפקידי המתכנן על פי דרישותיו של המנהל, ללא כל תמורה נוספת.
- 4.3. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק זה לעיל, יהא המנהל רשאי להורות למתכנן להחליף כל אחד מאנשי צוות עבודתו על פי שיקול דעתו הבלעדי, ללא צורך במתן הנמקה, בכל עת, זאת מבלי שהמזמינה יישא בכל אחריות כלפי המתכנן או כלפי מי מאנשי צוותו כאמור, בגין כך.

5. תיאור העבודות

- 5.1 העבודה תכלול תכנון ארעי ומפורט לביצוע באופן מלא לתוכנית שבנדון לרבות חלופות תכנון לאישור המזמינה. וכן ליווי שיווק מגרשים כולל תנאים לקבלת אישורי אכלוס, הסדרי תנועה ופיתוח זמניים הנדרשים בהתאם לשלבי השיווק המאושרת על ידי המזמינה, תכנון מפורט למכרזי ביצוע, תיאומים הנדסיים כנדרש, פיקוח עליון, תכנון כללי וכל הנדרש, לצורך הקמת הפרויקט ועד השלמתו.
- 5.2 כמו כן יידרש לפעילויות ועבודות תכנון וייעוץ שונות בהתאם להנחיות התכנון של רשות מקרקעי ישראל והמזמינה.
- 5.3 באחריות המציע ללמוד את פרטי התוכניות, משמעותם וכל הנדרש לשם הגשת הצעתו.
- 5.4 באחריות המציע להוריד מאתר מינהל התכנון וכן מאתר משב"ש / רמ"י כלל הנתונים והמידע הרלוונטי להליך לרבות: התב"עות המאושרות החלות על השכונה, מדריכי תכנון, נוהל מודד אתר. מצ"ב קישור למדריכי התכנון של משב"ש https://www.gov.il/he/pages/planning_guides_moch (להלן: "מדריך תכנון").
- 5.5 גבולות התכנון הקובעים להליך זה הינו בהתאם לגבולות התב"ע לרבות ההתחברות לתשתית קיימת ומערך הדרכים גם אם נדרש השלמת תכנון עד התחברות לתשתית קיימת החורגת מגבולות התב"ע וכן בהתאם לרשימות המצורפות כמפורט במפה המצורפת ומסומנת 1 (להלן: "גבול התכנון"), הוראות התוכנית ושלביות כמפורט בקישור המצורף <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005057086/310> תשומת לב המציע כי שירותי התכנון יהיה גם לחיבוריות לשכונה אשר חורגות מגבולות התב"ע.
- 5.6 שירותי התכנון יבוצעו בשני שלבים (כפוף לקבלת הרשאה תקציבית ואישור המזמינה ורמ"י). בשלב הראשון תכנון בינוי ופיתוח 1: 500 ובשלב השני תכנון מפורט 1: 250.

6. דרישות העבודה

- 6.1 המתכנן נדרש לעבוד על פי מדריכי התכנון ותעריף אתו"פ 2014 והתוצרים שלו ובהתאם לכל הדיספלינות השונות לרבות:
- 6.2 הכנת חלופות תכנון לבחירת המזמינה ובהתאם לדרישות המזמינה.
- 6.3 בחירת חלופה מתאימה ותכנון מלא בכלל הדיספלינות לשכונה מתואמים עם שלבי שיווק של רשות מקרקעי ישראל והחלטות של מוסדות התכנון לגבי שלביות במתן היתרי בנייה ואישורי אכלוס. כל זאת בהתאם להוראות תוכניות בינוי עיר המאושרות ואו התאמת תכנון למצב קיים במידת הצורך אשר ייבדק בתקופה שבין שלבים מפורטים לעיל ותוכניות עתידיות בתהליך הכנה על ידי הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל.
- 6.4 הכנת תוכניות לצורך מכרז לביצוע, אומדנים וליווי המכרזים כולל טיפול בנחלים המסומנים 1-7 במפה המצורפת לפניה זו.
- 6.5 עריכת מפרטים, הנחיות, תהליכי בקרת איכות וביצוע וחומרים וכתבי כמויות למכרזי ביצוע קבלניים אשר יבצעו את העבודות בהתאם לתוכנית מאושרת.
- 6.6 אישור מוקדם של תכולה והיקף של אומדנים למאזן האתר כולו על בסיס תכנון ארעי (שלב ראשון של התכנון) לצורך קביעת תשלום דמי פיתוח לבעלי המגרשים והכול ע"פ המדריכים לעיל.
- 6.7 פיקוח עליון על ביצוע עבודות תשתית ופיתוח על קבלנים ע"פ שלבי ביצוע ועד למסירה לרשות המקומית ודיווח למוסדות התכנון על סיום העבודות בפרויקט.

- 6.8. השתתפות בתהליכי קבלת העבודה לפי הזמנת המזמינה.
- 6.9. תכנון תשתיות רטובות על ידי מתכנן מערכת אספקת מים ומערכת ביוב, בתאום מלא עם תאגיד המים מעיינות הדרום.
- 6.10. תכנון מערכת ניקוז והידרולוגיה בהתאם להנחיות של רשות הניקוז ו/או רשות הנחלים
- 6.11. תכנון מערכות חשמל ותקשורת יכלול תכנון תשתיות חשמל כולל קווי חלוקה מתח גבוה וחיבורים לבתים, חדרי טרפו ותיאומים, תכנון תשתיות תקשורת לסוגיהן, תכנון תאורת כבישים וצמתים בתיאום עם חברות תשתיות, כגון חברת חשמל, נתיבי ישראל.
- 6.12. תכנון נופי אשר יכלול שצפ"ים, כיכרות ומעברים ציבוריים, מדרכות, דרכים ומפרדות תנועה, הקמה ועיצוב קירות תמך וקירות ניקיון לאורך מדרכות וכבישים, שבילים ומעברים ציבוריים וגם לצורך תמיכה של מגרשים לבנייה ציבורית לרבות הדמיות.
- 6.13. תכנון מערכות דרכים כולל תנועה והסדרי תנועה זמניים ותחבורה ציבורית, ספירות תנועה ע"פ צורך ניקוז, תכן מבנה, קירות תמך, הסדרי נגישות ובטיחות וכל הנדרש על בסיס התנאים הטופוגרפיים בשטח וצרכי המזמינה.
- 6.14. מדידת אתר על פי נוהל מדידת אתר של משרד הבינוי והשיכון לרבות מדידה לשווק, מדידה לתכנון, מדידת בקרה ליווי הביצוע ומדידות ע"פ צורכי הפרויקט כולל של תשתיות העל.
- 6.15. מתן פתרונות/חלופות ליישום התוכנית בפועל בכל תחומי התוכנית בהתאם לדרישות וצרכי המזמינה.
- 6.16. השתתפות במתן התייחסות לליקויים בביצוע ותכנון והצעת פתרונות הנדסיים לתיקונם ללא דיחוי ובזמן סביר במסגרת פיקוח עליון באתר.
- 6.17. על המתכנן לקחת בחשבון תכנון של שטחי פנאי לרבות, פארקים, גינות כושר, מסלולי אופניים, אדניות צמחייה, נישות למחזור פסולת וכיו"ב התואמים שכונה מודרנית.
- 6.18. המתכנן יכלול בהצעתו את מתן פתרונות לכל הכבישים הקיימים במקום התחברותם למערכת מתוכננת כולל תיאום עם רשויות התמרור הרלוונטיות (צמתים במקום התחברות לכבישים קיימים, חיבורי תאורה, שבילי אופניים, מדרכות, ניקוז, תאורה וכדומה).
- 6.19. התמורה המוצעת כוללת תכנון התחברות לצמתים אשר באחריות נתיבי ישראל ו/או הרשות המקומית.
- 6.20. יובהר, כי המתכנן נדרש לנתח את נתוני התב"עות החלות וליתן הצעת מחיר מתאימה לתכנון הפרויקט בשלמותו ובהתייחס לכל נספחי התוכנית.
- 6.21. על המתכנן לטפל בקבלת היתרי בנייה לכל שלבי ביצוע או מתן פטור מהיתר בנייה בהתאם להנחיות פטור הרלוונטיות בחוק התכנון והבנייה לפני פרסום המכרז על ידי המזמינה.
- 6.22. על המתכנן להתקשר עם חברת איתור תשתיות עם דרישת קבלת נתונים בפורמט שתומך AUTOCAD הן תוכניות מדידה D2 ו-D3 עקב דרישות שונות של חברות תשתית לתכניות אשר יש להזין למערכת תשתיות לאומיות. כדוגמה, חברת בזק דורשת תיאום על בסיס תכניות D2.
- 6.23. באחריות המתכנן לטפל בפתיחת פרויקט במערכת תשתיות לאומיות לצורך תיאום תכנון, בתוך כך עדכון התוכניות והגשתם לאחר קבלת אישור לתכנון על מנת לסייע למועצה ולספק בקבלת אישורי חפירה ו/או כניסה לשטחים אשר נמצאים תחת אחריות של רשות התמרור נתיבי ישראל.

7. שלבי ביצוע

- 7.1. שלב ראשון: תכנון השלבים המקדמיים, עד השלמת תכנון ארעי 500:1 והכנת תיקי שווק למגרשים ואישורם על ידי המזמינה ורמ"י. (אבני דרך 6-1).
- 7.2. שלב שני: השלמת התכנון המפורט 1:250, ליווי הפרויקט וכל הנדרש עד למסירת הפרויקט למועצה.
- 7.3. שירותי התכנון כוללים את כל גבול התכנון המפורט בנספח 1. שירותי התכנון יהיו על פי חוקי התכנון והבניה, התקנות ומדריכי התכנון של משרד הבינוי והשיכון לתכנון שכונות מגורים.
- 7.4. יוער כי אבני הדרך והתמורה בגין שירותי התכנון יהיה ע"פ תעריף אתו"פ 2014 של רמ"י, (להלן: "תעריף אתו"פ") המצורף כנספח 3 למסמכי פניה זו.
- 7.5. השלב הראשון כולל את כל הנדרש כמפורט במדריכי התכנון. סיום השלב הראשון הינו הכנת תיק שווק לכלל המגרשים בפרויקט ואישורו במועצה ועל ידי רמ"י.
- 7.6. ביצוע השלב השני, קרי תכנון 1:250 מפורט לביצוע, הכנת כתבי כמויות, ליווי מכרזים, פיקוח עליון וכל הנדרש על פי מדריכי התכנון וכמפורט לעיל לרבות הערותיו בתעריף אתו"פ, סיום השלב השני הינו השלמת הפרויקט, ליווי יזמים וקבלנים, מתן היתרים, מסירת האתר למועצה וליווי לשנת בדק של האתר.
- 7.7. מסירת העבודה למתכנן לביצוע השלב השני הינה בכפוף למתן חו"ד חיובית של המזמינה על עבודת המתכנן וצוותו, שכוללת עמידה בלוח הזמנים, ביצוע איכותי, זמינות וכיוצ"ב וע"פ שיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.
- 7.8. על המתכנן להכין בשלב א' להליך בין היתר תיקי שיווק בהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו, שלביות ולמנות שיווק באופן מאוחר ו/או בנפרד והכל על פי הנחיות המזמינה ו/או רמ"י.
- 7.9. על המתכנן להכין בשלב א' להליך בין היתר אומדן עלויות ביצוע (א.ד. 6) על פי סדרי עדיפויות וע"פ המתחמים באופן מאוחד ו/או נפרד והכל על פי הנחיות המזמינה ו/או רמ"י.
- 7.10. יודגש כי על המתכנן הראשי לתכנן על פי מדריכי התכנון של משב"ש וכל מדריך תכנון רלוונטי אחר, כחלק מביצוע מטלות אלו וכי הכל נלקח בחשבון בהצעתו.
- 7.11. מובהר כי לא תשולם בכל מקרה תמורה נוספת למתכנן, ועל המתכנן לקחת בחשבון את כל הנדרש לביצוע עבודתו ולתמורה בהתאם. השתתפות בשיבות ופגישות רלוונטיות כולל סיורים ככל שידרשו והגעה למשרדי המנהלת בירוחם ככל שיידרש.
- 7.12. מובהר כי המזמינה רשאית לפנות באופן ישיר למתכנני הפרויקט, לקבלת שירות, חומר תוכניות וכל הנדרש הקשור לפרויקט, בתוך כך מובהר כי המודד יופעל על ידי המזמינה ככל הנדרש לרבות מדידות לפני מכרז, בקרה על הביצוע כל שירות נוסף שיידרש ע"י מנכ"ל המזמינה ו/או ראש מועצה מקומית ירוחם ו/או מי מטעם לפרויקט ועל המתכנן לקחת זאת בחשבון בהצעתו.

8. זמני ביצוע

- 8.1. זמינות מיידית לכניסה לעבודה עם מספר צוותי תכנון
- 8.2. התחייבות להשלמת תכנון ארעי, תכנון ופיתוח לכלל האתר 500:1 ומוכנות לשווק תוך 3 חודשים ממתן צו התחלת עבודה ואישורה בוועדה לתכנון ובניה.
- 8.3. התחייבות להשלמת תכנון מפורט, תוך 6 חודשים ממתן צו התחלת עבודה.

9. הוראות כלליות

- 9.1. על המתכנן הראשי והמתכננים מטעמו השונים לספק את כל השירותים הנדרשים בהתאם לבקשות המזמינה שיהיו מפעם לפעם לשם ביצוע מלא ומושלם של המטלות השונות בשלבים השונים.
- 9.2. יודגש כי מתכנני המשנה הינם מתכננים מקצועיים בהתאם לדיסציפלינות השונות. נדרש כי מתכנני המשנה יהיו בעלי ניסיון מוכח בביצוע עבודות בהיקף ומסוג זה ויאשרו על ידי המזמינה.
- 9.3. מובהר כי ההצעה כוללת אישורי תוכניות עדות של הקבלנים לאחר ביצוע, ליווי מקצועי ומתן פתרונות לחסמים בתחומים השונים והכל לשביעות רצון המזמינה.
- 9.4. יובהר כי על המתכנן לבצע ליווי יזמים כהגדרתו, קרי קבלת תוכנית הבינוי של מגרש הזכיין מתן חווד בכלל התחומים עד להתאמה מלאה של מגרש הזכיין למרחב הציבורי לרבות עדכוני תכנון של המרחב הציבורי ע"פ אישור הוועדה עד לאישור מלא, קבלת תוכנית עדות מהזכיין והכנת תוכנית קומפילציה מלאה ומושלמת.
- 9.5. מובהר כי ההצעה הכספית של המתכנן הינה הצעה סופית ומוחלטת ולא תהיה כל דרישה לתמורה נוספת.

10. דגשים

- 10.1. גבולות התכנון הינן על פי התב"ע ותשתיות הנחלים 1-6 וכוללות את התב"עות הכלולות בגבולות התכנון.
- 10.2. באחריות המתכנן לתכנן את כל התשתיות הכלולות בתב"ע לרבות מעבורנים/גשרים, שצ"פים, חיבורים למרקס הקיים וכל הנדרש.
- 10.3. על המתכנן הזוכה להפעיל מודד אתר באופן מידיי לביצוע מדידה לאתר כבסיס להכנת התוכניות.
- 10.4. על המתכנן לעבד את נתוני התוכניות מהתב"ע לשם הכנת "עלויות פיתוח" וזאת תוך 7 ימים מיום מתן צו התחלת עבודה.
- 10.5. על המתכנן להשלים תכנון לצורכי שיווק (תוכנית בנין ופיתוח) תוך 3 חודשים מיום מתן צו התחלת עבודה.
- 10.6. העברת חומרי התכנון בהתאם לשלבי השיווק לא ימנעו מהמתכנן לתכנן את התכנון במלואו ולהעביר את החומרים בהתאם לדרישה ולקצב השיווק.
- 10.7. על המתכנן הזוכה להשלים וללוות את הספק בפקוח עליון ולהשלים את כל הפרטים הנדרשים לכדי הפקת תיק תכניות למכרז ולביצוע.
- 10.8. על המתכנן הזוכה ליתן מענה שוטף לשלבי הביצוע.
- 10.9. שכר התכנון ישולם על פי אבני דרך המצ"ב שנקבעו ע"י רמ"י, נספח ג'.
- 10.10. מובהר כי המימון לפרויקט מועבר לרשות ע"י רמ"י לפיכך התשלום בגין שירותי התכנון מותנה באישור החשבונות ע"י רמ"י ובהעברת תשלום מהמנהל לחשבון ייעודי המנוהל ע"י המזמינה.
- 10.11. באחריות המתכנן לאשר כדן ובכתב כל הזמנת עבודה ו/או חריגה ממסגרת העבודה טרם ביצועה שכן לא תתאפשר פריצת מסגרת התקציב ללא אישור מראש ובכתב וחתומה כדן ע"י המזמינה.
- 10.12. יובהר כי ההתקשרות הינה עבור כלל מרכיבי התכנון כמפורט בטבלה ו' 11 בתעריף אתו"פ 2014

פרק ב' - השירות

1. הכנת עלויות פיתוח ואישור ברמ"י/ משב"ש, תכנון, ניהול תכנון, תכנון 500:1, הכנת תיקי שיווק ואישור, טיפול בכל הדרוש להשלמת תכנון מפורט לביצוע (1:250), הוצאת היתרי בניה, פתיחת פרויקטים במערכת תשתיות לאומיות, הכנת כתבי כמויות למכרזים, ליווי יזמים, ליווי בהוצאת מכרזים, מדידות, הסדרי תנועה, תיאום מול צדדי ג' (מקורות, רשות עתיקות, קק"ל, חח"י בזק וכיוצ"ב), תכנון והכנת כתבי כמויות לביצוע לתשתיות הנחלים המסומנים 1-7, ליווי קבלני פיתוח תשתיות וכל הנדרש לאחר קבלת כלל האישורים הנדרשים לרבות אישורים סטטוטוריים לביצוע מלא של הפרויקט ומסירתו לרשות המקומית והכל כמפורט ועל פי מדריכי התכנון של משב"ש והתמורה תהיה כפופה לאבני הדרך ובכפוף בתעריף אתו"פ.
2. השתתפות בישיבות ופגישות רלוונטיות כולל סיורים ככל שידרשו והגעה למשרדי מזמינה ירוחם ככל שיידרש.
3. כל שירות נוסף שיידרש ע"י המזמינה ו/או ראש מועצה מקומית ירוחם או מי מטעמו לפרויקט.
4. רשימה לדוגמא, עקרונית, חלקית ולא ממצה של מרכיבי השרות:

תחום תכנון	תחום אחריות
תכנון תנועה, כבישים, ניקוז ותאום מערכות	מתכנן ראשי, מתכנן מוביל, תכנון תנועה, כבישים, ניקוז, הידרולוגיה תאום תכנון, תאום מערכות, תאום תשתיות, קבלת אישורי תכנון מהגורמים הרלוונטיים, הסדרי תנועה זמניים וכל הנדרש, איסוף נתוני תנועה ספירות סקרי מהירויות וסקרי תחבורה, הערכת כלל מרכיבי הפרויקט ועלויותיו ריכוז מסמכי הפרויקט ומיצוי מפרטים מיוחדים בלבד
אדריכלות ואדריכלות נוף	תכנון אדריכלי, הגשות ורישוי מלא, תאומים אדריכלים עם מתחמים גובלים, תכנון מאושר, נגישות, בטיחות, תכנון נוף ופיתוח
מודד	מדידות, בקורות, הגשות, ליווי הביצוע, רישום תצ"ר, סימון תשתיות- המודד יופעל גם על ידי המזמינה באופן ישיר על פי הצורך
תכנון מערכות יבשות, תאורה, חשמל, תקשורת עירונית הוט בזק וכד'	תכנון מערכות יבשות (חשמל, תאורה, תקשורת), רמזורים, חד"ט, תאום עם חח"י בזק ועוד

הערה: מרכיבי השירות המחייבים לכל הפחות הינם על פי מדריכי התכנון של משב"ש וכל מדריכי התכנון הרלוונטים לשם ביצוע מושלם של הפרויקט ועד למסירתו למועצה. מצ"ב קישור למדריכי התכנון של משב"ש: https://www.gov.il/he/pages/planning_guides_moch

5. המתכנן ויועצי המשנה, נדרשים לבצע את המטלות הבאות:
המתכנן נדרש לעבוד על פי מדריכי התכנון ותעריך אתו"פ 2014 והתוצרים שלו ובהתאם לכל הדיספלינות השונות לרבות:
 - 5.1 הצעת חלופות תכנון לבחירת המזמינה.
 - 5.2 בחירת חלופה מתאימה ותכנון מלא בכלל הדיספלינות, לשכונת בין הנחלים מתואמים עם שלבי שיווק של רשות מקרקעי ישראל והחלטות של מוסדות התכנון לגבי שלביות במתן היתרי בנייה ואישורי אכלוס בהתאם להוראות תוכניות בינוי עיר המאושרות ואו התאמת תכנון למצב קיים במידת הצורך אשר ייבדק בתקופה שבין שלבים מפורטים לעיל ותוכניות עתידיות בתהליך הכנה על ידי הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל.
 - 5.3 הכנת תוכניות למכרז ולביצוע, אומדנים וליווי המכרזים לטיפולך בנחלים המסומנים 1-6 והמצורפות לפניה זו.
 - 5.4 עריכת מפרטים, הנחיות תהליכי בקרת איכות ביצוע וחומרים וכתבי כמויות למכרזי ביצוע קבלניים, אישור מוקדם של תכולה והיקף של אומדנים למאזן האתר כולו על בסיס תכנון ארעי (שלב ראשון של התכנון) לצורך קביעת תשלום דמי פיתוח לבעלי המגרשים והכול ע"פ המדריכים לעיל.
 - 5.5 פיקוח עליון על ביצוע עבודות תשתית ופיתוח על קבלנים ע"פ שלבי ביצוע ועד למסירה לרשות המקומית ודיווח למוסדות התכנון על סיום העבודות בפרויקט.
 - 5.6 השתתפות בתהליכי קבלת העבודה לפי הזמנת המזמינה.
 - 5.7 תכנון תשתיות רטובות על ידי מתכנן מערכת אספקת מים ומערכת ביוב, בתאום מלא עם תאגיד המים מעיינות הדרום.
 - 5.8 תכנון מערכת ניקוז והידרולוגיה בהתאם להנחיות של רשות הניקוז ו/או רשות הנחלים
 - 5.9 תכנון מערכות חשמל ותקשורת יכלול תכנון תשתיות חשמל כולל קווי חלוקה מתח גבוה וחיבורים לבתים, חד"ט ותיאומים, תכנון תשתיות תקשורת לסוגיהן, תכנון תאורת כבישים וצמתים בתיאום עם חברות תשתיות.
 - 5.10 תכנון נוף יכלול שצפ"ים, כיכרות ומעברים ציבוריים, מדרכות, דרכים ומפרדות תנועה, הקמה ועיצוב קירות תמך וקירות ניקיון לאורך מדרכות וכבישים, שבילים ומעברים ציבוריים וגם לצורך תמיכה של מגרשים לבנייה ציבורית לרבות הדמיות.
6. תכנון מערכות דרכים כולל תנועה והסדרי תנועה זמניים ותחבורה ציבורית, ספירות תנועה ע"פ צורך ניקוז, תכן מבנה, קירות תמך, הסדרי נגישות ובטיחות וכל הנדרש על בסיס התנאים הטופוגרפים בשטח וצרכי המזמינה.
7. מדידת אתר על פי נוהל מדידת אתר של משרד הבינוי והשיכון לרבות מדידה לשווק, מדידה לתכנון, מדידת בקרה ליווי הביצוע ומדידות ע"פ צורכי הפרויקט כולל של תשתיות העל.
8. מתן פתרונות/חלופות ליישום התוכנית בפועל בכל תחומי התוכנית בהתאם לדרישות וצרכי המזמינה.
9. השתתפות במתן התייחסות לליקויים בביצוע ותכנון והצעת פתרונות הנדסיים לתיקונם ללא דיחוי ובזמן סביר במסגרת פיקוח עליון באתר.

10. על המתכנן לקחת בחשבון תכנון של שטחי פנאי לרבות, פארקים, גינות כושר, מסלולי אופניים, אדניות צמחייה, נישות למחזור פסולת וכיו"ב התואמים שכונה מודרנית.
11. המתכנן יכלול בהצעתו את מתן פתרונות לכל הכבישים הקיימים במקום התחברותם למערכת מתוכננת כולל תיאום עם רשויות התמרור הרלוונטיות (צמתים במקום התחברות לכבישים קיימים, חיבורי תאורה, שבילי אופניים, מדרכות, ניקוז, תאורה וכדומה).
12. התמורה המוצעת כוללת תכנון התחברות לצמתים אשר באחריות נתיבי ישראל ו/או הרשות המקומית.
13. יובהר, כי המתכנן נדרש לנתח את נתוני התב"עות החלות וליתן הצעת מחיר מתאימה לתכנון הפרויקט בשלמותו ובהתייחס לכל נספחי התוכניות.
14. על המתכנן לטפל בקבלת היתרי בנייה לכל שלבי ביצוע או מתן פטור מהיתר בנייה בהתאם להנחיות פטור הרלוונטיות בחוק התכנון והבנייה לפני פרסום המכרז על ידי המזמינה.
15. על המתכנן להתקשר עם חברת איתור תשתיות עם דרישת קבלת נתונים בפורמט שתומך AUTOCAD הן תוכניות מדידה D2 ו-D3 עקב דרישות שונות של חברות תשתית לתכניות אשר יש להזין למערכת תשתיות לאומיות. כדוגמה, חברת בזק דורשת תיאום על בסיס תכניות D2.
16. באחריות המתכנן לטפל בפתיחת פרויקט במערכת תשתיות לאומיות לצורך תיאום תכנון, בתוך כך עדכון התוכניות והגשתם לאחר קבלת אישור לתכנון על מנת לסייע למועצה ולמציע בקבלת אישורי חפירה ו/או כניסה לשטחים אשר נמצאים תחת אחריות של רשות התמרור נתיבי ישראל.
17. יודגש כי מתכנני המשנה הינם מתכננים מקצועיים בהתאם לדיסציפלינות השונות. נדרש כי מתכנני המשנה יהיו בעלי ניסיון מוכח בביצוע עבודות בהיקף ומסוג זה ויאושרו על ידי המזמינה.
18. מובהר כי ההצעה כוללת אישורי תוכניות עדות של הקבלנים לאחר ביצוע, ליווי מקצועי ומתן פתרונות לחסמים בתחומים השונים והכל לשביעות רצון המזמינה.
19. יובהר כי על המתכנן לבצע ליווי יזמים כהגדרתו, קרי קבלת תוכנית הבינוי של מגרש הזכיין מתן חווד בכלל התחומים עד להתאמה מלאה של מגרש הזכיין למרחב הציבורי לרבות עדכוני תכנון של המרחב הציבורי ע"פ אישור הוועדה עד לאישור מלא, קבלת תוכנית עדות מהזכיין והכנת תוכנית קומפילציה מלאה ומושלמת.
20. מובהר כי ההצעה הכספית של המתכנן הינה הצעה סופית ומוחלטת וכוללת של כול היועצים הנדרשים ולא תהיה כל דרישה לתמורה נוספת.

נספח ב'

הצהרת המציע

הנני _____ ת.ז. _____ תפקיד במציע _____ ומורשה חתימה מטעם המציע, מצהיר בשם המציע, כדלקמן:

1. הגשת הצעתי כמוה כאישור וכהצהרה שכל פרטי פניה זו ומסמכיה ידועים ונהירים לי וכל טענה בדבר טעות או אי הבנה בקשר לפרט כלשהו או לפרטים כלשהם מפרטי פנייה זו - לא תתקבל לאחר הגשת ההצעה.
2. ידוע לי כי התמורה הינה מחיר הנחה ממחירון והיא את כל עבודת התכנון ואת כלל המתכננים הנדרשים וע"פ דרישת העיריה לביצוע מלא ומושלם עד למסירת הפרויקט למזמינה בהתאם למדריכי התכנון השונים.
3. ידוע לי כי נכון למועד הוצאת פנייה הזוכה יבצע את השלב הראשון בלבד, ובכפוף לקבלת חו"ד חיובית מהחברה המנהלת והמזמינה הזוכה ימשיך בתכנון גם בשלב השני כמפורט לעיל ע"פ שיעור ההנחה שנתן בפניה זו.
4. ידוע לי כי הצעתי הינה לשני השלבים ביחד ולחוד. בעוד שאין כל התחייבות כאמור למסירת עבודת התכנון של שלב השני לזוכה.
5. ידוע לי כי התמורה המוצעת על ידי כוללת את כל ההוצאות בין מיוחדות ובין כלליות, מכל מין וסוג הכרוכות במתן השירות לרבות עדכוני תכנון ומדידה, העסקת כח אדם, ציוד, הובלה ונסיעות (לרבות ביטול זמן), צילומים, תשריטים, הדמיות וכיו"ב לתמורה יתווסף מע"מ כחוק.
6. ידוע לי, כי התמורה בגין כל שלב ע"פ טבלת אבני הדרך לתשלום כמפורט בנספח ג' הינה סופית ומוחלטת כסכום גלובלי וכפופה לאישור מנכ"ל המזמינה ו/או נציג מזמינה וכי לא אדרוש תמורת ביצוע השלב תמורה נוספת על אף שהמזמינה רשאית לדרוש מהמתכנן עדכוני תכנון והשלמות לשלב המאושר ושולם זה מכבר בכל מועד שיידרש.
7. ידוע לי כי המזמינה אינה מחויבת להזמין ממני את השירות בהיקף כלשהו ורשאית להזמין ממני את השירות באופן חלקי ו/או בשלבים וזאת על פי החלטתה ושיקול דעתה הבלעדי ולא תהיה לי כל טענה בעניין.
8. ידוע לי כי גבולות התכנון הקובעים להליך זה הינו כפורט במפה המצורפת והמסומנת 1, (להלן: "גבול התכנון").
9. ידוע לי כי גבולות הטיפול בנחלים להליך זה כמפורט במפה המצורפת והמסומנת 2.
10. ידוע לי ואני מאשר כי התכנון כולל גם את כל הצירים והנדבכים המהירים את השכונה ליישוב הקיים ו/או לצירים הראשיים.
11. קראתי וידוע לי את הוראות התוכנית ושלביות הביצוע כמפורט בקישור של מינהל התכנון המצורף
12. ידוע לי כי התמורה בגין התכנון תועבר על פי אבני הדרך לתשלום, בכפוף לאישור המזמינה.

13. ידוע לי שעלי להכין בשלב א' להליך בין היתר תיקי שיווק בהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו (ייתכנו הפסקות ואי רציפות בין השיווקים, מנות השיווק והמתחמים), שלביות ולמנות שיווק באופן מאוחר ו/או בנפרד והכל על פי הנחיות המזמינה ו/או רמ"י והכל במחיר היחידה.
14. ידוע לי שעלי להכין בשלב א' להליך בין היתר עלויות פיתוח (טופס 705) לאישור רמ"י/משב"ש, אומדן עלויות ביצוע (א.ד. 6) על פי סדרי עדיפויות וע"פ תשתיות הנחלים 1-6 ו/או המתחמים באופן מאוחד ו/או נפרד והכל על פי הנחיות המזמינה ו/או רמ"י והכל המחיר היחידה.
15. ידוע לי, כי לא תינתן למציע כל בלעדיות על ביצוע השירות והמזמינה תהא רשאית לבצע את השירות או שירותים דומים גם בעצמה או על ידי מי מטעמה.
16. ידוע לי, כי הזוכה בפנייה זו יידרש להפקיד בידי המזמינה ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו מכח החוזה, בסך 50,000 ₪, בנוסח המצורף למסמכי הפנייה.
17. ידוע לי כי אם הצעת המציע תתקבל, הרי כי הריני מתחייב לבצע את כל הפעולות המפורטות להלן, לרבות חתימה על כל המסמכים ועמידה בכל הדרישות כמפורט במסמך הפניה ונספחיו וזאת תוך 7 ימי עבודה מתאריך הודעתכם בדבר בחירתו.
18. ידוע לי, שאם לא אבצע את הפעולות המנויות בפניה זו כולן או מקצתן, אאבד את זכותי לספק את השירות והמזמינה תהא רשאית להתקשר עם גורם אחר, הכול כמפורט במסמכי הפנייה, מבלי שיהא בכך כדי לפגוע בכל זכות או סעד שיעמדו לרשות המזמינה עקב הפרת ההתחייבויות שנטלתי על עצמי עם הגשת הצעתי.
19. ידוע לי שאין באמור בכדי לגרוע מזכות המזמינה לבטל את ההזמנה להצעות או את הזמנת השירות מהזוכה, בכל עת ובכפוף לצרכיה ולתקציבה.
20. ידוע לי שהצעתי לשלב א' הינה הצעה פאושלית וכוללת כל הנדרש בהתאם למסמכי פניה זו ולא תהיה לי כל דרישה תקציבית נוספת עד לתכנון מלא ומושלם לאישור המזמינה ו/או רמ"י.
21. ידוע לי שאישור ההזמנה הינו בכפוף לאישור רמ"י.
22. אני מתחייב לזמינות מיידית לכניסה לעבודה עם מספר צוותי תכנון.
23. אני מתחייב להשלמת תכנון ארעי, תכנון ופיתוח לכלל האתר 1: 500 ומוכנות לשווק תוך 3 חודשים ממתן צו התחלת עבודה ואישורה בוועדה לתכנון ובניה.
24. אני מתחייב להשלמת תכנון מפורט לביצוע לכלל האתר 1: 250 ומוכנות למכרז תוך 6 חודשים ממתן צו התחלת עבודה.
25. אני מתחייב להשלמת תכנון מפורט לנחלים המסומנים 1-6, תוך 6 חודשים ממתן צו התחלת עבודה. הערה: על אף האמור, המזמינה רשאית לדחות מועדים אלה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
26. ידוע לי כי המזמינה רשאית לחלט את ערבות החוזה בין היתר מייד עם הפרתם של אחד מתנאים אלו.
27. **הצעת המחיר פאושלית למכרז זה הינו _____ ש"ח בתוספת מע"מ. ההצעה תהיה על פי נספח ג' אבני הדרך לתשלום והמחירים מפורטים בתעריף אתו"פ המצורף.**



לראיה באתי על החתום:

שם המציע: תיאורו (חברה, שותפות, עוסק מורשה)

מס' ע"מ/ח.פ.: כתובת: תאריך:

פרטי מורשי החתימה: שם: ת.ז.

הריני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המציע

תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיע/ה בפניי במשרדי ברחוב _____
מר/גב' _____ אשר זיהה/זיהתה עצמו/עצמה באמצעות ת.ז. _____
מס' _____ [במידה והמציע הינו תאגיד או שותפות רשומה: המשמש בתפקיד _____
במציע והמוסמך/כת לעשות תצהיר זה בשמה ומטעמה], ולאחר שהזהרתיו/יה כי עליו/עליה להצהיר אמת וכי
יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות תצהירו/ה דלעיל
וחתם/מה עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד

נספח ג'

אבני דרך לתשלום

1. ידוע למציע כל שלב ישולם למתכנן לאחר אישור מנכ"ל המזמינה ונציג רמ"י ומי מטעמם בדבר סיום השלב – למען הסר ספק נדרש אישור מנכ"ל המזמינה יחד עם בקר רמ"י, אישור של אחד מהם בלבד לא יחייב את המזמינה ולא יזכה את המתכנן בתשלום.
2. ידוע למציע כי אין באמור תשלום השלב ו/או אישור התשלום לשלב כדי למנוע ממנכ"ל המזמינה ו/או נציג רמ"י ו/או מי מטעמם לדרוש ביצוע השלמות נוספות, תיקונים ועדכון תכנון לשלב שאושר ושולם זה מכבר מהמתכנן ואני מחויב לעשות כן ללא תוספת מחיר והכל כלול במחיר היחידה.
3. ידוע למציע כי לא תשולם תמורה נוספת למתכנן בגין עדכון תכנון, השלמת עבודה ו/או דרישה של המזמינה ו/או רמ"י להשלמות נוספות לשלבים השונים וזאת על אף שהשלב אושר ושולם זה מכבר.
4. רצ"ב אבני דרך המחייבים לתשלום כמפורט בתעריף אתו"פ.
5. אבני הדרך כוללים את התכנון לאתר בין הנחלים וכן את התכנון לנחלים.



רשות מקרקעי ישראל

11. חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

מספר השלב	שלב התכנון	תשלום לשלב ב- %	תשלום מצטבר ב- %
1	נתונים, הנחיות, מדידות	8	8
2	תכנון כללי	7	15
3	תאום ראשוני עם רשויות	4	19
4	תכנון ארעי	7	26
5	תאום המערכות עם הרשויות	4	30
6	אמדן עלות ביצוע	3	33
7	תכנון מפורט - סיוסא	10	43
8	תאום ביצוע ושליכו	6	49
9	כתב כמויות מפורט	5	54
10	אמדן עלות ביצוע לפי כ"כ	3	57
*11	עריכת מסמכי מכרז ואישורם	6	63
*12	פרסום המכרז	4	67
*13	קביעת זוכה במכרז	3	70
**14	פיקוח עליון שוטף על ביצוע	25	95
*15	קבלת העבודה	5	100

הערה: *אם עבודות הביצוע אינן נכללות במכרז אחד, אלא מתבצעות ע"י מספר יזמים לפי מספר מכרזים, יתחלק השכר של שלבים 11 עד 15 בהתאם למכרזים, באופן יחסי להיקף עלות הביצוע של כל מכרז מהיקף הביצוע הכולל, ובהתאם לתחומי התכנון של כל מכרז.

הערה: ** שכר הפיקוח העליון הכולל בשלב 14 ישולם לשיעוריו, בהתאם להתקדמות עבודות הביצוע.

נספח ד'

נוסח ערבות מכרז

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ

הנדון: ערבות בנקאית

על פי בקשת _____ ח.פ. / ת.ז. _____ כתובת: _____ (להלן: "המבקש") אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 25,000 (עשרים וחמישה אלף) (להלן: "סכום הערבות") בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן (להלן: "הפרשי הצמדה"), וזאת בקשר עם השתתפות המבקש במכרז פומבי מספר 19/25 למתן שירותי תכנון לשכונת בין הנחלים בירוחם.

אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום או סכומים עד לסך הנ"ל בתוספת הפרשי הצמדה בתוך 7 ימי עסקים מיום דרישתכם הראשונה בכתב שתגיע אלינו, מבלי להטיל עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הסכום תחילה מאת המבקש בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למבקש בקשר לחיוב כלשהו כלפיכם.

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

במכתבנו זה:

"מדד" - משמעו מדד המחירים הכללי לצרכן, המפורסם על ידי הלשכה לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי ההצמדה יחושבו כדלקמן:

אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה לפני כל תשלום בפועל, על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש 9/2025 שפורסם ביום 15/10/2025 (להלן: "המדד היסודי") יהיו הפרשי ההצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום קרן המצוין בדרישותיכם הנ"ל מחולק במדד היסודי.

ערבות זו הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ולא ניתנת לביטול.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום 1/2/2026 (ועד בכלל), אלא אם כן נקבל מכם הודעה על הארכתה.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב בסניף _____ כתובת _____ לא יאוחר מהתאריך הנ"ל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ולהסבה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב,

בנק _____

נספח ה'

הצהרה בדבר חוק עסקאות עם גופים ציבוריים התשל"ו-1976

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

1. הנני משמש/ת בתפקיד _____ כ. _____ (שם המציע).
2. הנני מוסמך לתת תצהיר זה מטעם המציע.
3. יש לסמן את הסעיף הרלבנטי מבין האמורים להלן:
 - ☐ המציע או בעל זיקה* אליו לא הורשעו** ביותר משתי עבירות***;
 - ☐ המציע או בעל זיקה* אליו הורשעו** ביותר משתי עבירות***, אך במועד האחרון להגשת ההצעות למכרז חלפה שנה אחת לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.
- *"בעל זיקה" – כהגדרתו בסעיף 2ב(א) לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976.
- ** "הורשעו" – הורשע בפסק דין חלוט בעבירה שנעברה לאחר יום 31.10.02.
- *** "עבירה" – עבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או עבירה לפי חוק עובדים זרים (איסור בית הכנסתה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א-1991. ולעניין עסקאות לקבלת שירות כהגדרתו בסעיף 2 לחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, גם עבירה על הוראות החיקוקים המנויות בתוספת השלישית לאותו חוק.
4. יש לסמן את הסעיף הרלוונטי מבין האמורים להלן:
 - ☐ חלופה א' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998 (להלן: "חוק שוויון זכויות") אינן חלות על המציע.
 - ☐ חלופה ב' – הוראות סעיף 9 לחוק שוויון זכויות חלות על המציע והוא מקיים אותן.
5. למציע שסימן את החלופה ב' בסעיף 4 לעיל – יש להמשיך ולסמן בחלופות המשנה הרלוונטיות להלן:
 - ☐ חלופה (1) – המציע מעסיק פחות מ-100 עובדים.
 - ☐ חלופה (2) – המציע מעסיק 100 עובדים לפחות, והוא מתחייב לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לשם בחינת יישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, ובמידת הצורך – לשם קבלת הנחיות בקשר ליישומן. במקרה שהמציע התחייב בעבר לפנות למנכ"ל משרד העבודה הרווחה והשירותים החברתיים לפי הוראות חלופה (2) לעיל, ונעשתה עמו התקשרות שלגביה הוא התחייב כאמור באותה חלופה (2) הוא מצהיר כי פנה כנדרש ממנו, ואם קיבל הנחיות ליישום חובותיו לפי סעיף 9 לחוק שוויון זכויות, הוא גם פעל ליישומן.
6. למציע שסימן את החלופה (2) בסעיף 5 לעיל – המציע מתחייב להעביר העתק מתצהיר זה למנכ"ל משרד העבודה והרווחה והשירותים החברתיים בתוך 30 ימים ממועד התקשרותו עם המזמינה (ככל שתהיה התקשרות כאמור).



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

(חתימת המצהיר)

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד _____ מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני ה"ה _____, ת"ז _____, ו- _____, ת.ז. _____, המורשים בחתימתם לחייב את תאגיד _____, בהתאם להוראות תקנון התאגיד ובהתאם לכל דין, ולאחר שהזהרתים כי עליהם להצהיר את האמת וכי יהיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשו כן, אישרו בפני את תוכן תצהירם לעיל בחתמם עליו בפניי.

חתימה + חותמת

תאריך

נספח ו'

הצהרה בדבר העדר קרבה לעובד הרשות/או לחבר מועצה

לכבוד החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם

1. הנני מצהיר בזאת כי המועצה באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם הביאה לידיעתי את הוראות הסעיפים הבאים:
 - 2.1. סעיף 89 ב'א' (א) לצו המועצות המקומיות (המועצות האזוריות) תשי"ח - 1958 הקובע כדלקמן:

"חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד האמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה, לעניין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות".
 - 2.2. כלל 12 (א) של ההודעה בדבר כללים למניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות הקובע:

"חבר המועצה לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם הרשות המקומית. לעניין זה, "חבר מועצה" - חבר מועצה או קרובו או תאגיד שהוא או קרובו בעלי שליטה בו.
 - 2.3. סעיף 59 לפקודת המועצות (נוסח חדש) הקובע כי:

" לא יהיה לעובד מועצה, לא במישרין ולא בעקיפין, בעצמו ולא על ידי בן-זוגו, סוכנו או שותפו, כל חלק או טובת הנאה בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה למענה או בשמה, פרט לעניין שיש לעובד בהסכם העבודה שלו או בהסכם הכללי של עובדי המועצה ופרט לחוזה בדבר קבלת שירות מהשירותים שהמועצה מספקת".
2. בהתאם לכך הנני מבקש להודיע ולהצהיר כי:
 - 3.1. בין חברי מליאת המועצה אין לי: בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות ואף לא מי שאני לו סוכן או שותף.
 - 3.2. אין חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, שיש לאחד מהם חלק העולה על עשרה אחוזים בהונו או ברווחיו של התאגיד באמצעותו הגשתי את הצעתי או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו.
 - 3.3. אין לי בן זוג, שותף או מי שאני סוכנו, העובד ברשות.
3. ידוע לי כי המועצה תהיה רשאית לפסול את הצעתי אם יש לי קרבה כאמור לעיל, או אם מסרתי הצהרה לא נכונה.
4. אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הם נכונים ומלאים, והאמור בהצהרה זו הינו אמת.
5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 89 ב'3' לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), לפיהן מליאת המועצה ברוב של 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים, רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 89 א' (א) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

תאריך: _____ חתימת מורשי חתימה של המציע: _____

אני מאשר כי מורשי החתימה חתמו בפניי ,

_____ חתימה וחותמת עו"ד

_____ תאריך



נספח ז'

אישור רואה חשבון בדבר מחזור כספי

תאריך: _____

הנדון: אישור על מחזור כספי

אני הח"מ, רוי"ח _____ של _____ ת.ז. פ.ח.צ.ע.ר. _____
(להלן: "המציע") מאשר בזאת, כי המציע בעל מחזור כספי שנתי של 1,000,000 ₪ לפני מע"מ לפחות, לכל
אחת מהשנים 2022-2024 (כולל) בגין הכנסות משירותי תכנון וליווי נשוא מכרז זה.

שנת 2022: _____

שנת 2023: _____

שנת 2024: _____

אישור זה ניתן על ידי לצרכי עמידתו של המציע בתנאי הסף במכרז פומבי מספר 19/25 מכרז מסגרת
למתן שירותי תכנון ראשי שכונת בין הנחלים בירוחם של מזמינת העבודה חכ"ל ירוחם

רו"ח, _____

חלק ב'

הסכם התקשרות – הסכם מסגרת

בין

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם בע"מ

(להלן: "המזמינה" או "המזמינה")

מצד אחד

ל בין

מכתובת _____

(להלן: "הספק")

מצד שני

הואיל והמזמינה פרסמה את מכרז 19/25 לשירותי תכנון, ליווי ופיקוח (להלן: "המכרז"), לקבלת השירותים המפורטים בפרק א' למכרז ("השירותים");

והואיל והספק הגיש הצעה למכרז, כדי לספק את השירותים המבוקשים בהתאם לאמור במכרז, בהצעתו ובהסכם זה (להלן: "ההסכם");

והואיל ובכפוף לחתימתו על ההסכם וקיום הדרישות המפורטות במכרז, ועדת המכרזים של המזמינה בחרה בספק כזוכה במכרז;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. כללי

להסכם זה מצורפים הנספחים המפורטים להלן:

נספח א' – פירוט השירותים (נספח א' למסמכי המכרז);

נספח ב' – ההצעה של הספק במכרז (נספח ב' למסמכי המכרז);

נספח ג' – ערבות ביצוע;

נספח ד' – נספח סודיות והיעדר ניגוד עניינים;

נספח ה' – ביטוח;

נספח ו' – ותעריף אתו"פ 2014;

בנוסף מסמכי המכרז והבהרות למכרז שפורסמו באתר המזמינה ייחשבו גם הם כמצורפים להסכם זה. המבוא והנספחים להסכם מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. בהסכם תהיה למונחים המשמעות המופיעה במכרז. פרשנות ההסכם על נספחיו תיעשה באופן המקיים את דרישות המכרז המפורשות והמשתמעות ואת תכלית המכרז של אספקת השירותים למזמינה באופן מיטבי.

2. תקופת ההתקשרות

- 2.1. תקופת ההתקשרות תארך 36 חודשים ממועד החתימה על הסכם זה ("תקופת ההתקשרות"), ועד לתאריך ה- _____, כאשר למזמינה הזכות להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופות נוספות, עד ל- 36 חודשים נוספים, על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 2.2. כל שינוי בתקופת ההתקשרות וכן מימוש הזכות להאריך את ההתקשרות, יכנס לתוקפו רק עם חתימה של מורשי החתימה מטעם המזמינה.
- 2.3. למען הסר ספק מובהר:
 - 2.3.1. תוקף ההסכם יחודש, או לא יחודש, אך ורק על פי שיקול דעתה הבלעדי, המוחלט והבלתי ניתן לערעור של המזמינה.
 - 2.3.2. עם פקיעת תוקף ההסכם, וכל עוד לא חודש תוקפו בהתאם להוראות סעיף זה, לא יהיה הזפק זכאי לכל תשלום שהוא מן המזמינה בקשר לביצועה של כל עבודה ו/או שירות שהם עבור המזמינה.
 - 2.3.3. חידשה העירייה את תוקפו של ההסכם כאמור בס"ק א' לעיל, יחולו כל תנאי ההסכם, בהתאמה, גם על כל אחת מתקופות ההארכה של ההסכם. מוצהר ומובהר בזה במפורש, כי אין בכל האמור בהוראות סעיף זה, כדי לגרוע מזכויותיה ומסמכויותיה של המזמינה על פי כל דין ועל פי הסכם זה.

3. פניה לקבלת שירותי תכנון

- 3.1. בתקופת ההתקשרות ובהתאם לתנאי המכרז המזמינה תפנה מעת לעת לספק למתן שירותי תכנון בכפוף להזמנת עבודה מפורטת.
- 3.2. יפורטו נתוני האתר לתכנון, התנאים והמטלות לביצוע העבודה הנדרשת, התפוקה, התמורה, שלבי העבודה, לוח מוצע ושיעורי התשלומים.
- 3.3. הספק אליו פנתה המזמינה, מחוייב להשיב להזמנה בתוך הזמן אשר יוגדר בפניה ולפרט בתשובתו את רשימת הצוות המקצועי המוצע לביצוע שירותי התכנון המבוקשים, וחלוקת התמורה בין נותני השירותים, בהתאם לטווח הקבוע בתעריף על כל מרכיביו. (להלן: "הצעת הספק").
- 3.4. אי מענה להזמנה בתוך המועד הקבוע בהזמנה או סירוב לביצוע העבודה עלול להביא לסיום ההתקשרות בין הצדדים על כל המשתמע מכך במסמכי המכרז והסכם זה.

3.5. אישרה המזמינה את תשובת המזין לביצוע העבודה תשלח הזמנה חתומה כדין לספק על ידי מורשי החתימה של המזמינה.

3.6. מובהר כי הזמנת העבודות מעת לעת תיעשה, תיעשה אך ורק במסגרת תקופת ההתקשרות של מכרז זה ובאמצעות הזמנת עבודה פרטנית מול הספק (מסמך הזמנת שירותים) הכוללת את פרטי הפרויקט, לרבות נתוני השטח לתכנון, תקציב הפרויקט, ומסגרת לוח הזמנים לתכנון, אשר מהווה הסכם להזמנת שירותים באותו אתר/פרויקט, חתום ע"י מורשי החתימה של המזמינה, בכפוף לאישור ההצעה על ידי רמ"י בהתאם לאבי הדרך שאושרו לפרויקט.

3.7. מובהר, כי אין בסיום תקופת ההתקשרות בהסכם מסגרת זה, כדי לגרוע מזכויות והתחייבויות הצדדים בהתאם להסכם להזמנת שירותים באתר/פרויקט, או להביא לסיומן, והספק מחוייב להמשיך במתן השירותים באותו אתר ולהביא להשלמתם, והכל למעט אם הורה המזמינה אחרת, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

3.8. למזמינה שמורה זכות הברירה להאריך, בהתאם לשיקול דעתה, את תקופת ההתקשרות שנקבעה בהזמנת השירותים לאתר/פרויקט, בתקופה או תקופות קצובות נוספות, לצורך השלמת כל שירותי התכנון והפעולות הנדרשות באותו אתר וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

3.9. במהלך תקופת ההתקשרות בהסכם זה (הסכם המסגרת), רשאית המזמינה, בהתאם לשיקול דעתה ובכפוף לאישור רמ"י, להגדיל או להקטין את היקף ההתקשרות באותו אתר/פרויקט, בהתאם לצורך.

3.10. כל שינוי בהיקף או בתקופת הזמנת השירותים, לרבות זכות הברירה הקבועה בהסכם, יכנס לתוקפו רק עם חתימה של מורשי החתימה מטעם המזמינה. הארכה של תקופת ההתקשרות, לא תהווה בסיס לטענה מצד הספק להגדלה או כל שינוי בהיקף הכספי של הפרויקט והתמורה בגין השירותים.

4. החלפת נותן שירותים במהלך תקופת השירות

4.1. מובהר כי החלפת איש צוות לאחר תחילת ההתקשרות, טעונה אישור מראש ובכתב של המזמינה. באחריות הספק להעמיד לרשות המזמינה, נותן שירותים חליפי בעל כישורים זהים לפחות לכישורי נותן השירותים שהוצע על ידו במקור. במקרה כאמור, הפעלת נותן השירותים החליפי (ובלבד שאיש הצוות המוצע עומד בתנאי הסף שנקבעו במכרז וכי הוא בעל רמת איכות שלא תפחת מרמת האיכות שנקבעה לנותני השירותים הזוכים), מחייבת את הסכמת המזמינה, טרם ביצועה, וככל שהמזמינה לא תאשר את ביצוע השינוי בצוות המוצע, מחוייב הספק לאתר נותן שירותים שהרשות תאשר והכל בכפוף לשיקול דעת הרשות. מובהר כי הצוות המוצע נדרש להיות הצוות שהוצע (נותני שירותים) בפועל בתחילת השרות, ולמשך 12 חודשים לפחות, למעט בנסיבות שאינן בשליטת הספק.

4.2. החלפת נותן שירותים ביוזמת מזמינה: המזמינה תהא רשאית להורות לספק להחליף את אחד או יותר מנותני השירותים בצוות המוצע בכל אחד משלבי העבודה, בין היתר בשל מתן שירותים ברמה שאינה תואמת את הדרישות, אי עמידה בלוחות זמנים, אי זמינות, ניגוד

עניינים, או דרישה להתמחות מסויימת וכיו"ב, בכל הקשור לצורך עריכת התכנית, או עקב פניה בכתב של גורם שותף או בעל עניין בתכנית (כגון: רשות מקרקעי ישראל, משרד ממשלתי וכיו"ב) או של נציגו, המפרטת ומנמקת מדוע יש צורך בהחלפת נותן השירותים, וזאת מבלי שתידרש המזמינה לנמק את החלטתה זו. במקרה כאמור, באחריות הספק לאתר ולהעמיד לרשות המזמינה נותן שירותים חליפי עם כישורים זהים לפחות לכישורי נותן השירותים המוחלף, ולהפעילו בכפוף לשיקול דעת המזמינה ורק לאחר קבלת אישורה. ככל שהספק לא יציג בעל תפקיד העומד בכל תנאי הסף הרלוונטיים (ובמרכיבי האיכות), רשאית המזמינה להפסיק את ההתקשרות עם הספק ולפנות לספק אחר (במידה ואכן הוכרז ספק נוסף), להמשיך ביצוע העבודה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של מזמינה.

5. התחייבויות והצהרות הספק

הספק מצהיר ומתחייב כי -

- 5.1. אין מניעה לפי כל דין להתקשרותו בהסכם.
- 5.2. הוא עומד בכל דרישות הדין הרלוונטיות לאספקת השירותים בהתאם להסכם.
- 5.3. ברשותו הניסיון, המיומנות, הידע, הכלים, המלאי וכוח האדם הדרושים למילוי חובותיו בהתאם לתנאי ההתקשרות.
- 5.4. הוא יספק את הנדרש ממנו על פי דרישות ההתקשרות, לשביעות רצון המזמינה.
- 5.5. הוא ישתף פעולה עם המזמינה וכל נציג מטעמו בכל הקשור למילוי התחייבויותיו על פי הסכם זה, בכלל זה הוא ישתף פעולה באופן מלא עם הוראות המזמינה.

6. התמורה

- 6.1. בתמורה למתן שירותי תכנון תשלם המזמינה לזוכה שכר תכנון כולל (להלן: "שכר התכנון") בהתאם להצעתו בנספח ב' במכרז בהתאם לסוג שירותי התכנון הכל כמפורט בהסכם וב"תעריפי אתו"פ" (נספח ח') המהווה חלק בלתי נפרד ממכרז זה.
- 6.2. התמורה האמורה כוללת את כל תשומות התכנון וניהול התכנון לרבות שכר צוות המציע, הוצאות המציע מכל סוג לרבות שכר יועצים נוספים, עריכת סקרים כגון סקר עצים ואחרים, בדיקות תחבורתיות ואחרות, עדכוני מדידה, אגרות וכדומה, וכן כל ההוצאות הנלוות הנדרשות להכנת התכנית ולניהולן.
- 6.3. על אף האמור לעיל, במקרים חריגים ונדירים, המזמינה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה לשלם לספק תמורה נוספת בגין מטלות תכנוניות נוספות ושינויים מעבר לתב"ע. במקרה כזה, תיקבע התמורה הנוספת על ידי המזמינה בהתאם לשיקול דעתה, על פי תעריפים אחרים, כגון: כגון תעריף חשכ"ל ליועצים לניהול (מקצועות שונים) או תעריף חשכ"ל למתכננים בעבודות בינוי, ו/או על פי ניתוח מחיר והכל בהתאם לשינוי או למטלה הנדרשת.
- 6.4. לכל סכומי התמורה יתווסף מע"מ כחוק.

- 6.5. תשלום התמורה יעשה לפי ביצוע בפועל ובכפוף לאישור רמ"י לחשבונות וקבלת התשלום בפועל בחשבון הבנק של החברה הכלכלית והכל בהתאם לתנאי ההתקשרות.
- 6.6. לא ישולמו הצמדות ו/או התייקרויות לחשבונות לתשלום.
- 6.7. התמורה הינה סופית ולא ישולם לספק סכום נוסף כלשהו בגין ביצוע הנדרש ממנו לפי הסכם זה, בכלל זאת לא ישולם לספק בגין החזר הוצאות, נסיעות, קבלני משנה, אלא אם צוין אחרת בהסכם.
- 6.8. בכל מקרה שבו יחולו שינויים בהוראות הדין ובאופן המשפיע על ביצוע ההסכם, הספק יישא בעלויות של שינויים אלו, למעט אם נכתב אחרת במסמכי ההסכם ו/או המכרז.
- 6.9. התמורה תשולם לספק בהתאם לאבי הדרך המפורטים בנספח ג' למסמכי המכרז.
- 6.10. לצורך וכתנאי לקבלת תשלומים הספק יפתח תיק ספק אצל המזמינה וימציא את כלל האישורים הנדרשים, בין היתר צילום תעודת עוסק מורשה על פי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, אישור מפקיד מורשה כמשמעותו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, בתוקף לאותה שנת כספים, כי הוא מנהל או פטור מלנהל את פנקסי החשבונות והרשומות שעליו לנהלם על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. את החשבון על הספק להגיש בהתאם להנחיות המזמינה, וזאת כתנאי לאישור החשבון ולהעברת התשלום לספק.
- 6.11. החשבון יכלול את הפרטים והמסמכים הבאים: שם הספק וכתובתו, מספר מזהה של הספק, תאריך החשבון בצירוף הזמנה חתומה, תיאור שירות או עבודה (וכן יחידת מידה, כמות, מחיר יחידה, אם קיים), ערך כולל לפני מס ערך מוסף, סכום מס ערך מוסף בגין החשבונית (מתייחס לעוסק מורשה בלבד), סך הסכום לתשלום.
- 6.12. במקרה שבו יחול שינוי בגובה המע"מ תעודכן בהתאם התמורה לה זכאי הספק.
- 6.13. המזמינה תבדוק ותאשר כל חשבון שיוגש לתשלום על ידי הספק, בהתאם למפורט לעיל.
- 6.14. מועד התשלום עבור חשבון שאושר על ידי המזמינה וכן ע"י ליד רמ"י (יחדיו), יהיה לא יאוחר מ- 25 ימי עבודה לאחר קבלת התשלום מהגורם מהממן, ובמקרים חריגים לא יאוחר מ-40 ימים מתום אותו החודש שבמהלכו הועבר התשלום על ידי רמ"י למזמינה.

7. ערבות ביצוע

- 7.1. להבטחת מילוי התחייבויותיו של הספק ע"פ הסכם זה ימציא הספק לעירייה במעמד חתימתו על ההסכם, ערבות בנקאית בסך של 50,000 ₪, בנוסח המצורף להסכם זה בנספח ג' שתהא בתוקף לאורך כל תקופת ההסכם ועוד 60 יום לאחריה, ותהא ניתנת לפירעון מיידי בכל עת ללא הגבלות ו/או התניות כלשהן.
- 7.2. הערבות תהא צמודה למדד המחירים הכללי לצרכן על בסיס המדד הידוע ביום האחרון שנקבע להגשת ההצעות במכרז.
- 7.3. הערבות הנ"ל תהא ניתנת למימוש בכל תקופת תוקפה בהתאם לשקול דעתה הבלעדי של העירייה, והעירייה תהא רשאית לחלטה - כולה או מקצתה - אם יופר תנאי מתנאי ההסכם.

7.4. תוקף הערבות יהיה 60 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות. אם המזמינה תממש את האופציה להארכת תקופת ההתקשרות, יאריך הספק את תוקף הערבות בהתאמה עד ל- 90 יום לאחר תום תקופת ההתקשרות.

7.5. המזמינה רשאית לדרוש להאריך את תוקף הערבות בעוד שלושה חודשים לאחר תום תקופת הערבות, במקרה בו יהיה הדבר נדרש על מנת להבטיח סיום אספקת השירותים או אחריות או לשם הבטחת עמידת הספק בהתחייבויותיו לפי ההסכם. אם הספק לא יאריך את תוקף הערבות בהתאם להוראות ההסכם, רשאי המזמינה לחלט את הערבות, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

8. קבלני משנה

8.1. בכפוף לאמור במסמכי ההתקשרות, הספק יהיה רשאי לשכור שירותי תכנון מקבלני משנה, למעט מנהל תכנון ואדריכל. לא יותר שימוש בקבלני משנה במסגרת ביצוע ההתקשרות, למעט האמור בסעיף זה.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור, האחריות הכוללת לביצוע ההתקשרות ולעמידה בכל תנאיה תהיה של הספק ושלו בלבד.

8.3. בכל מקרה שהספק יעסיק ספק משנה ייעודי לצורך ביצוע הוראות ההסכם ולצורך זה בלבד, המזמינה תהיה רשאית לדרוש מהספק להחליף ספק משנה זה אם הוא סבור כי הוא אינו מבצע את חובותיו כנדרש.

9. ביצוע בקרה

9.1. המזמינה ו/או מי מטעמה יבצעו מעקב ובקרה אחר ביצוע השירותים. במסגרת הבקרה, ייבחנו בין היתר איכות התכנון, ההתקדמות בהליכי התכנון, קצב ההתקדמות, עמידה בלוחות זמנים של הפרוייקטים, עמידה בתנאים להגשת תכניות ומסמכים לוועדות, תפקוד צוות התכנון, איכות הניהול ועוד.

9.2. בכל עת רשאית המזמינה ו/או מי מטעמה לדרוש מהחברה מסירת דו"חות ומסמכים מקצועיים וכן פירוט תשלומים ששולמו בפועל לצוות התכנון בפרוייקט.

10. חריגה וליקויים בקבלת השירותים או ביצוע שירותים

10.1. המזמינה תבצע בקרה כל העת על מנת לוודא כי הספק עומד בתנאי ההזמנה ובהתאם להזמנה שנמסרה לו.

10.2. בהתאם לכך מתחייב הספק להגיע לכל הישיבות שמתקיימות באתר ו/או בשרדי המזמינה ו/או בכל מקום בו תורה המזמינה ובכלל זאת במשרדי רמ"י, משרדים ממשלתיים וכל זאת לצורך קידום וביצוע העבודה במועדים שנקבעו על ידי המזמינה.

10.3. במקרים בהם הספק לא יבצע את האמור ו/או יסרב לקבל עבודות מהמזמינה בכלל או באתר מסויים, למעט במקרה של חשש לניגוד עניינים, או במקרה בו הספק לא יבצע את העבודות

בהתאם לדרישות הרשות, תהא המזמינה רשאית בהתאם לשיקול דעתה, לקבוע אחד או יותר מהאמור להלן:

10.3.1. העברת ביצוע השירותים אשר נמצאים בביצועו לזוכה אחר.

10.3.2. הוצאתו של הספק מרשימת הזוכים.

10.4. במקרה של ליקוי בתוצרים שבגינם ידרשו השלמות לצורך שיפור טיב התוצרים ומקצועיותם, יערכו השלמות אלו על חשבון הספק והמזמינה לא תידרש לשלם בשל כך תוספת תשלום.

11. ניגוד עניינים

11.1. הספק מתחייב כי אין בביצוע ההסכם כדי ליצור ניגוד עניינים כלשהו, בין במישרין ובין בעקיפין, בינו לבין המזמינה.

11.2. בכל מקרה שיווצר חשש כלשהו לניגוד עניינים בין הספק לבין המזמינה יודיע הספק על כך למזמינה, ללא כל שיהוי ויפעל באופן מידי להסרת ניגוד העניינים. בנוסף, במקרה כאמור, תודיע המזמינה לספק אודות אמצעים נוספים או מיוחדים הנדרשים ממנו לצורך הסרת ניגוד העניינים, והספק יבצע את הנדרש ממנו בהקדם.

11.3. הספק מתחייב להחתים את נציג/ה מוסמך מטעמו וכן כל אחד מעובדיו ומי מטעמו שיועסקו על ידו לצורך ביצוע ההסכם על הצהרת הסודיות והיעדר ניגוד עניינים בנוסח המופיע כנספח ה' להסכם זה.

12. סודיות

12.1. הספק מתחייב כי הוא ומי מטעמו ישמרו את המידע שהתקבל אצלם במהלך ביצוע חובותיהם על פי ההסכם והמכרז בסודיות מוחלטת, במהלך תקופת ההתקשרות ולאחריה, ולא יעשו בו כל שימוש למעט לצורך ביצוע חובותיהם בהתאם למכרז ולהסכם.

12.2. לעניין התחייבות זו לסודיות מובהר כי הגדרת "מידע" או "מידע סודי" לא תכלול:

12.2.1. מידע שהוא נחלת הכלל או שיהפוך לנחלת הכלל שלא עקב הפרת התחייבות זו.

12.2.2. מידע שהיה בידי הספק טרם החתימה על ההסכם.

12.3. אם הספק או מי מטעמו יפנו בבקשה מתאימה להחרגתו של סוג מידע מסוים מתחולת המידע הסודי, או לחשיפתו בפני גורם כלשהו, המזמינה תדון בבקשה ותהיה רשאית לקבלה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי בתנאי שאין בחשיפת המידע חשש לפגיעה כלשהי באינטרסים של המזמינה.

12.4. הספק אחראי לכך כי בעלי תפקידים אצלו וקבלני משנה שלו, אשר במסגרת עבודתם נחשפים למידע של המזמינה, ישמרו על המידע אליו הם נחשפו בסודיות, בהתאם לחובותיו על פי ההסכם זה.

13. קניין רוחני וזכויות יוצרים

13.1. הספק מצהיר כי הוא בעל הזכויות הנדרשות לצורך אספקת השירותים והשימוש בהם על-ידי המזמינה ("זכויות הקניין הרוחני"). במקרה שהספק אינו בעל מלוא זכויות הקניין הרוחני, הוא מצהיר כי בעלי זכויות הקניין הרוחני נתנו בידיו את כל האישורים, הרשאות השימוש והרישיונות הדרושים לפי כל דין לצורך אספקת השירותים והשימוש בהם על-ידי המזמינה, בהתאם לתנאי הסכם זה.

13.2. בעת ביצוע ההתקשרות, הספק לא יעשה שימוש בתוכנות מחשב, תמונות, מסמכים וכיוצא באלה, שהוא אינו מורשה על-פי דין לעשות בהם שימוש.

13.3. בכל עת במהלך ההתקשרות וכן בסיום ההתקשרות מתחייב הספק להעביר לרשות המזמינה כל הנתונים, מצגות, מסמכים, סיכומי פגישות, תמונות, תכנים וכיוצא בזה ("תוצרי העבודה"), והמזמינה תוכל לעשות בו כל שימוש שתראה בעתיד, לרבות פרסום פומבי. הספק לא יהיה רשאי למכור, להעביר, להמחות, לפרסם, להשכיר, לרשום, או לעשות שימוש כלשהו בתוצרי העבודה, ללא אישור המזמינה בכתב ומראש. תוצרי העבודה לא יכללו תהליכי עבודה ומערכות ייעודיות של הספק, אשר לא הוכנו עבור המזמינה במסגרת ביצוע ההסכם.

13.4. למען הסר ספק, תוצרי העבודה יהיו רכוש המזמינה גם אם מתן השירותים ע"י הספק הופסק תוך כדי תקופת ההתקשרות.

14. הפרת קניין רוחני

נקבע במסגרת פסק דין חלוט של ערכאה מוסמכת כי שירות שהעמיד ספק לרשות המזמינה מפר זכות קניין רוחני של צד שלישי כלשהו, הספק יפעל בהתאם למפורט להלן:

14.1. הספק הספק יודיע על כך למזמינה בהקדם האפשרי.

14.2. הספק יחדל מאספקת השירות המפר.

14.3. הספק יעשה כל מאמץ סביר על מנת להמשיך לספק את השירות באופן שאינו פוגע בקניין רוחני של צד שלישי כלשהו, וזאת תוך עמידה בחובותיו לפי ההסכם, ומבלי לפגוע ברמת השירות.

15. הספק ספק עצמאי

15.1. מוצהר ומוסכם כי אין ולא יהיו בין המזמינה לבין הספק ו/או עובדי הספק ו/או כל הבא מטעמו של הספק יחסי עובד- מעביד ו/או שולח- שלוח ו/או שותפות, וכי בכל הקשור לביצוע העבודה הקבלנית יחשב הספק לספק עצמאי לכל דבר ועניין. מבלי לגרוע מכלליות הנ"ל, יישא הספק בכל החיובים והתשלומים החלים על ספק עצמאי במקרים דומים, לרבות כל חיוביו של הספק כמעבידים של עובדי הספק.

15.2. אם למרות האמור לעיל, ערכאה שיפוטית או מינהלית מצאה כי המזמינה נושאת באחריות ישירה כלפי הספק, עובדיו או קבלני משנה שלו, כאילו הוא מעסיקם, ישפה הספק את המזמינה עבור כל תשלום בו הוא חויב וחורג מהתמורה המגיע לו לפי הסכם זה. בכלל זה יישא הספק בתשלומי הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין בהם נשא המזמינה.

15.3. במקרה של הגשת תביעה כאמור בסעיף זה, יודיע המזמינה לספק על קיומה של התביעה, ויאפשר לספק להתגונן.

15.4. מובהר בזאת כי חתימת הסכם זה, אינה יוצרת ולא תיצור מחויבות משפטית כלשהי של המזמינה כלפי הספק, להזמין שירותי תכנון לגבי פרויקטים בהיקף מינימלי כלשהו או בכלל, ואינה יוצרת ולא תיצור מחויבות משפטית של המזמינה כלפי מי שזכה במכרז בהיקף זהה או דומה.

15.5. על הספק להיות מוכן לתחילת העבודה, וזאת תוך פרק הזמן שיוגדר על ידי המזמינה.

16. המחאת הסכם או חלקו

16.1. הספק אינו רשאי להסב הסכם זה או כל חלק ממנו לאחר או לאחרים וכן אין הוא רשאי להעביר או למסור לאחר כל זכות או חובה הנובעת מההסכם, אלא בהסכמת המזמינה בכתב ומראש. היה הספק תאגיד תחשב "המחאה" – לרבות המחאה או העברה או שינוי בהחזקה של 25% ומעלה ממניות הספק ו/או ממניותיו של כל תאגיד המחזיק במניות הספק, וזאת ביחס למצב עובר להגשת הצעת הספק למכרז.

16.2. העביר הספק זכויותיו או חובותיו על פי ההסכם, כולן או מקצתן, או מסר את ביצוע העבודה המקצועית, כולה או מקצתה, לאחר- יישאר אחראי להתחייבויותיו המוטלות עליו עפ"י ההסכם על אף ההסבה האמורה ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע בזכויותיה של המזמינה כלפי הגורם הניסב. אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהוראות הסכם זה לעניין איסור הסבת ו/או המחאת ההסכם או חלקו, ואין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות של העירייה על פי הסכם זה ועל פי כל דין בהתרחש הסבה ו/או המחאה כאמור. למען הסר ספק, הספק יישאר מעסיקם של העובדים.

16.3. למזמינה שמורה הזכות להמחות את חובותיה ו/או זכויותיה במסגרת הסכם זה לכל צד ג' שהוא עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.

17. אחריות בנזיקין וחובת שיפוי

17.1. הספק יישא באחריות, לפי כל דין, בגין אובדן או נזק מכל סוג שהוא, שייגרם למזמינה, לעובדיה וכל מי מטעמה וכן לכל גוף, אדם או צדדים שלישיים כלשהם, עקב מעשה או מחדל של הספק, עובדיו, שלוחיו, קבלני משנה שלו או כל מי שבא מכוחו או מטעמו, במסגרת ביצוע הסכם זה. הספק מתחייב לדווח למזמינה על כל נזק או אובדן כאמור, באופן מיידי.

17.2. המזמינה ו/או מי מטעמה או המועסקים על ידה לא יישאו באחריות ולא יישאו בשום תשלום, הוצאה, אובדן או נזק, בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לספק, לבאים מכוחו או למועסקים על ידו. האמור לא יחול ביחס לנזק שנגרם בזדון ושהאחריות בגינו מוטלת על המזמינה לפי דין.

17.3. הספק יהיה אחראי לתקן כל נזק או אובדן, אם יגרמו עקב ביצוע ההתקשרות ע"י הספק או מי מטעמו, ולהשיב את המצב לקדמותו- במועד הקרוב ביותר לאחר התרחשות הנזק או

האובדן. אין באמור, כדי לגרוע מזכות המזמינה לתקן את הנזק או האובדן בעצמה ולחייב את הספק בתשלום הוצאותיה. ההחלטה על אופן ביצוע התיקון, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של המזמינה.

17.4. לא יהיה בסיומו של הסכם זה כדי לגרוע מאחריות הספק לגבי נזקים שעילת התביעה בגינם נובעת מהסכם זה או מאספקת השירותים על פיו או קשורה אליהם.

17.5. הספק מתחייב לשפות את המזמינה באופן מלא, במקרה שתחויב המזמינה בפסק דין חלוט של ערכאה שיפוטית מוסמכת, ולשלם כל סכום בגין חיוב שעל פי הסכם זה חב בו הספק, ובתוספת כל הוצאותיו של המזמינה, לרבות הוצאות משפטיות ושכר טרחת עורך דין שיהיו לו בקשר לתביעה בגין האמור, וכן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על פי דין. חובת השיפוי כאמור תחול בין אם השיפוי נובע מתביעתו של עובד של הספק או מי מטעמו של הספק (לרבות קבלני משנה) או עובד של המזמינה או צד שלישי או של מבטח או מכל מקור אחר. הסכומים כאמור ישולמו למזמינה מיד עם הגשת דרישתה בכתב ובה פירוט ההוצאות שנגרמו לו כאמור.

17.6. טענות צד שלישי:

1. הועלתה ע"י צד שלישי, טענה שעילתה נובעת או קשורה להתקשרות זו לרבות, הפרת זכויות קניין הרוחני או נזקים שנגרמו לצד שלישי כלשהו (להלן: "טענת הפרה"), יפעלו הצדדים בהתאם למפורט להלן:

הצדדים יעדכנו אחד את השני בדבר הטענה ועילתה, בהקדם האפשרי על מנת לאפשר לכל צד להתגונן כלפי הטענה.
2. במקרה בו הוגשה תביעה בטענה כאמור, רשאי המזמינה לדרוש מהספק להיכנס בנעלי המזמינה לצורך ניהול ההליך.

18. ביטוח

18.1. מבלי לפגוע באחריות הספק על פי הסכם זה ועל פי כל דין, ממועד תחילת תקופת ההתקשרות או ממועד תחילת ביצוע העבודות, לפי המוקדם ולמשך כל תקופת ההתקשרות (לרבות כל הארכה שלה), מתחייב הספק לערוך ולקיים על חשבונו בחברת ביטוח מורשת כחוק לעריכת ביטוחים בישראל, את ביטוחים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים - מסומן כנספח ד' צורף להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "אישור הביטוח"), אצל חברת ביטוח המורשית בישראל.

18.2. בנוסף לביטוחים הנדרשים והמפורטים במכרז, על הספק לבחון את חשיפתו לאור הוראות המכרז וההסכם ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לו, בהתאם לניהול סיכונים של הספק.

18.3. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את הספק, מכל חובה החלה עליו על פי ההתקשרות ועל פי כל דין.

19. הפרות, פירוק, פשט"ר, פיצויים

19.1. המזמינה תהיה רשאי להודיע לספק בהודעה מוקדמת של 30 יום על הפסקת ההתקשרות מכל סיבה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמינה.

- 19.2.** תוקפה של ההתקשרות מותנה בקיומו של תקציב מאושר של המזמינה. במקרה שבמהלך תקופת ההתקשרות לא יהיה תקציב מאושר כאמור תופסק ההתקשרות לאלתר.
- 19.3.** מבלי לפגוע בכלליות האמור בכל מקום בהסכם, המזמינה רשאית להפסיק את ההתקשרות עם הספק, בהתראה של 30 יום, ולאחר קיום שימוע לספק, בכתב או בע"פ, בהתאם להחלטת המזמינה, בהתרחש כל אחד מהמקרים הבאים:
- (1) מונה לספק כונס נכסים מכח כל דין ו/או הספק הוכרז כפושט רגל, או באם הינו תאגיד - ניתן לגביו צו פירוק;
 - (2) נגד הספק או מי ממנהליו נפתחה חקירה פלילית או הוגש כתב אישום או נקבעה הרשעה בנוגע למעשים שהרשעה לגביהם הינה בבחינת עבירה שיש עימה קלון;
 - (3) הספק או מי מטעמו נתפסו או נחשדו בגניבה, בלקיחת שוחד או בכל מעשה מרמה;
 - (4) הוכח למזמינה כי הספק אינו מסוגל לעמוד בדרישות ההסכם מסיבה בריאותית, כספית, טכנית או מכל סיבה אחרת.
- מובהר בזאת כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות ביטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה וכי אין במנייתם בכדי לגרוע מזכות המזמינה לבטל את ההסכם מכח עילה שבדין ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו ע"י הספק.
- 19.4.** מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל רשאית המזמינה לבטל את ההסכם באופן מיידי בכל מועד וללא התראה בשלושת החודשים הראשונים לתקופת ההסכם, מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי במקרה כאמור לא יהא זכאי הספק לפיצויים או לכל סעד אחר מהעירייה.
- 19.5.** בוטל ההסכם כאמור בס"ק 19.3 ו- 19.4 לעיל תוכל המזמינה לחלט את הערבות ו/או לדרוש את תשלומי הביטוחים לצורך המשכת העבודה באמצעות ספק אחר, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות של המזמינה על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

20. הפרת ההסכם

- 20.1.** אלו המקרים אלה יחשבו כהפרה יסודית של הסכם זה (להלן – "הפרה יסודית"):
- 20.1.1. הפרת סעיפי ההסכם הבאים (לפי כותרת הסעיפים): התחייבויות והצהרות הספק; סודיות; ניגוד עניינים בביצוע ההסכם; קניין רוחני וזכויות יוצרים; קבלני משנה; ערבות ביצוע; הגבלת אחריות; ביטוח; המחאת זכויות או חובות על פי ההסכם;
 - 20.1.2. אם הספק לקח חלק בתיאום הצעות, לצורך זכייה במכרז;
 - 20.1.3. אם הספק הסתלק מביצוע ההסכם;
- 20.2.** הפר הספק את ההסכם הפרה יסודית רשאי המזמינה, לפי שיקול דעתה, לפעול בהתאם למפורט להלן:
- א.** לאפשר לספק לתקן את הפגם, וזאת תוך 7 ימי עבודה מעת קבלת ההודעה מאת המזמינה, או תוך פרק זמן ארוך יותר שתקבע המזמינה בהתאם לנסיבות העניין. בכל מקרה בו ההפרה לא תוקנה בפרק הזמן שהגודר לצורך כך, המזמינה תהיה רשאית להודיע לספק בהודעה מוקדמת של 7 ימים על הפסקת ההתקשרות.

ב. אם כתוצאה מההפרה היסודית המזמינה או מי מטעמו צפויים להיפגע באופן מיד, רשאי המזמינה להפסיק מיידית את ההתקשרות עם הספק או כל חלק ממנה ללא התראה מוקדמת ולבטל את ההסכם וזאת מבלי לגרוע מזכות המזמינה לסעד או פיצוי כאמור, בהסכם או על פי כל דין.

21. הפרת הסכם שאינה יסודית

- 21.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל מקרה של אי עמידה של הספק בהתחייבויותיו על פי ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, המזמינה רשאית לאפשר לספק לתקן את הפגם וזאת תוך 15 ימים ממועד משלוח הודעה בכתב מאת המזמינה בהתאם להוראות ההסכם, או תוך פרק זמן אחר שיקבע המזמינה בהתאם לנסיבות העניין. בכל מקרה בו ההפרה לא תוקנה בפרק הזמן שהגודר לצורך כך, יהיה רשאי המזמינה לפעול בהתאם לתרופות המפורטות להלן:**
- 21.1.1. ביטול ההסכם עקב הפרה או הפרה צפויה:** המזמינה תהיה רשאית להודיע לספק בהודעה מוקדמת של 30 יום על סיום או השעיית ההתקשרות בגין הפרת ההסכם. נוכח הספק לדעת כי קיימת אפשרות מסתברת כי לא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו כולן או מקצתן מכל סיבה שהיא, או כי לא יוכל לעמוד במועדי ובתנאי השירות (בסעיף זה: "הפרה צפויה"), יודיע על כך מיד בעל פה ובדואר אלקטרוני למזמינה.
- בכל מקרה של הפרה צפויה של ההסכם, רשאית המזמינה לפי שיקול דעתו לאפשר לספק להכין תכנית לתיקון הליקויים ולדון בה, לסיים את ההתקשרות או להשהותה או כל חלק ממנה.
- 21.1.2. חילוט ערבות:** מבלי לפגוע באמור בכל מקום אחר בהסכם, ערבות הביצוע ניתנת לחילוט על ידי המזמינה עקב הפרת תנאי ההסכם על ידי הספק או בגין התנהגות שאינה מקובלת ושאינה בתום לב, או לצורך כל תשלום אחר המגיע למזמינה מהספק, ובכלל זה פיצויים. לספק תינתן הזדמנות להציג את טענותיו בכתב או בעל פה, בטרם תממש המזמינה את סמכותה לפי סעיף זה. במקרה שחילוט הערבות נעשה לצורך פיצוי המזמינה, מובהר בזאת כי חילוט הערבות לא ייחשב כתשלום מלוא הפיצויים בהתאם להסכם זה, וכי המזמינה תהיה זכאית לקבל מן הספק את ההפרש בין הסכום ששולם עקב חילוט הערבות, ובין סכום הפיצויים המגיעים למזמינה. לאחר חילוט הערבות, ובהתאם להנחיות המזמינה ולשיקול דעתה הבלעדי, יידרש הספק להעמיד ערבות ביצוע חדשה בסכום הקבוע בהסכם זה, כתנאי להמשך ההתקשרות.
- 21.1.3. קיזוז ועכבון:** מבלי לגרוע מזכויות המזמינה לפי הסכם זה או על פי כל דין, למזמינה תהיה זכות לקזז מסכומים שהוא חב לספק על פי ההסכם, כל חוב שהספק חייב לו, בין קצוב ובין שאינו קצוב, לרבות בין הזמנות. כן תהיה המזמינה רשאית לעכב תחת ידה כל סכום שהוא חייב לספק, עד לתשלום כל חוב שיש לספק כלפי המזמינה. אם אפשר, תפעל המזמינה על מנת לתת אפשרות לספק להשמיד טענותיו לעניין זה. לספק לא תהא כל זכות קיזוז או עכבון כלפי המזמינה או מזמינה כלשהו בגין כל סכום שלטענתו מי מהם חייב לו.

21.1.4. **תרופות מצטברות:** התרופות, לרבות זכות הקיזוז, עיכובן, חילוט, פיצויים מוסכמים, וכל הפעולות שרשאית המזמינה בהסכם זה לעשות בתגובה להפרת ההסכם בידי הספק, הן מצטברות, ואין בכל הוראה בהסכם זה כדי לשלול את זכותה של המזמינה לכל סעד או תרופה בהתאם להסכם זה או לפי כל דין. ויתרה המזמינה על זכויותיה עקב הפרת הוראה מהוראות הסכם זה על ידי הספק, לא ייחשב כויתור על כל הפרה אחרת של אותה הוראה או הוראה אחרת.

22. סיום התקשרות

הסתיימה או הופסקה ההתקשרות עם הספק, כולה או מקצתה, מכל סיבה שהיא, יחולו הכללים הבאים:

22.1. המזמינה ישלם לספק בגין פעולות שביצע הספק טרם הפסקת ההתקשרות, ובגין זכאי הספק לתשלום בהתאם לכללים המפורטים בהסכם זה.

22.2. הספק יידרש לפעול בהקדם וללא דיחוי:

22.2.1. להעביר למזמינה באופן מסודר את כל תוצרי העבודה שהצטברו אצלו במהלך ההתקשרות.

22.2.2. העברת הנתונים והמידע תבוצע על ידי הספק באופן אשר יבטיח רציפות בשירות, לפי הצורך.

22.3. המזמינה רשאית להתקשר בהסכם עם ספק אחר בנושא ההתקשרות.

22.4. הספק ישתף פעולה עם המזמינה בהעברת האחריות בביצוע חובותיו על פי הסכם זה, למזמינה או לספק אחר שנבחר על ידי המזמינה. בכלל זה יעביר הספק למזמינה או לספק החדש כל מידע רלוונטי, יסייע לה במענה לשאלות, ויהיה זמין לפניותיה. במקרה שהספק לא ישתף פעולה בהעברת האחריות, כמפורט לעיל, הוא יישא באחריות על כל נזק שיגרם למזמינה או לספק החדש שהחל בביצוע ההסכם. לא ישולם לספק תשלום נוסף עבור שיתוף הפעולה כאמור מעבר לקבוע בהסכם זה.

22.5. לא תהיה לספק כל תביעה, דרישה כספית או טענה אחרת כלפי המזמינה בקשר עם הפסקת ההתקשרות על פי הסכם זה.

23. כתובות הצדדים והודעות

23.1. כל הודעה על פי הסכם זה תימסר בדואר אלקטרוני, אלא אם הסכימו הצדדים אחרת; הודעה בדואר אלקטרוני כאמור תחשב שנתקבלה עם קבלת אישור קריאה, או לאחר 3 ימים מיום אישור משלוח ההודעה בדואר האלקטרוני, המוקדם מבניהם.

משלוח דואר אלקטרוני על פי הסכם זה יהיה לכתובת הבאות:

כתובת דוא"ל המזמינה: _____ או כל כתובת דוא"ל אחרת שתעודכן ע"י המזמינה.

כתובת דוא"ל הספק: _____ או כל כתובת דוא"ל אחרת שתעודכן ע"י הספק.



- 23.2.** כל הודעה מהותית על פי הסכם זה (כגון הודעות בנוגע לעיכובים, חריגות בתמורה, טענות הפרה, נושאים בעלי דחיפות וכיוצ"ב) תימסר בדואר אלקטרוני אשר ילווה בפנייה טלפונית לצורך וידוא קבלת הדואר האלקטרוני.
- 23.3.** אישור שליחה מתיבת הדואר האלקטרוני, ישמש ראיה למועד השליחה. אישור קריאה, ישמש ראיה לתאריך המסירה.

24. שונות

הצדדים מסכימים כי סמכות השיפוט בכל הקשור לנושאים והעניינים הנובעים או הקשורים בהסכם זה תהא אך ורק לבתי המשפט המוסמכים במחוז דרום ויחול עליהם החוק הישראלי.

כל שינוי בהוראת הסכם זה ייעשה בהסכמת שני הצדדים, מראש ובכתב.

הסכם זה ממצה את כל אשר הוסכם בין הצדדים, ולא יהיה תוקף לכל הסכם או הסדר שנערכו עובר לחתימתו של הסכם זה בנושא ההתקשרות.

מועד החתימה על ההסכם יהיה מועד החתימה של אחרון הצדדים על ההסכם.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הספק

המזמינה

נספח ג' – נוסח ערבות מכרז

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם

הנדון: ערבות ביצוע

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של 50,000 ₪ (במילים: חמישים אלף שקלים חדשים ₪) (להלן: "סכום הערבות") אשר תדרשו מאת _____ (להלן: "המפעיל") בקשר עם הסכם מסגרת למתן שירותי תכנון מכרז מס' 19/25 וזאת להבטחת כל התחייבויות המפעיל כלפיכם.

סכום ערבות זו צמוד למדד המחירים לצרכן, כפי שיתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף רשמי אחר שיבוא במקומה. מדד הבסיס לצורך חישוב ההצמדה הינו מדד חודש אוגוסט, אשר פורסם ביום 15.10.2025, שהינו המדד הידוע במועד מתן ערבות זו.

אנו נשלם לכם, תוך שבעה ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהוא, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמפעיל, בלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום 28.02.2027 ועד בכלל, כל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידינו עד לתאריך האמור ועד בכלל. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להסבה או להעברה.

בכבוד רב,

נספח ד' – התחייבות לסודיות והיעדר ניגוד עניינים

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח ירוחם

1. אני _____, ת"ז _____, אשר תפקידי אצל _____ [למלא שם הספק] (להלן - "הספק") הינו _____, נותן התחייבות זו בקשר למכרז שירותי תכנון וניהול תכנון מספר 19/25 (להלן - "המכרז").

"מידע" - כל מידע, ידיעה, מסמך, תכתובת, תוכנית, נתון, מודל, חוות דעת, מסקנה וכל דבר אחר כיוצא"ב הקשור באספקת השירותים בין בכתב ובין בע"פ ו/או בכל צורה או דרך של שימור ידיעות בצורה חשמלית ו/או אלקטרונית ו/או אופטית ו/או מגנטית ו/או אחרת.

"סודות מקצועיים" - כל מידע אשר יגיע לידי בקשר לאספקת השירותים, בין אם נתקבל במהלך מתן השירותים או לאחר מכן, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל: מידע אשר ימסר על ידי חברה כללית לפיתוח ירוחם ו/או כל גורם אחר ו/או מי מטעמה.

הנני מתחייב לשמור את המידע והסודות המקצועיים שיגיעו אלי עקב ההסכם, בסודיות מוחלטת ולעשות בהם שימוש אך ורק לצורך מילוי חובותיי על פי ההסכם.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, הנני מתחייב לא לפרסם, להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את המידע והסודות המקצועיים שהגיעו אלי עקב ההסכם, למעט מידע שהוא בנחלת הכלל או מידע שיש למסור על פי כל דין.

לא מתקיים כל ניגוד עניינים בין כל פעילות אחרת או התחייבות אחרת שלי לבין התחייבויות הספק על פי הסכם זה.

אמנע מכל פעולה שיש בה כדי ליצור ניגוד עניינים בין מילוי תפקידי על פי ההסכם לבין מילוי תפקיד או התחייבות אחרת, במישרין או בעקיפין.

אני מתחייב להודיע למזמינה על כל חשש לקיום ניגוד עניינים בין התחייבויותיי על פי ההסכם לבין פעילות אחרת שלי. יובהר, ההחלטה על קיום ניגוד עניינים בהתאם למכרז זה מסורה ליעוץ המשפטי אצל המזמינה והמציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין.

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____



נספח ה' – ביטוח

יצורף בנפרד לזוכה

רשות מקרקעי ישראל
אגף תכנון ופרויקטים

תעריפי תכנון

נספח למכרז - 9/2014

תוכן ענינים

3	רקע, כללי, מטרה, עקרונות
7	תעריפים לשרותי תכנון
8	סקר מתחם
13	סקר אתרים
17	תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית)
27	תכנית מפורטת
36	תכנית בינוי בקנ"מ 1:500
39	תכנון הנדסי פיזי לתשתיות ציבוריות
45	הנחיות והערות ליישום

תעריפי תכנון ברמ"י

כללי

התעריפים נועדים להגדיר את התמורה הראויה לסוגים שונים של שירותי התכנון המבוצעים עבור רמ"י. בכל תעריף ניתן מענה למיגוון המאפיינים והחריגים של עבודות התכנון השונות. התעריפים מבוססים על עקרונות משותפים, המפורטים להלן, שמטרתם לתת את התמורה הראויה לעבודות התכנון. מבחינה חישובית כוללות הנוסחאות השונות לחישוב השכר את יחידת השכר הבסיסית (יש"ב), הנקבעת מעת לעת, או כתוצאה של מכרז או מתעדכנת בהתאם לתנאי המכרז.

עקרונות

התעריפים מבוססים על העקרונות הבאים:

שכר כולל לכל צוות התכנון והניהול של תכנית

עבודת התכנון - הכנתה של תכנית כלשהי - היא עבודת צוות של מתכננים מתחומים שונים ואינה מעשה של יחיד או של משרד אחד. פעילות התכנון בנויה מסדרה של מטלות, המותנות זו בזו, ושביצוען, זו אחר זו, מביא את התכנון להשלמתו. ביצוען של המטלות, רובן ככולן, גם הוא מהווה עבודת צוות. משום כך, אין שכר התכנון נבנה מסיכום של מרכיבים, אלא קודם כל מקביעה של שכר כולל לכל התכנית, על כל שלביה, ולכל המתכננים, כולל כל ההוצאות הנלוות. רק אח"כ, משנקבע השכר הכולל, מחושבת חלוקתו למרכיביו, בחיתוך לשלבי התכנון (אבני הדרך) ובחיתוך לתחומים המקצועיים והניהוליים המשתתפים.

קביעה מראש של השכר הכולל

אינטרס משותף של מזמין העבודה ושל המתכננים - להגדיר מראש את מטלות התכנון ואת השכר עבור כל מטלה ועבור העבודה כולה. השכר נקבע מראש ואינו משתנה (גם אם חלק מהפרמטרים נתונים לשינוי במהלך התכנון), אלא אם חל שינוי מהותי בתהליך התכנון או בהיקפו, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

השכר הכולל יכול שיהיה עבור עבודת תכנון על המטלות המפורטות בכל שלב שבה, מתחילתה ועד סופה, ויכול שיהיה עבור עבודת תכנון בהיקף חלקי של המטלות, או בתוספת מטלות שאינן כלולות בתהליך המקובל, הכל, כפי הצורך וכפי שיוגדר בהזמנת העבודה.

הפחתה או הגדלה כאמור, תעשה ביחס ובהתאם לנהלי הרשות לאותה עת.

שכר בסיסי ושכר כולל

בקביעת השכר הכולל להכנתה של תכנית, מובאים בחשבון, קודם כל, המימדים - הפרמטרים, המאפיינים העיקריים והבסיסיים של התכנית הקובעים את היקף התשומות של כל צוות המתכננים - קרי: השכר הבסיסי. השכר הכולל המלא מתקבל לאחר שמובאים בחשבון גם מימדים משניים - משתנים כמותיים וערכיים, תכונות ובעיות של המתחם המיוחד שמיועד לתכנון - המשפיעים על סוג התשומות והיקפן.

תמורה שולית פוחתת

כאמור, בכל תעריף מוגדר מימד, או מספר מימדים, של התכנית המיועדת לתכנון שבהתאם לגודלו או היקפו מחושב שכר התכנון. הקשר בין גובהו של שכר התכנון לבין היקפו של המימד הוא של תוספת שולית פוחתת – תוספת שכר קטנה לכל יחידה נוספת של המימד.

מימדים משניים – ומקדמי מורכבות של תכניות

בין תכניות, או מתחמים, שיש להם מימדים זהים עשוי להיות שוני גדול בתשומות התכנון הנדרשות להשקיע בהן, בסוגן ובהיקפן, במשך זמן התכנון, ועקב כך גם בשכר התכנון. שוני זה נובע ממורכבות התכונות של המתחמים ומהקשיים הכרוכים בתהליך התכנון, המשפיעים על תשומות התכנון שהמתכננים צריכים להשקיע במציאת פתרונות תכנוניים, בתאום התכנון ובקידומו.

לדוגמא: שתי תכניות בעלות אותו שטח תכנון ואותה קיבולת בניה, אולם בתכנית אחת המקרקעין כולם באותו מעמד ובידי בעלים אחד, ובשניה מתחלקים המקרקעין לעשרות חלקות, בגדלים שונים, עם זכויות שונות של עשרות, או מאות, בעלים או בעלי זכויות במקרקעין. בתכנית אחת מאותרות בעיות סביבתיות של רעש, זהום אוויר וכד', ובתכנית שניה אינן קיימות. הקרקע בתכנית אחת משופעת מאד וקשה לפיתוח ולבניה, בעוד שבתכנית אחרת הקרקע בעלת שיפועים נוחים.

כדי לתת ביטוי הולם לשוני ולמגוון של התכניות נמדדים המימדים במקדמי מורכבות המשנים את השכר הבסיסי (שמחושב לפי המימדים הבסיסיים של התכנית). מקדם מורכבות לתכונה מסוימת של התכנית עשוי להיות מחושב באופן כמותי, אך בחלק מהתכונות המקדם מחושב על פי הערכה של שיעור המורכבות של התכנית הספציפית במסגרת הטווח המירבי ששכר התכנון יכול להשתנות בהתאם לתכונה זו.

אמת המידה לקביעת המקדם בתחום הטווח נעשית על פי עקרון של נדירות/שכיחות של המאפיין ביחס לתכונות אחרות. כלומר, הקביעה היא לפי רמת המורכבות והחריגות היחסית של המתחם – בתכונה הנמדדת – לעומת שכיחותה במתחמים אחרים בעלי מימדים דומים. זאת – על פי הנחה שפיזור התכניות השונות בהתייחס לתכונה מסוימת הוא פיזור "גאוסית". רוב התכניות הן "פשוטות" על פי התכונה הנבחרת, ומיעוט הולך וקטן ככל שהתכונה נעשית מורכבת יותר.

כך, למשל, אם קובעים שהטווח המירבי (שעור התשומות שיש להשקיע) בין התכנית הפשוטה ביותר על פי התכונה, לבין התכנית הקשה והמורכבת ביותר הוא 1 עד 1.2 (100% עד 120%) אזי כלל התכניות מתחלקות כך ש-45% מהן הן פשוטות – מקדם מורכבות = 1, 25% מהן מעט יותר מורכבות – מקדם של 1.05, 15% מהן יותר מורכבות – מקדם של 1.1, 10% מהן מורכבות מאד – מקדם של 1.15, 5% מהתכניות הן בעלות המורכבות המירבית – 1.2.

מטלות תכנוניות נוספות

לעתים נדרשות על ידי גורמי התכנון מטלות תכנוניות נוספות שאינן מוגדרות בשלבי התכנון של תכניות או במימדים המשניים של התעריף.

תשומות המטלות הנוספות, לרוב אינן מושפעות מהמימדים העיקריים של עבודת התכנון. מטלות אלה יכול שתתבצענה ע"י המתכננים המשתתפים בהכנת התכנית או מתכננים ונותני שירותים אחרים, אף כאלה שאינם ידועים בשלב חלוקת השכר בין המתכננים.

ככל שיידרש, ורק לאחר מיצוי השיעור היחסי הקבוע בטבלת חלוקת השכר בין המתכננים כ"אחרים" או "מיוחדים", תשקול הרשות הגדלת שכר התכנון עפ"י נהליה.

חלוקה לשלבים, חלוקה למתכננים

כל עבודת תכנון מחולקת לשלבים כאשר בכל שלב מוגדרות ומפורטות המטלות. החלוקה לשלבים בכל תעריף, לפי סוג עבודת התכנון, היא חלוקה אופיינית ותשמש בסיס להזמנת עבודת תכנון. החלוקה תותאם ככל הניתן למהלך התכנון המיוחד הצפוי של הכנת התכנית.

תשלומי השכר עבור עבודת התכנון, יבוצעו בהתאם להתקדמות העבודה, בשעור מהשכר הכולל, לפי שלב/י ורק עם סיום והשלמת כל שלב.

כל תעריף כולל חלוקת השכר בין המשתתפים בעבודת התכנון לרבות ניהולה לפי אופי עבודת התכנון, ובשיעורים מהשכר הכולל. החלוקה היא אופיינית ותהווה בסיס להזמנת העבודה. בכל תכנית עשויים להיות מאפיינים מיוחדים או מטלות מיוחדות, שבהתאם להן יש לקבוע חלוקה המתאימה לדרך הכנת התכנית.

הגדרות

ההגדרות למונחים המובאים להלן נועדו לפרש ולבאר את משמעותם בתעריפי התכנון.

יש"ב - יחידת שכר בסיסית: הקבוע המספרי (בש"ח) אשר, מכפלתו במימדים (פרמטרים) של אתר מסוים, יוצרת את שכר התכנון הכולל עבור שירותי התכנון הניתנים ביחס לאותו אתר. זאת - בהתאם לתעריף התכנון של אותם שירותים ולנוסחה לחישוב השכר הכלולה בו.
יחידת השכר הבסיסית נקבעת מעת לעת, אם כתוצאה של מכרז ואם ע"פ קביעת הרשות.

שירותי תכנון - עבודות תכנון, ייעוץ וניהול, וכל הפעולות הנדרשות לשם ביצוע מטלות התכנון במסגרת הכנת תכנית, מכל סוג שהוא, עריכתה, קידומה והשלמתה.

תכנית - בין שהיא סטוטורית, ומוגדרת כתכנית בחוק התכנון והבניה, ובין שאינה סטוטורית, לרבות סקרים למיניהם ותכניות הנדסיות או אדריכליות לביצוע.

מתכננים - כל נותני השרותים בתחומי התכנון השונים, לרבות ייעוץ וניהול, המשתתפים בהכנת תכנית ומבצעים את שירותי התכנון.

מתחם/אתר - השטח שביחס אליו ניתנים שירותי התכנון. שטחו של מתחם תחום ע"י גבול מוגדר. אתר יכול להיות מרחב גאוגרפי, או להיות מוגדר ע"י נקודה מרכזית בו, מבלי להגדיר את שטחו המדויק.

מימד - (פרמטר) - נתון או מאפיין, כמותי או ערכי, של מתחם/אתר התכנון, המהווה רכיב בחישוב השכר הכולל עבור עבודת התכנון המתייחסת לאותו מתחם/אתר.

מימד עיקרי - מימד הקובע את היקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב בנוסחת השכר הבסיסי.

מימד משני - מימד המבטא תכונה של מתחם/אתר התכנון שיש לה השלכה על הקף התשומות של צוות המתכננים, ומהווה רכיב בנוסחה המלאה של השכר הכולל (המבוססת על השכר הבסיסי).

שכר בסיסי - השכר הנובע רק מהמימדים העיקריים שקובעים את היקף תשומות שירותי התכנון.

השכר הבסיסי הוא מכפלה של יש"ב במימדים העיקריים של מתחם/אתר התכנית.

שכר כולל - התמורה הכוללת למתכננים עבור כל שירותי התכנון הניתנים לשם הכנת תכנית, על כל שלביה ועל כל ההוצאות הנדרשות לשם השלמתה.

השכר הכולל הוא השכר הבסיסי מוכפל במקדמים הנובעים מהמימדים המשניים של המתחם/אתר.

תעריפים

כדי לתת מענה למגוון סוגי התכנון שרמ"י מזמינה הוגדרו תעריפים שונים לסוגי התכניות:

סקר מתחם

סקר אתרים

תכניות מתאר (כולל תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית)

תכנית מפורטת

תכנית בינוי בקנ"מ 1:500

תכנון הנדסי פיזי לתשתיות ציבוריות

א. סקר מתחם

סקירה ובדיקה, כולל בדיקת היתכנות, של מתחם מוגדר.

1. מימדים

- א. המימדים העיקריים הם:
- שטח המתחם
 - מספר תחומי הבדיקה
- ב. המימדים המישניים הם:
- **במתחם**
 - מקרקעין
 - מצב תכנוני (הליכים סטטוטוריים)
 - טופוגרפיה
 - ערכי טבע ונוף
 - עתיקות
 - בנייה קיימת
 - **בסביבת המתחם**
 - בניה קיימת וצפיפות
 - מפגעים סביבתיים - רעש, איכות אוויר, סיכונים
 - תנועה/נגישות

2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $7500Y * (1 + Ps) * MT$
כאשר:

Y = יש"ב

Ps = תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן

MT = מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר תחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

ב. תוספת עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב Ps

שטח המתחם בדונם	תוספת (גריעה) באחוזים על כל דונם
עד 30 דונם	1% -
31 - 50 דונם	0
51 - 100 דונם	1.2%
101 - 200 דונם	0.8%
201 - 320 דונם	0.5%
מעל 320 דונם	0.3%

ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לסקירה ובדיקה מתחם:

- מקרקעין
- מעמד תכנוני
- סביבה: מטרדי רעש
- מפגעי זהום אוויר
- מפגעי זהום קרקע ו/או פסולת
- סיכוני בטיחות מחומרים מסוכנים
- זהום מים ו/או זהום או סיכון אחר
- קרקע ו/או טופוגרפיה בעייתיים, כולל בעיות ניקוז
- נגישות ו/או תנועה
- תשתיות מים ו/או ביוב ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או דלק
- כלכלה
- נושאי אוכלוסיה ו/או חברה
- נושאי נוף וערכי טבע, כולל שימושי תיירות פנאי ונופש
- נושא אחר: הנדסי, הנדסה ימית, צבאי וכיו"ב

מספר תחומי הבדיקה מבוסס במקדם - MT - ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מספר תחומי בדיקה	מקדם MT
תחום אחד	1.0
2 תחומים	1.5
3 תחומים	1.9
4 תחומים	2.2
5 תחומים	2.45
6 תחומים	2.65
7 תחומים	2.8
8 תחומים	2.9
9 תחומים	3.0
10 תחומים	3.1

3. השכר הכולל

א. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי מבטאים במקדמי מורכבות הנקבעים עפ"י מידת החריגות או המיוחדות של המימד במתחם ובסביבת המתחם, יחסית למתחמים דומים באופיים ובהיקפם.

ב. הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$Y7500 * (1 + Ps) * Mt * (Mk + Mm + Mp + Mn + Mq + MBK - 5) * (Mz + Mv + Mg - 2)$$

ג. לכל מימד משני יחושב מקדם מורכבות מתאים בטווח שמצוין בטבלאות שלהלן, בהתאם לעקרון בדירות/שכירות, כלומר בהתאם למידת החריגות או המיוחדות של המימד. מקדם מורכבות יקבע רק אם המימד נוגע לתחום הבדיקה.

ד. מימדים משניים במתחם

מימד משני במתחם	מקדם מורכבות	טווח המקדם	
		מ-	עד-
מקרקעין	Mk	1.0	1.4
מצב תכנוני	Mm	1.0	1.2
טופוגרפיה, שיפוע	Mp	1.0	1.2
ערכי טבע ונוף	Mn	1.0	1.3
עתיקות	Mq	1.0	1.3
בניה קיימת	MBK	1.0	1.8

ה. מימדים משניים בסביבת המתחם

מימד משני בסביבת המתחם	מקדם מורכבות	טווח המקדם	
		מ-	עד-
בנייה קיימת וצפיפות	Mz	1.0	1.5
מפגעים סביבתיים: רעש, איכות אוויר, סיכונים	Mv	1.0	1.4
תנועה/נגישות	Mg	1.0	1.3

4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

התשלומים יעשו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנת הסקר, בשעור (%) מהשכר הכולל, בהתאם לטבלה שלהלן:

סקר מתחם

אבן-דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
הצגת נתונים ומטרות (איסוף נתונים, הגדרת הבעיות, המטרות והיעדים)	20	20
ניתוח נתונים (ניתוח חסרונות/יתרונות, עמדות, אילוצים/הזדמנויות)	15	35
הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת (חלופות לפרוגרמה כללית ולתכנית עסקית עם ניתוח מפורט של חלקי התכנית) (משולב בשמאות - במידת הצורך)	25	60
עיבוד ופרוט חלופה מועדפת (פרוגרמה כלכלית/עסקית ו/או פרוגרמה לשימושי קרקע, מבני ציבור, שטחים וכד' ו/או תכנית עסקית, לתכנון, לפיתוח ולשיווק)	15	75
דו"ח מסכם, פרוט מסקנות והמלצות	25	100

5. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תיעשה בהתאם לאופי סקר המתחם.
חלוקה מומלצת מוגדרת להלן, אך יש להתאים את החלוקה לדרישות המיוחדות של הסקר ולמאפיינים המיוחדים של האתר וסביבתו.

המתכנן:	כללי %	מוטה תכנון פיזי %	מוטה סביבה %	מוטה כלכלי %	מוטה תנועה %	מוטה תשתית %	מוטה חברה אוכלוס' %
אדריכל/מתכנן פיזי	18	30	16	14	14	13	19
כלכלן שמאי	15	10	8	36	14	18	8
מתכנן חברתי	5	5	0	0	0	0	22
סביבה נוף/טבע רעש איכות אוויר חומ"ס	12	6	30	5	10	10	8
תנועה	5	8	5	5	25	8	3
תשתית - עפר דרכים ניקוז רטובות חשמל תקש'	14	16	10	13	13	26	10
משפטן	6	0	5	5	0	0	5
מיוחדים ימי עתיקות אקלים תיירות וכו'	5	5	6	2	4	5	5
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה	20	20	20	20	20	20	20
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100

2. סקר אתרים

סקירה ובדיקה של אתרים במרחב מוגדר לצורך איתור והתאמה של מתחם נדרש לנושא תכנון מוגדר.

1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
 - שטח המתחם הנדרש אותו מאתרים במרחב, לצורך פרויקט או נושא תכנון מוגדר
 - מספר תחומי הבדיקה
 - מספר האתרים הנבדקים
- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם: שטח מרחב האיתור ביחס לשטח המתחם הנדרש ומאפייני מרחב האיתור.

2. השכר הבסיסי:

א. הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $3000Y * (1 + Ps) * M_T * M_A$

כאשר:

Y = י"ש"ב

Ps = תוספת, באחוזים, עבור שטח המתחם, לפי הטבלה להלן

M_T = מקדם הגדלת השכר בהתאם לתחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

M_A = מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר האתרים הנבדקים, לפי הטבלה להלן

ב. הגדלה עבור שטח המתחם

טבלה לחישוב Ps

שטח המתחם בדונם	תוספת (גריעה) באחוזים על כל דונם
עד 30 דונם	-1%
31 - 50 דונם	0
51 - 100 דונם	0.8%
101 - 200 דונם	0.5%
201 - 400 דונם	0.3%
מעל 400 דונם	0.2%

ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לבדיקת התאמת אתר למתחם הנדרש:

- מקרקעין
- מעמד תכנוני
- סביבה: מטרדי רעש
- מפגעי זהום אוויר
- מפגעי זהום קרקע ו/או פסולת
- סיכוני בטיחות מחומרים מסוכנים
- זהום מים ו/או זהום או סיכון אחר
- קרקע ו/או טופוגרפיה בעייתיים, כולל בעיות ניקוז
- נגישות ו/או תנועה
- תשתיות מים ו/או ביוב ו/או חשמל ו/או תקשורת ו/או דלק
- כלכלה
- נושאי אוכלוסיה ו/או חברה
- נושאי נוף וערכי טבע, כולל שימושי תיירות פנאי ונופש
- נושא אחר: הנדסי, הנדסה ימית, צבאי וכיו"ב

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם MT ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מספר תחומים	מקדם MT
תחום אחד	1.0
2 תחומים	1.5
3 תחומים	1.9
4 תחומים	2.2
5 תחומים	2.45
6 תחומים	2.65
7 תחומים	2.8
8 תחומים	2.9
9 תחומים	3.0
10 תחומים	3.1

ד. מספר האתרים הנבדקים מבוסס במקדם - MA ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מספר אתרים	מקדם MA
2 אתרים	1.0
3 אתרים	1.5
4 אתרים	1.9
5 אתרים	2.25
6 אתרים	2.55
7 אתרים	2.8
8 אתרים	3.0
עבור כל אתר נוסף	תוספת 0.15

אם במהלך הסקר משתנה מספר האתרים (למשל: אם בשלב ראשון בודקים מספר גדול של אתרים ובשלב יותר מתקדם, לאחר מיון, נשארים לבדיקה פחות אתרים) - יש להתאים את חישוב השכר לכל שלב של הסקר בהתאם למספר האתרים הנבדקים בפועל באותו שלב.

3. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$3000Y * (1 + Ps) * MT * MA * PY * PB$$

א. השכר הכולל ביחס לשכר הבסיסי, יגדל או יקטן בהתאם ליחס שבין שטחו של מרחב הסקר לבין שטח המתחם הנדרש, המבוסס באחוזים (P_Y):

שטח המרחב יחסית לשטח המתחם	אחוז מהשכר הבסיסי P_Y
25	75%
50	80%
100	100%
200	125%
300	140%
400	150%
800	175%
1200	190%
1600	200%
3200	225%
4800	240%
6400	250%

(ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה)

ב. השכר הכולל ביחס לשכר הבסיסי, יגדל (ב-%) - PB, בהתאם לשעור השטח הבנוי מכלל שטחו של מרחב הסקר.

עבור כל 1% שטח בנוי משטח של מרחב הסקר	תוספת לשכר הכולל	תוספת מצטברת	% הגדלת השכר PB
עד 10%	1%	10%	110%
מ-10% עד 20%	2%	20%	130%
מ-20% עד 40%	1.5%	30%	160%
מ-40% עד 60%	1%	20%	180%
מ-60% עד 100%	0.5%	20%	200%

4. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

התשלומים יעשו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנת הסקר, בשעור (%) מהשכר הכולל, כמפורט בטבלה שלהלן.

סקר אתרים

	אבן דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
א.	הצגת נתונים ומטרות איסוף נתונים, הגדרת הבעיות, המטרות והיעדים, הגדרה תכנונית וכלכלית של האתר המבוקש, הגדרת מרחב הסקר	10	10
ב.	ניתוח נתונים ודרישות ניתוח וקביעה של פרמטרים לסקר ולבדיקה, חסרונות/יתרונות, אילוצים/הזדמנויות אפשריים	10	20
ג.	איתור מכלול האתרים האפשריים עפ"י הפרמטרים וההגדרות של שלבים א-ב - סריקת המרחב וקביעה של כל האתרים האפשריים	15	35
ד.	מיון ראשון לקביעת אתרים עדיפים ניתוח ובחינה של האתרים עפ"י הפרמטרים לסקר ולבדיקה, קביעת האתרים העדיפים לבחינה יסודית	10	45
ה.	בחינה מפורטת של האתרים העדיפים ניתוח מפורט והשוואתי של האתרים העדיפים ומיון נוסף שלהם לקביעה של האתרים הנבחרים	15	60
ו.	עיבוד ופרוט האתרים הנבחרים פרוגרמה כלכלית/עסקית ו/או פרוגרמה לשימושי קרקע, מבני ציבור, שטחים וכד' ו/או תכנית עסקית, לתכנון, לפיתוח ולשיווק של האתרים הנבחרים	15	75
ז.	דו"ח מסכם, פרוט מסקנות והמלצות	25	100

5. חלוקת השכר בין המתכננים

ההנחיות וההמלצות לחלוקה זהות לאלה שבסקר מתחם.

ג. תכנית מתאר

תכנית מתאר, תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

התעריף מיועד להכנת תכניות מתאר מקומיות, ומשמש גם עבור תכניות אב ועבור תכניות שלדיות ברמה מתארית. תכניות אלה נערכות בקני-מידה וברמות פירוט משתנים בהתאם להיקף ולשטח התכנון. משום כך מותאם התעריף לקנה המידה שבו נערכת התכנית (החל ב: 1:2000 ועד: 1:25000).

1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
 - השטח הכולל (בדונם) התחום בגבולות התכנית (או ההרשאה לתכנון),
 - היחס המבוסס באחוזים בין תכנית השטח הבנוי והמיועד לבניה (בדונמים) לשטח התכנית - שעור השטח הבנוי.

לענין זה:

שטח בנוי - משמעו שטח בנוי ומפותח ברציפות, בצפיפות בניה של 5% לפחות, לשימושים שונים: מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות, מבני ציבור, תשתיות וכד'. שטחים שאינם בנויים והמשמשים לחקלאות, לייעור, למרעה, לשמורות למיניהן, או שטחי בור, לא יחשבו כ"שטח הבנוי", גם אם נמצאים בהם בפיזור רב מבנים, וגם אם נמצאים בהם, או מיועדים בהם, קווי או מתקני תשתית, כגון: דרכים, מסילות, אגני חימצון, קווי חשמל.

- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:
 - סרבול המקרקעין,
 - סיבוך תכנוני קיים,
 - פיצול מוניציפאלי,
 - מורכבות גבולות התכנית,
 - טופוגרפיה חריגה,
 - מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו,
 - רגיש רגישות נופית, ערכי טבע מיוחדים,
 - בעיות סביבתיות חריגות.

2. השכר הבסיסי:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא: $K*Y*SD*PB$

כאשר:

- K = הכפלה של Y המשתנה בכל קני מידה
- Y = יש"ב
- SD = שטח התכנית לחישוב בדונם
- PB = הגדלה, באחוזים, עבור השטח הבנוי והמיועד לבניה, לפי הטבלה להלן

השכר הבסיסי יקבע לכל רמת תכנון בנפרד לפי קנה המידה בו תערך התכנית.
לכל קנה מידה של תכנית מובאות להלן נוסחה וצמד טבלאות לחישוב השכר הבסיסי על פי המימדים העיקריים.

א. תכניות בקו"מ 1:2500 - 1:2000

$$K = 96$$

שטח לחישוב S_D

שטח התכנית מצטבר בדונם	S_D שטח לחישוב מצטבר בדונם	תוספת שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית
1000	1000		עד 1000 דונם (*)
2000	1600	0.6	על כל דונם מעל 1000 ועד 2000
4000	2400	0.4	על כל דונם מעל 2000 ועד 4000
6400	3000	0.25	על כל דונם מעל 4000 ועד 6400
10000	3540	0.15	על כל דונם מעל 6400 ועד 10000
		0.1	על כל דונם מעל 10000

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-1000 דונם, השטח לחישוב - S_D יהיה 1000 דונם.

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B :

הגדלת השכר הבסיסי P_B	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי	עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית
200%	100%	10%	עד 10%
275%	175%	5%	מ-10% עד 25%
335%	235%	3%	מ-25% עד 45%
385%	285%	2%	מ-45% עד 70%
415%	315%	1%	מ-70% עד 100%

ב. תכניות בקו"מ 1:5,000

$$K = 24$$

שטח לחישוב S_D

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	S_D שטח לחישוב בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם
עד 5000 דונם (*)		5000	5000
על כל דונם מעל 5000 ועד 10000	0.6	8000	10000
על כל דונם מעל 10000 ועד 20000	0.4	12000	20000
על כל דונם מעל 20000 ועד 32000	0.25	15000	32000
על כל דונם מעל 32000 ועד 50000	0.15	17700	50000
על כל דונם מעל 50000	0.1		

(*) בתכנית ששטחו קטן מ-5000 דונם, השטח לחישוב - S_D יהיה 5000 דונם.

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B :

עבור כל 1% תכנית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי P_B
עד 10%	11%	110%	210%
מ-10% עד 25%	5.5%	192.5%	292.5%
מ-25% עד 45%	3%	252.5%	352.5%
מ-45% עד 70%	1.5%	290%	390%
מ-70% עד 100%	0.5%	305%	405%

ג. תכניות בקנ"מ 1:10,000

$$K = 6$$

שטח לחישוב

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	S_D שטח לחישוב מצטבר בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם
עד 20000 דונם (*)		20000	20000
על כל דונם מעל 20000 ועד 40000	0.6	32000	40000
על כל דונם מעל 40000 ועד 80000	0.4	48000	80000
על כל דונם מעל 80000 ועד 128000	0.25	60000	128000
על כל דונם מעל 128000 ועד 200000	0.15	70800	200000
על כל דונם מעל 200000	0.1		

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-20,000 דונם, השטח לחישוב - S_D יהיה 20,000 דונם.

הגדלה עבור שטח הבנוי P_B :

עבור כל 1% תכנית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי P_B
עד 10%	12%	120%	220%
מ-10% עד 25%	6%	210%	310%
מ-25% עד 45%	3%	270%	370%
מ-45% עד 70%	1%	295%	395%
מ-70% עד 100%	0.25%	302.5%	402.5%

2. תכניות בקנ"מ 1:20000 - 1:25000

$$K = 1.5$$

שטח לחישוב:

שטח התכנית	תוספת שטח לחישוב בדונם	S_D שטח לחישוב מצטבר בדונם	שטח התכנית מצטבר בדונם
עד 100000 דונם (*)		100000	100000
על כל דונם מעל 100000 ועד 200000	0.6	160000	200000
על כל דונם מעל 200000 ועד 400000	0.4	240000	400000
על כל דונם מעל 400000 ועד 640000	0.25	300000	640000
על כל דונם מעל 640000 ועד 1000000	0.15	354000	1000000
על כל דונם מעל 1000000	0.1		

(*) בתכנית ששטחה קטן מ-100,000 דונם, השטח לחישוב - S_D יהיה 100,000 דונם.

הגדלה עבור שעור השטח הבנוי P_B :

עבור כל 1% תכסית שטח בנוי ומיועד לבניה משטח התכנית	הגדלת השכר הבסיסי	תוספת מצטברת	הגדלת השכר הבסיסי P_B
עד 10%	13%	130%	230%
מ-10% עד 25%	6.5%	227.5%	327.5%
מ-25% עד 45%	3%	287.5%	387.5%
מ-45% עד 70%	0.5%	300%	400%
מ-70% עד 100%	0%	300%	400%

3. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$K * Y * S_D * P_B * (M_1 + M_2 + M_3 + M_4 + M_5 + M_6 + M_7 + M_8 - 7)$$

המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי ייקבעו עפ"י חריגת מאפייני שטחה של התכנית, יחסית לתכניות דומות באופיין ובהיקפן.

מימדים משניים

M1	סרבול המקרקעין
M2	סיבוכ תכנוני קיים
M3	פיצול מוניציפאלי
M4	מורכבות גבולות התכנית
M5	טופוגרפיה חריגה
M6	מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו
M7	נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים
M8	בעיות סביבתיות חריגות

המימדים המשניים מבוטאים במקדמי מורכבות בתחום הטווח המצוין בטבלה שלהלן, בהתאם לקנ"מ של התכנית, ובהתאם למידת החריגות או המיוחדות של המימד. אמת המידה לקביעת מקדם המורכבות בטווח היא רמת החריגות היחסית של המימד בתכנית- לעומת אותו מימד בתכניות דומות אחרות, כלומר החישוב ייעשה עפ"י עקרון השכיחות/נדירות במסגרת הטווח המפורט להלן לכל מקדם.

טווחי המקדמים לחישוב מורכבות המימדים המשניים בתכניות לפי קנה המידה שלהם:

טווח המקדם					מאפיינים			
1:20000 1:25000	1:10000	1:5000	1:2000 1:2500	1:1000	תכניות בק"מ			
1.05	1.1	1.15	1.2	1.25	עד	1	M ₁	סרבול המקרקעין
1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	עד	1	M ₂	סיבוכ תכנוני קיים
1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	עד	1	M ₃	פיצול מוניציפאלי
1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	עד	1	M ₄	מורכבות גבולות התכנית
1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₅	טופוגרפיה חריגה
1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₆	מבנה דמוגרפי ו/או חברתי חריג במורכבותו
1.3	1.25	1.2	1.15	1.1	עד	1	M ₇	נוף רגיש, ערכי טבע מיוחדים
1.1	1.15	1.2	1.25	1.3	עד	1	M ₈	בעיות סביבתיות חריגות

4. השכר הכולל לתכניות אב ולתכניות שלדיות

השכר הכולל המתקבל מהחישוב המפורט לעיל ישמש

- לתכנית מתאר 100%
- לתכנית אב 65%
- לתכנית שלד ברמה מתארית 45%
- לתכנון ראשוני ברמה מתארית, תכנית רעיונית בהתאם לנדרש - יחסית לשלושה סוגי התכניות.

5. תשלומים בהתאם לשלבי התקדמות התכנון

התשלומים יעשו עם סיומו והשלמתו של כל שלב משלבי הכנתה של התכנית, בשיעור (%) מהשכר הכולל, בהתאם לטבלת אבני הדרך שלהלן:

א. תכנית מתאר

מספר	שלב - אבן דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
1	הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות	5	5
2	הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	5	10
3	תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	5	15
4	הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	7	22
5	עיבוד ופירוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת, לאחר תיאום עם הרשויות	8	30
6	הגשת התכנית לועדה המקומית	2	32
7	קליטת התכנית בועדה המחוזית	8	40
8	השלמת נספחים והגשת מסמכים נוספים עפ"י דרישת לשכת התכנון	5	45
9	החלטה על הפקדה	5	50
10	פרסום הפקדת התכנית	5	55
11	דיון בהתנגדויות	10	65
12	החלטה על אישור התכנית	15	80
13	הגשת התכנית ערוכה ומתוקנת לאישור	10	90
14	פרסום אישור התכנית	10	100

ב. תכנית אב ותכנית שלד ברמה מתארית

שלב - אבן-דרך (סיומו של שלב)	% מהשכר הכולל	% מצטבר
הצגת סקר נתונים, בעיות, עמדות	10	10
הצגת פרוגרמה, מטרות, תדריך	5	15
תכנון ראשוני וניתוח תכנוני	15	30
הצגת חלופות וקביעת חלופה מועדפת	20	50
עיבוד ופרוט התכנית עפ"י חלופה מועדפת	25	75
אימוץ התכנית ע"י הועדה המחוזית ועריכת מסמכים מנחים	25	100

6. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תעשה בהתאם לאופי התכנית כמפורט להלן:

אופי התכנית : המתכנן:	כללי %	תחום כללי %	יישוב עירוני %	אזור עירוני %	אזור כפרי %
אדריכל / מתכנן פיזי	30	35-39 28-32	32	30	28
כלכלה - פרוגרמות כלכלן שמאי מתכנן חברתי	12	10-14	14	13	10
נוף/סביבה נוף/טבע סביבה: רעש איכות אוויר חומ"ס	10	7-12	2 6	3 6	8 4
תנועה	8	6-10	10	9	6
תשתית עפר, דרכים ניקוז "רטובות" חשמל תקש'	12	9-16	3 2 2 2	4 3 4 2	5 4 5 2
משפטי	3	2-4	4	4	3
מיוחדים ימי עתיקות אקלים תיירות וכו'	5	2-8	3	2	5
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה	20	20	20	20	20
סה"כ	100	100	100	100	100

החלוקה שלעיל היא חלוקה נורמטיבית לתכנית "ממוצעת" (ללא השפעה של מיוחדים משניים). גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, מאפיינים המיוחדים לתכנית, משפיעים גם על שעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון המשנים את צורת החלוקה.

יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

ד. תכנית מפורטת

תכנית מפורטת (תב"ע), תכנית שלד ברמה מפורטת

התעריף מיועד להכנת תכניות מפורטות (בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה, שנהוג לכנותן "תב"ע" – תכנית בנין עיר) אשר את התשריט שלהן מקובל לערוך בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.

1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
- השטח (בדונם) התחום בגבולות התכנית.
 - השטח המבונה (במ"ר) המיועד לבניה בתכנית.
- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:
1. בניה קיימת
 2. שילוב יעודי קרקע
 3. סביבה
 4. מקרקעין
 5. טופוגרפיה וקרקע
 6. רמת מורכבות/פשטות כללית

2. השכר הבסיסי:

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

$$Y * 1000 * (S_D + S_R)$$

כאשר:

- Y = יש"ב.
- S_D = שטח התכנית לחישוב בדונם.
- S_R = השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.

3. שטח התכנית לחישוב S_D :

כל הערכים בטבלה הם דונם

שטח לחישוב מצטבר S_D	תוספת שטח מירבית לחישוב	תוספת-בדונם שטח לחישוב לכל דונם שטח התכנית	שטח התכנית בדונם	
			ועד	על כל דונם מעל
125	-	-	50	0
200	75	1.5	100	50
500	300	1	400	100
700	200	0.5	800	400
780	80	0.2	1200	800
		0.1	ומעלה	1200

4. השטח המבונה לחישוב - SR (באלפי מ"ר):

שטח מבונה באלפי מ"ר	על כל אמ"ר מעל	ועד	תוספת-במ"ר לחישוב לכל אמ"ר בניה בתכנית	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ"ר	שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר SR
0	5	(*)			25
5	15	3		30	55
15	50	2		70	125
50	100	1.5		75	200
100	300	1		200	400
300	600	0.5		150	550
600	900	0.3		90	640
900	1200	0.2		60	700
1200	ומעלה	0.1			

(*) בתכנית שהשטח המבונה בה קטן מ- 5000 מ"ר, השטח לחישוב - SR יהיה 25 אלף מ"ר.

5. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$Y * 1000 * (S_D + S_R) * M_N * (M_B + M_S + M_P + M_V + M_K + M_C - 5)$$

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

M_B = מקדם בניה קיימת (חישוב עפ"י הטבלה להלן)

M_S = מקדם שילוב יעודי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

M_P = מקדם שיפועי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

M_V = מקדם נושאי סביבה (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

M_K = מקדם סירבול מקרקעין (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

M_C = מקדם מורכבות/פשטות כללית (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

M_N = מקדם קנה מידה של התשריט (חישוב עפ"י הנחיות להלן)

5.1 מקדם בנייה קיימת - Mb

מקדם זה מתייחס לבניה קיימת בשטח התכנית, אשר התכנון מיועד להתייחס אליה ו/או לתכנן אותה מחדש. לאתחשב בבניה קיימת-בניה המיועדת מלכתחילה להריסה ולפינוי, אולמתחם בנוי שאינו מיועד להשתנות והוא הרקע לתכנון).

חישוב המקדם בטבלה שלהלן נעשה עפ"י אחוז השטח המבונה הקיים מכלל שטח התכנית, כאשר הבניה הקיימת מצויה בכל שטחי התכנית. אם הבניה מתרכזת רק בחלק מהתכנית, יחושב המקדם מאותו שטח בו קיימת הבניה.

חישוב המקדם:

המקדם שווה ל-1 כאשר אין בנייה קיימת. יש להוסיף ל-1 את התוספת המחושבת לפי הטבלה להלן, כדי לקבוע את המקדם המתאים להיקף הבניה הקיימת.

הקף בניה קיימת % משטח התכנית		תוספת למקדם לכל % בניה קיימת	סך תוספת למקדם	תוספת למקדם מצטברת
0%	עד-	0	0	0
2%	עד-	0.05	0.15	0.15
5%	עד-	0.02	0.10	0.25
10%	עד-	0.01	0.10	0.35
20%	עד-	0.005	0.15	0.50
50%	עד-	0.003	0.15	0.65
100%	עד-	0.002	0.20	0.85
200%	ומעלה	0.001		

5.2 מקדם שילוב יעודי קרקע - Ms

ייעודי הקרקע המתוכננים מתחלקים ל-4 קבוצות יעודים:

- מגורים, לכל הצורות והצפיפויות, כולל מבני הציבור המשרתים ישירות את המגורים,
- תעסוקה, תעשייה ומסחר,
- תיירות, מלונאות, נופש ופנאי,
- בניה ציבורית כלל עירונית (מבני חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, ממשל וכיו"ב, המשרתים אוכלוסייה שמחוץ לתכנית).

אם בתכנית מיועדים לתכנון ייעודי קרקע מקבוצה אחת, כאשר ייעודי הקרקע מהקבוצות האחרות, אינן עולות על 10% לכל קבוצה, יהיה המקדם: 1.

- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננת קבוצת יעודים שהיקף הבניה עבורה עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.075.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות 2 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.15.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית מתוכננות 3 קבוצות יעודים שהיקף הבניה עבור כל אחת עולה על 10%, יהיה המקדם: 1.2.
- אם בתכנית, בנוסף לקבוצת יעודים עיקרית, מתוכננות קבוצות יעודים שהיקף הבניה בכל אחת מהן אינו עולה על 10%, אך סך הבניה בהן עולה על 20%, יהיה המקדם: 1.075.

5.3 מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרע

המקדם יחושב על פי השיפוע הממוצע בשטחי התכנית המיועדים לבניה ולפיתוח. (אם כלולים בתחום ה"קו הכחול" של התכנית שטחים שאינם מתוכננים לבניה ולפיתוח - אין להתחשב בהם לצורך קביעת השיפוע הממוצע).

- עבור שיפוע ממוצע שבין 0% לבין 6% יהיה המקדם = 1.
- עבור שיפוע ממוצע שבין 6% לבין 12% יש להוסיף 0.02 למקדם לכל 1% שיפוע מעל 6%.
- עבור שיפוע ממוצע גדול מ-12%, יש להוסיף למקדם 0.01 נוסף לכל 1% שיפוע מעל 12%.

בשטחים שבהם הקרע אינה יציבה וגורמת לבעיות מיוחדות של ביסוס מבנים והתקנת תשתיות, יש להוסיף למקדם עד 0.08, בהתאם לחומרת הבעיות.

5.4 מקדמי מורכבות: סרבול מקרקעין (M_k), נושאי סביבה (M_v), כללית (M_c)

מקדם סרבול מקרקעין מיועד לתת ביטוי, בין היתר, לצורך לבצע איחוד וחלוקה כחלק מהתכנית. מקדם נושאי סביבה מיועד לתת מענה, בין היתר, לצורך להגיש חוות דעת סביבתיות, או תסקיר השפעה על הסביבה בהיקף סביר (לתסקירים רחבי היקף במיוחד יש להתייחס כמטלה נוספת).

מקדם מורכבות/פשטות כללית, מיועד להגדיל את השכר הכולל לתכנית בה קיימים קשיים ומורכבויות משמעותיים שאינם נמנים על המקדמים שלעיל, או לצמצם את השכר הכולל לתכנית, בהתאם לחזרתיות צפויה בתכנון, ו/או צפי של אי קיום בעיות במתחם התכנית ובסביבתו, ו/או צפי לקלות יחסית בקידום סטטוטורי של התכנית.

מקדמים אלה מחושבים על פי הערכה של רמת המורכבות של מתחם התכנית ושכיחותו, יחסית למתחמים אחרים בעלי מימדים דומים, בתחום הטווח שניתן לכל מקדם:

טווח מקדם סרבול מקרקעין: M_k - 1 עד 1.25

טווח מקדם נושאי סביבה: M_v - 1 עד 1.2

טווח מקדם מורכבות/פשטות כללית: M_c - 0.75 עד 1.4

אמת המידה לקביעת המקדם, על פי המורכבות והחריגות היחסית של המתחם - בתכונה הנמדדת - הוא על פי עיקרון נדירות/שכיחות.

5.5 מקדם קנה מידה M_n - רמת פרוט, או קנה מידה של תשריט התכנית

לכל סוג של תכנית מקובל קנה מידה אופייני שלפיו נעשים התשריטים של התכנית. קנה"מ כרוך ברמת הפרוט האפשרית או המתחייבת ממנו. מכאן שבתכניות שאינן נערכות, בגלל סיבה זו או אחרת, ע"ג תשריט בקנ"מ האופייני לאותו סוג, רמת הפרוט שונה מהמקובל, ובעקבותיה גם שונה היקף התשומות המושקעות בתכנון. מקדם של תשריט בקנ"מ $1:2500 = 0.65$

מקדם של תשריט בקנ"מ $1:1000 - 1:1250 = 1$

מקדם של תשריט בקנ"מ $1:500 = 1.5$

6 חלוקת השכר הכולל לפי שלבי התכנון

א. שלבי העבודה ומטלותיה:

(1) איסוף נתונים, מדידות, דרישות, אילוצים, קביעת מטרות ויעדים
ריכוז כל הנתונים הדרושים לשם התחלת התכנון מהמקורות השונים. השלמת נתונים במידת הצורך. השלמת מדידת המצב הקיים על בסיס חישוב אנליטי. ריכוז ההגדרות והדרישות, כולל הגדרת אוכלוסיית יעד, לצורך קביעת יעדי התכנית ומטרותיה, המוגדרים ע"י המזמין ויתר הגורמים המעורבים.

(2) קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני
ניתוח של כל הנתונים והדרישות לצורך קביעת פרוגרמה לתכנית, תוך הכנה ובחינת תרשים ראשוני המציג אפשרות למימוש הפרוגרמה בשטח המתוכנן, וקביעת הפרוגרמה - איכותית וכמותית.

(3) חלופות לתכנון
הכנת חלופות עקרוניות לתכנית הנבדלות זו מזו בפרישת ייעודי קרקע, בחלוקת השטח לקבוצות אוכלוסייה שונות, בהתוויית מערכת הדרכים וכד'.

(4) קביעת חלופה מועדפת
ניתוח החלופות על פי אמות מידה שונות וקביעת החלופה המיטבית.

(5) עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת
עיבוד החלופה המועדפת ופרוט שלה לרמת הפרוט הנדרשת לתכנית. כולל בדיקה וחישוב אנליטי של ה"קו הכחול" של התכנית.

(6) תאום מערכות תשתית תאומים והשלמות
השלמת התכנון ע"י תאום מערכות התשתית ושילובן לתכנית אחת, תאום מוקדם עם כל הרשויות, השלמת פרטים, בדיקות ומסמכים הנדרשים לתכנית.

(7) עריכת מסמכי התכנית
עריכת כל תשריטי התכנית, הוראות התכנית (תקנון) ויתר המסמכים המשלימים את התכנית (נספחים) או מלווים אותה (דברי הסבר וכד').

(8) הגשה לוועדה מקומית
העברת מסמכי התכנית למוסדות התכנון (ועדה מקומית ו/או ועדה מחוזית - בהתאם לצורך) על מנת לקיים דיון בוועדה המקומית להמלצה על התכנית.

- (9) קליטת התכנית ע"י מוסד התכנון (ועדה מחוזית) הדן בהפקדת התכנית**
טיפול בהשלמת מסמכי התכנית על פי תנאי הסף ודרישות לשכת התכנון של הוועדה המחוזית. כהשלמת שלב זה ייחשב המועד בו יאושר ע"י לשכת התכנון, כי ניתן לקיים דיון בהפקדת התכנית.
- (10) השלמת מסמכים ונספחים עפ"י דרישת לשכת התכנון**
השלמת כל מסמכי התכנית ונספחיה, כפי שנדרש ע"י לשכת התכנון, לצורך קיום הדיון בהפקדת התכנית.
- (11) דיון בהפקדת התכנית**
קיום דיון ראשון בוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.
- (12) החלטה על הפקדת התכנית**
החלטת מוסד התכנון (ועדה מחוזית ברוב רובם של המקרים), לאחר שקיים דיון או דיונים בתכנית ולאחר שהחליט על הפקדת התכנית לרבות הפקדה בתנאים, ללא צורך לקיים דיון נוסף
- (13) השלמת תנאים ומסמכים לצורך הפקדת התכנית**
השלמת כל התנאים והמסמכים הנדרשים להפקדת התכנית. כולל חישוב אנליטי של כל חלקי התכנית והכנת תשריט מדידה התואם את צרכי רישומה של התכנית.
- (14) הפקדת התכנית**
פרסום הפקדתה של התכנית בהתאם לחוק.
- (15) דיון בהתנגדויות**
קיום דיון ראשון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית, ע"י מוסד התכנון המוסמך
- (16) החלטה על אישור התכנית**
החלטת מוסד התכנון המוסמך על אישור התכנית לרבות אישורה בתנאים, (או דחייתה)
- (17) הגשת תכנית מתוקנת לאישור**
השלמת כל התיקונים, ההשלמות, והתנאים הנדרשים ע"י מוסד התכנון בהחלטתו לאשר את התכנית, והגשתם לצורך פרסום אישורה של התכנית.
- (18) אישור התכנית (פרסום על מתן תוקף)**
פרסום אישור התכנית בהתאם לחוק, והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית.
- (19) אישור תצ"ר בועדה המקומית**
העברת תשריט/תשריטי המדידה, מבוססים על חישוב אנליטי ועל התשריט המעודכן של התכנית, אל הוועדה המקומית לצורך קבלת אישורה.
- 20. אישור תצ"ר**
אישור המרכז למיפוי ישראל על כשרותו לרישום של התרשים לצרכי רישום.
- 21. רישום התצ"ר**
ביצוע רישום של כל מגרשי התכנית בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

ב. חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון שפורטו לעיל כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

מספר	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	איסוף נתונים, מדידה, דרישות, אילוצים, מטרות ויעדים, כולל מפה טופוגרפית על רקע גושים וחלקות (חישוב אנליטי של גבול ההרשאה) ובדיקת בעלויות	6	6
2	קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשוני	4	10
3	הצגת חלופות לתכנון	10	20
4	קביעת חלופה מועדפת	6	26
5	עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, כולל חישוב אנליטי של גבול התכנית	9	35
6	תאום מערכות תשתית, תאומים והשלמות	3	38
7	עריכת מסמכי התכנית	3	41
8	הגשת התכנית לועדה המקומית	1	42
9	קליטת התכנית בלשכת התכנון המחוזית והגשת קבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים	3	45
10	השלמת מסמכים עפ"י דרישת לשכת התכנון	1	46
11	דיון בהפקדת התכנית (דיון ראשון בועדה המחוזית)	1	47
12	החלטה על הפקדת התכנית	2	49
13	השלמת תנאים ומסמכים לצורך הפקדת התכנית, כולל חישוב אנליטי של החלוקה וחוות דעת של עורך דין ביחס לרישום	2	51
14	פרסום הפקדת התכנית והגשת קבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים	4	55
15	דיון בהתנגדויות	5	60
16	החלטה על אישור התכנית	10	70
17	השלמת תנאים ומסמכים לצורך אישור התכנית	3	73
18	פרסום אישור התכנית, הגשת תקנון ותשריט חתומים למחוז וקבצים ממוחשבים לאגף תכנון ופרוייקטים והגשת דו"ח מפורט של חסמים והתניות למימוש התכנית.	10	83
19	הגשת התצ"ר לועדה המקומית	4	87
20	אישור התצ"ר ע"י הועדה המקומית,	4	91
21	הגשת תצ"ר לבדיקת המרכז למיפוי ישראל	2	93
22	רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין	7	100

7. חלוקת השכר בין המתכננים

חלוקת השכר הכולל בין המתכננים תעשה בהתאם לאופי התכנית.

בטבלה להלן מפורטת חלוקת השכר הכולל - באחוזים - בין תחומי התכנון. החלוקה במספר אפשרויות, בהתאם למאפייני התכנית - ייעודיה העיקריים.

אופי התכנית	כללי %	עירוני מובהק %	פרברי %	כפרי %	תעס' ומסחר %	תעשיה %	ציבור %	שטח פתוח %
אדריכל	24	24	24	22.5	24	22.5	29	26
נוף	5	2	5	6.5	3	3	7	10
סביבה	4	5	4	4	4	6.5	3	5
כלכלה חברה	5	5.5	5	3	5	2.5	2.5	1.5
שמאי	3	4	2.5	0	3	1.5	0	0
מודד (כולל תצ"ר)	10	9	9.5	11	10	9.5	9.5	9
תנועה	7	10	7	5	10	5	5	3
כבישים, ע"ע, ניקוז	11	8.5	12	14.5	11	14.5	13	14.5
מים - ביוב	4	4	4	5.5	3	6.5	4	4
חשמל - תקש'	1.5	2.5	1.5	2.5	1.5	3	1.5	1.5
אחרים: עתיקות, אקלים, תיירות וכו'	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5	5.5
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות הוצאות ניהול ותקורה	20	20	20	20	20	20	20	20
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100	100

החלוקה שלעיל היא חלוקה נורמטיבית לתכנית "ממוצעת" (ללא השפעה של מיימדים משניים). גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, כמו שיפוע, בנייה קיימת או מאפיינים המיוחדים לתכנית, משפיעים גם על שעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון ואופיו המשנים את צורת החלוקה. יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

ה. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500

התעריף מיועד להכנת תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 או ברמת פירוט גבוהה מזה, בין שהיא מהווה נספח לתכנית מפורטת (מחייב או מנחה) ובין שהיא מיועדת לביצוע (או לשתי המטרות גם יחד).
פרק זה כולל שתי נוסחאות לחישוב שכר כולל להכנת תכנית בינוי:

1. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כנספח לתכנית מפורטת
2. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כתכנית בינוי לביצוע

שכר התכנון של תכנית בינוי לביצוע כולל שכר תכנון של נספח בינוי בתוספת 20%.

הנוסחה לחישוב השכר הכולל של תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 כנספח לתכנית מפורטת היא:

$$Y \cdot 1000 \cdot (S_d + S_r) \cdot M_p / 2$$

כאשר:

$$Y = \text{יש"ב.} \quad 1.$$

$$S_d = \text{שטח התכנית לחישוב בדונם.}$$

$$S_r = \text{השטח המבונה לחישוב באלפי מ"ר.}$$

$$M_p = \text{מקדם שיפועי קרקע (חישוב עפ"י הנחיות להלן)}$$

2. שטח התכנית לחישוב S_d :

שטח לחישוב מצטבר S_d	תוספת שטח מירבית לחישוב	תוספת-בדונם שטח לחישוב לכל דונם שטח התכנית	שטח התכנית בדונם	
			ועד	על כל דונם מעל
125	-	-	50	0
200	75	1.5	100	50
500	300	1	400	100
700	200	0.5	800	400
780	80	0.2	1200	800
		0.1	ומעלה	1200

השטח המבונה לחישוב - SR (באלפי מ"ר):

שטח מבונה באלפי מ"ר	תוספת היקף בניה מירבי לחישוב אלפי מ"ר	תוספת-במ"ר לחישוב לכל מ"ר בניה בתכנית	שטח מבונה לחישוב מצטבר אלפי מ"ר	
			ועד	על כל מ"ר מעל
25		(*)	5	0
55	30	3	15	5
125	70	2	50	15
200	75	1.5	100	50
400	200	1	300	100
550	150	0.5	600	300
640	90	0.3	900	600
700	60	0.2	1200	900
		0.1	ומעלה	1200

(*) בתכנית שהשטח המבונה בה קטן מ- 5000 מ"ר, השטח לחישוב - SR יהיה 25 אלף מ"ר.

M_p - מקדם טופוגרפיה (שיפועים) וקרקע

המקדם יחושב על פי השיפוע הממוצע בשטחי התכנית המיועדים לבניה ולפיתוח. (אם כלולים בתחום ה"קו הכחול" של התכנית שטחים שאינם מתוכננים לבניה ולפיתוח - אין להתחשב בהם לצורך קביעת השיפוע הממוצע).

- עבור שיפוע ממוצע שבין 0% לבין 6% יהיה המקדם = 1.
- עבור שיפוע ממוצע שבין 6% לבין 12% יש להוסיף 0.02 למקדם לכל 1% שיפוע מעל 6%.
- עבור שיפוע ממוצע גדול מ-12%, יש להוסיף למקדם 0.01 נוסף לכל 1% שיפוע מעל 12%.

בשטחים שבהם הקרקע אינה יציבה וגורמת לבעיות מיוחדות של ביסוס מבנים והתקנת תשתיות, יש להוסיף למקדם עד 0.08, בהתאם לחומרת הבעיות.

חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

מספר	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקנ"מ 1:500	40	40
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כנספח בינוי בקנ"מ 1:500	60	100

הנוסחה לחישוב השכר הכולל לתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 - כתכנית בינוי לביצוע היא:

$$Y * 1000 * (S_d + S_r) * M_p / 2 * 1.2$$

חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

בטבלה שלהלן מוצגים שלבי התכנון כאשר לכל שלב מצוין החלק היחסי (באחוזים מהשכר הכולל) המשולם עם השלמת כל שלב, וכן התשלום המצטבר.

כל המספרים בטבלה הם ב-% (אחוזים) מהשכר הכולל עבור הכנת התכנית.

מספר	שלב התכנון	תשלום %	תשלום מצטבר %
1	הצגת חלופות בינוי בקנ"מ 1:500	30	30
2	קביעת החלופה הנבחרת ועיבודה כתכנית בינוי בקנ"מ 1:500	50	80
3	הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:500 ואישורה ע"י בקרת הרשות	10	90
4	אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הרשות המקומית	10	100

ו. תכנון הנדסי פיזי לתשתיות

שכר תכנון ופיקוח

תעריף מיועד לתכנון הנדסי פיזי של כל עבודות התשתית והפיתוח ביחס למערכות התשתית הציבורית של מתחם בניה לצורך ביצוען, כולל עריכת מכרזים לביצוע ופיקוח עליון על הביצוע. התעריף מתייחס לתכנון התשתיות הציבוריות בין אם הן בתחום השטחים הציבוריים של המתחם, בין אם חלקן בתחום המגרשים לבנייה. ככל שידרש לבצע עבודות שאינן כלולות בתעריף זה, ישולם עבורן שכר תכנון עפ"י תעריף או תחשיב אחר, על פי קביעת הרשות.

1. מימדים

- א. המימדים העיקריים לחישוב השכר הבסיסי הם:
 - שטח התכנית (שטח אפקטיבי לפיתוח).
 - הבניה המתוכננת ביח"ד.
- ב. המימדים המשניים שעשויים לשנות את השכר הבסיסי הם:
 1. שיפוע הקרקע האופייני במתחם התכנון
 2. בנייה קיימת
 3. צפיפות הבניה המתוכננת

2. מהשכר המחושב לפי תעריף זה יקוזז הערך היחסי של התכנון הקיים, ולא פחות מ-4% מהשכר המחושב, בהתחשב בשכר התכנון שקיבלו המתכננים, אם קיבלו, בשלב התכנון ובהתחשב בתוצרי התכנון הקיימים.

3. השכר הבסיסי

הנוסחה לחישוב השכר הבסיסי היא:

$$4400 * SD + 1760 * DY$$

SD = שטח המתחם לחישוב, בדונם, על פי טבלה שלהלן

DY = יחידות דיור לחישוב, ביח"ד, על פי טבלה שלהלן

4. שטח המתחם - דונם לחישוב (SD)

מ- עד -	מרווח שטח המתחם בדונם	תוספת דונם לחישוב לכל דונם מתחם	תוספת דונם לחישוב למרווח	דונם לחישוב מצטבר SD
0	25		35	35
25	50	1	25	60
50	100	0.8	40	100
100	200	0.6	60	160
200	400	0.5	100	260
400	800	0.4	160	420
800	ומעלה	0.325		

5. בניה במתחם - יח"ד לחישוב (DY)

(שטחי בניה שלא למגורים בתכנית - יחושבו לפי 200 מ"ר - שטחים עיקריים + שטחי שרות שווה ערך ליח"ד אחת).

מ- עד -	מרווח יחידות דיור	תוספת יח"ד לחישוב לכל יח"ד מתחם	תוספת יח"ד לחישוב למרווח	יח"ד לחישוב מצטבר DY
0	50		125	125
50	100	1.6	80	205
100	200	1	100	305
200	400	0.6	120	425
400	800	0.4	160	585
800	3200	0.25	600	1185
3200	ומעלה	0.15		

6. השכר הכולל

הנוסחה לחישוב השכר הכולל היא:

$$4400 * S_D * M_{SS} + 1760 * D_Y * M_{SB} * M_{BK} * M_{ZB}$$

המימדים המשניים מבוטאים במקדמים, כאשר:

M_{SS} = מקדם שיפוע לשטח המתחם, על פי טבלה שלהלן

M_{SB} = מקדם שיפוע לבניה, על פי טבלה שלהלן

M_{BK} = מקדם בניה קיימת, על פי טבלה שלהלן

M_{ZB} = מקדם צפיפות בניה, על פי טבלה שלהלן

7. מקדם שיפוע לשטח המתחם (M_{SS})

מקדם מצטבר M_{SS}	תוספת למרווח	תוספת למקדם לכל % שיפוע	מ- % שיפוע ממוצע	עד- % שיפוע ממוצע
1			0	4
1.4	0.4	0.04	4	14
2	0.6	0.06	14	24
2.4	0.4	0.04	24	34
2.6	0.2	0.02	34	44

8. מקדם שיפוע לבניה במתחם (M_{SB})

מקדם מצטבר M_{SB}	תוספת למרווח	תוספת למקדם לכל % שיפוע	מ- % שיפוע ממוצע	עד- % שיפוע ממוצע
1			0	6
1.16	0.16	0.02	6	14
1.31	0.15	0.015	14	24
1.43	0.12	0.01	24	36
1.47	0.04	0.005	36	44

9. חישוב מקדם בנייה קיימת (MBK)

מ- שטח בנוי	עד- שטח בנוי	תוספת % לשכר לכל % שטח בנוי	תוספת באחוזים	ה- שטח המצטבר לשכר MBK
0	2	0	0	0
2	5	2	6	6
5	20	1	15	21
20	50	0.5	15	36
50	200	0.2	30	66

10. מקדם צפיפות בניה (MzB)

צפיפות הבניה היא לפי יח"ד לדונם נטו, ממוצע, במגרשי הבניה במתחם.
שטחי בניה שלא למגורים בתכנית - יחושבו לפי 200 מ"ר (שטח עיקרי + שטחי שרות שווה ערך ליח"ד אחת).

מקדם MzB	יח"ד לדונם נטו
0.75	1
0.778	2
0.813	3
0.833	4
0.857	5
0.885	6
0.917	7 עד 8
0.955	9 עד 11
1	12 עד 14
0.976	15 עד 18
0.955	19 עד 22
0.935	23 עד 27
0.917	28 עד 32
0.9	33 ומעלה

11. חלוקת השכר הכולל לתשלומים לפי אבני דרך (השלמת שלבי עבודה)

מספר השלב	שלב התכנון	תשלום לשלב ב- %	תשלום מצטבר ב- %
1	נתונים, הנחיות, מדידות	8	8
2	תכנון כללי	7	15
3	תאום ראשוני עם רשויות	4	19
4	תכנון ארעי	7	26
5	תאום המערכות עם הרשויות	4	30
6	אמדן עלות ביצוע	3	33
7	תכנון מפורט - טיוטא	10	43
8	תאום ביצוע ושלביו	6	49
9	כתב כמויות מפורט	5	54
10	אמדן עלות ביצוע לפי כ"כ	3	57
*11	עריכת מסמכי מכרז ואישורם	6	63
*12	פרסום המכרז	4	67
*13	קביעת זוכה במכרז	3	70
**14	פיקוח עליון שוטף על ביצוע	25	95
*15	קבלת העבודה	5	100

הערה: *אם עבודות הביצוע אינן נכללות במכרז אחד, אלא מתבצעות ע"י מספר יזמים לפי מספר מכרזים, יתחלק השכר של שלבים 11 עד 15 בהתאם למכרזים, באופן יחסי להיקף עלות הביצוע של כל מכרז מהיקף הביצוע הכולל, ובהתאם לתחומי התכנון של כל מכרז.

הערה: ** שכר הפיקוח העליון הכולל בשלב 14 ישולם לשיעורין, בהתאם להתקדמות עבודות הביצוע.

12. חלוקת השכר בין המתכננים, והוצאות התכנון, מותנית בסוג התכנית וסביבתה.

חלוקת השכר בין המתכננים ב-%

אופי התכנית	כללי %	עירוני מובהק %	עירוני %	פרברי %	כפרי %
מדידות	10	8	8	10	12
ע"ע ודרכים	23	20	23	23	24
ניקוז (כולל הידרולוגיה)	4	5	4	4	3
תנועה	10	16	14	10	5
מים/ביוב	10	11	11	10	12
חשמל/תקשורת	9	12	10	9	9
נוף	14	8	10	14	15
בלתי נצפה מראש הוצאות נילוות ושונות	10	10	10	10	10
הוצאות ניהול ותקורה	10	10	10	10	10
סה"כ	100	100	100	100	100

שכר התכנון כולל, בנוסף למתכננים בתחומים המפורטים בטבלה לעיל, יועצים נוספים כגון: יועץ נגישות, יועץ בטיחות, אגרונום (לרבות סקר עצים), יועץ אקוסטי, בדיקות קרקע וכד'.

שכר התכנון אינו כולל: עבודות עפר במגרשי הבניה, קירות תומכי מגרש ותשתיות על.

החלוקה שלעיל היא חלוקה נורמטיבית לתכנית "ממוצעת". גורמים המשפיעים על ההיקף הכולל של השכר, כמו שיפוע, בנייה קיימת או צפיפות הבניה, משפיעים גם על שיעור חלוקת השכר בין המתכננים. כמו כן, עשויים להיות מאפיינים מיוחדים נוספים של מתחם התכנון המשנים את צורת החלוקה. יש להביא בחשבון גורמים אלה ולקבוע את חלוקת השכר בין המתכננים בהתאם.

הנחיות והערות ליישום

לכל תכנית יש מאפיינים ייחודיים ואין כמעט תכניות ללא חריגים. לכן חשוב להדגיש כי יש להתחשב בהם ולהתאים את השכר לתכנית, ואת חלוקתו למתכננים, בהתאם למאפיינים המיוחדים וה"חריגים". התעריפים, ככל שנעשה בהם הניסיון להתאימם למיגוון התכניות ולמיגוון המאפיינים שלהן, אינם יכולים לצפות את כל הנתונים המיוחדים לתכנית זו או אחרת ולתת מענה מתאים להשפעה שלהם על היקף התשומות הנדרשות בתכנון או על צורת החלוקה לשלבים או בין תחומי התכנון. במסגרת האמור לעיל, ניתן לציין בין המאפיינים, שיש להתאים את תחשיב השכר אליהם, את הנושאים:

א. שטח התכנית לצורך תחשיב השכר

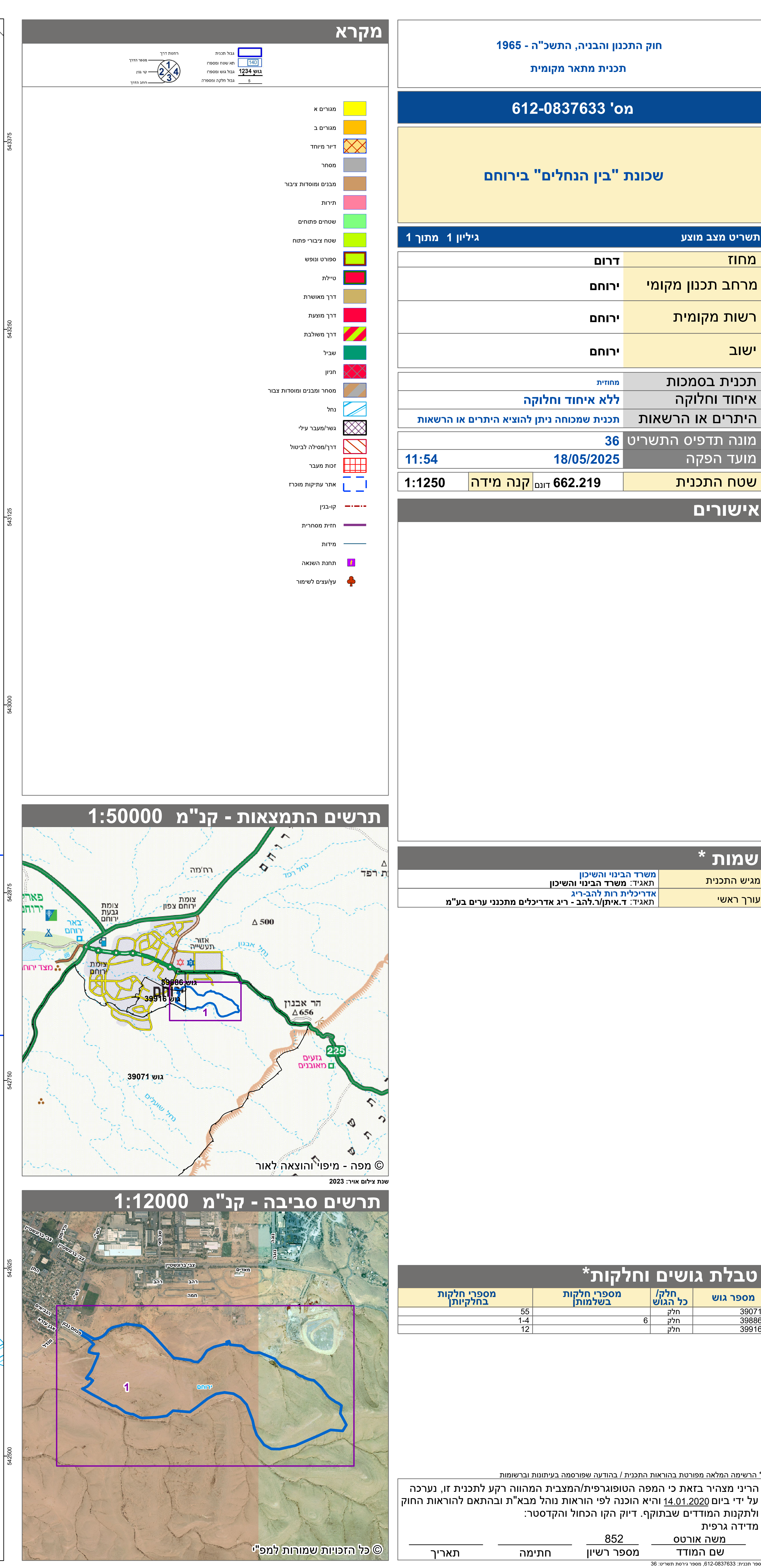
השטח לצורך חישוב השכר בתעריפים השונים הוא השטח שבו מושקע המאמץ התכנוני, כלומר השטח שבו אמורים להתרחש הפיתוח והבניה בהתאם לתכנון. יש תכניות ששטח זה זהה לשטח התחום ב"קו הכחול" של התכנית, אך יש תכניות רבות שבהן נדרש ה"קו הכחול" לכלול, בנוסף לשטחי הפיתוח והבניה, גם שטחים נוספים שבהם לא אמורים לחול שינויים בעקבות התכנון או שטחים לתכנון אקסטנסיבי.

ב. חלוקת השכר בין המתכננים

בטבלאות החלוקה של השכר הכולל בין תחומי התכנון השונים, המשתתפים בהכנת התכנית, מובא בחשבון אופי התכנית ולפיו שונה החלוקה של השכר. יחד עם זאת, קיימות תכניות רבות שבהן נדרשות תשומות מיוחדות בתחומי תכנון מסוימים, עקב דרישות מיוחדות של הפרוגרמה, של מתחם התכנית, או של סביבתה. בתכניות אחרות עשוי להיות שכמה מתחומי התכנון כלל אינם נדרשים, או שהם נדרשים להשקעת תשומות קטנה באופן משמעותי מהממוצע והמקובל. במקרים אלה יש לשנות את חלוקת השכר בהתאם: להגדיל באופן יחסי את חלקם בשכר של תחומי התכנון הנדרשים לתשומות גדולות מהרגיל, ולהפחית את חלקם של התחומים שהתשומות בהם צפויות להיות קטנות מתכניות ממוצעות.

ג. חלוקת השכר לשלבים

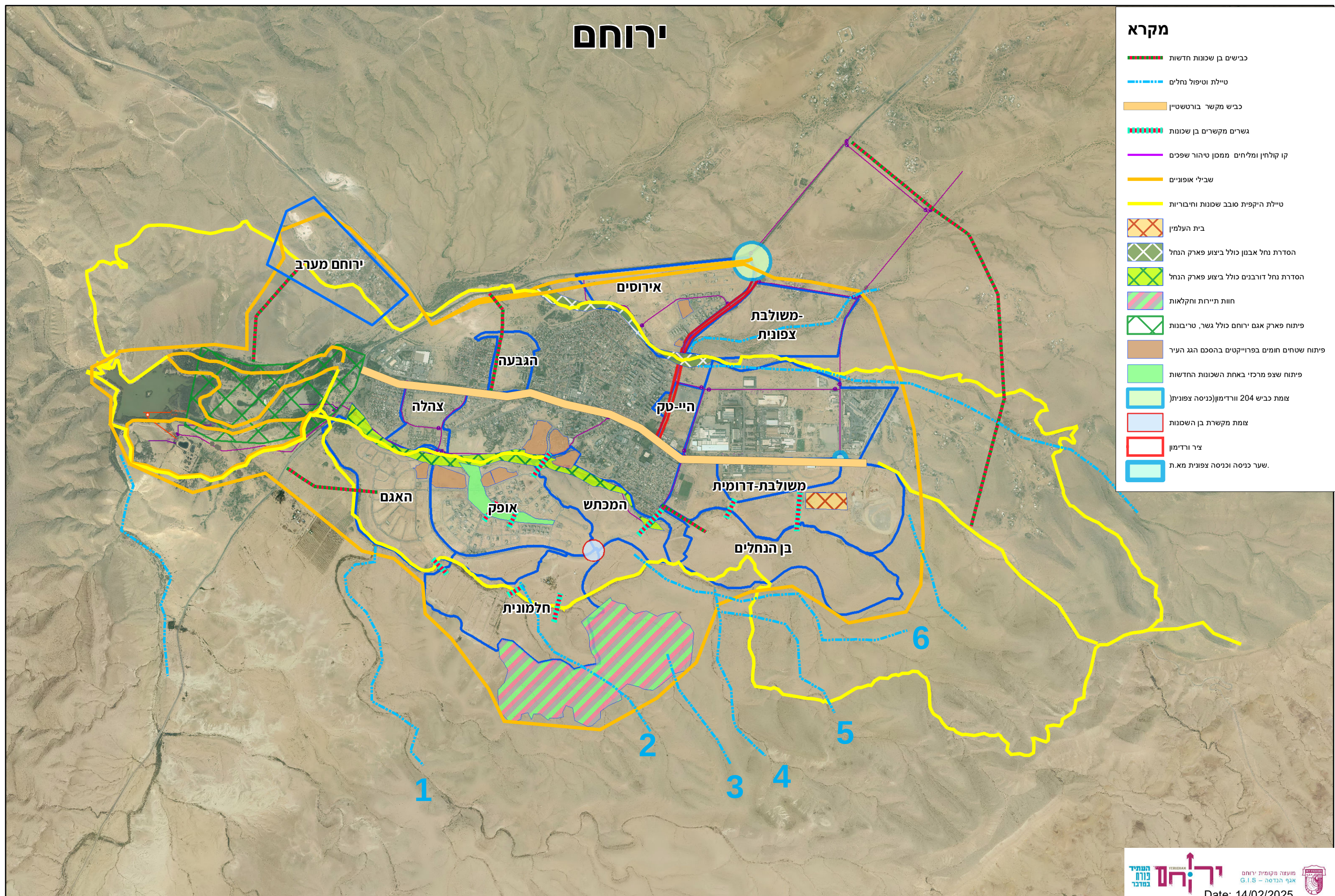
יש תכניות שבהן אין צורך, או שלא נדרש, לבצע את מלוא שלבי העבודה. יש תכניות שבהן נדרש לבצע מטלות נוספות על אלה המוגדרות בתהליך התכנון הרגיל. יש תכניות שחלוקת המאמץ התכנוני ו/או התשומות שונה מהחלוקה המקובלת באותו סוג של תכנון. יש להתאים את השכר הכולל לכך, וכן את חלוקתו לשלבי תשלום.



ירוחם

מקרא

- כבישים בן שכונות חדשות
- טיילת וטיפול נחלים
- כביש מקשר בורטשטיין
- גשרים מקשרים בן שכונות
- קו קולחין ומליחים ממכון טיהור שפכים
- שבילי אופוניים
- טיילת היקפית סובב שכונות וחיבוריות
- בית העלמין
- הסדרת נחל אבנון כולל ביצוע פארק הנחל
- הסדרת נחל דורבנים כולל ביצוע פארק הנחל
- חוות תיירות וחקלאות
- פיתוח פארק אגם ירוחם כולל גשר, טריבונות
- פיתוח שטחים חומים בפרוייקטים בהסכם הגג העיר
- פיתוח שצפ מרכזי באחת השכונות החדשות
- צמת כביש 204 וורדימון(כניסה צפונית)
- צמת מקשרת בן השכונות
- ציר ורדימון
- שער כניסה וכניסה צפונית מא.ת.



הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0837633

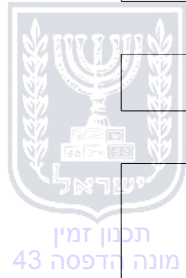
שכונת "בין הנחלים" בירוחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005057086/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הקמת שכונה חדשה, בחלק הדרום מזרחי של העיר ירוחם, בין נחל דורבנים ונחל שועלים, ומכאן שמה "שכונת בין הנחלים".

השכונה כוללת 1950 יח"ד ו-120 יח"ד דיור מיוחד ושטחה הכולל כ-660 דונם מתוכם שטח נחל שועלים ושטחים צמודים לנחל.

השכונה כוללת טיפוסי בינוי שונים: בצפיפות ממוצעת של 7.3 יח"ד/דונם.

402 יח"ד מתוכננים בבנינים בודדים ובנינים דו משפחתיים בקו בנין 0- מהן 201 יח"ד קטנות, כאשר מתוכם במגרשים הפונים לנחל שועלים מתוכננות 54 יח"ד גדולות וקטנות, אשר להן בנוסף יחידות אירוח (צימרים) בכל מגרש.

116 יח"ד מתוכננות ב 3 מגרשים קהילתיים בבניה טורית ובבנייני שטיח.

72 יח"ד מתוכננות בבנינים מדורגים.

755 יח"ד מתוכננות בבניה מרקמית בבנייני חצר מתוכן 115 יח"ד קטנות ו 648 יח"ד רגילות.

273 יח"ד מתוכננות בבניה מרקמית בבנייני פטיו. מתוכן 41 יח"ד קטנות ו 230 יח"ד רגילות. לחלק מהמגרשים חזית מסחרית וארקדה על הרחוב הראשי מס' 1.

324 יח"ד מתוכננות בבניה מרקמית, בנייני פטיו, מתוכן 45 יח"ד קטנות ו 279 יח"ד רגילות.

120 יח"ד מתוכננות במגרש למגורים מיוחדים.

בחלק המערבי של התכנית מתוכננים בנייני החצר עם שבילים וחצרות כניסה לבנינים, המקשרים בין הנחלים: בין נחל שועלים לנחל דורבנים. במרכז התכנית, הבניה המרקמית כוללת, בנייני חצר עם פטיו. התכנית כוללת מתחם תיירות, בשטח כולל של 15200 מ"ר המתוכנן בחלק המזרחי בתכנית, והוא הקרוב למכתש ירוחם, וכן שטחי מסחר במתחם למסחר מתחם רב תכליתי ובחזיות מסחריות לאורך דרך 1 סה"כ שטחי המסחר העיליים הכוללים של כ- 6800 מ"ר המיועדים לשטחי מסחר, משרדים ומרפאות.

בנוסף כוללת התכנית מוסדות ובנייני ציבור מתוכם 2 בתי ספר יסודיים ובית ספר תיכון, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות וטיפת חלב. התכנית נותנת מענה לשכונת המכתש לכיתות לבתי ספר יסודי ותיכון.

התכנית מציעה פארק מרכזי וגיונות סף הבית. נחל דורבנים מטופל במסגרת התכנית ולאורכו ממוקמים שטחים פתוחים, שצ"פ, ומוסדות ציבור שונים.

השכונה משמשת יציאה לטיולים ולמכתש ירוחם, ונשמרו בה ערכי נוף שונים ונקודת תצפית במזרח המתוכננת בנקודה הגבוהה בתכנית.

תשומת לב ניתנה להתאמת הבניה לנוף למיקום בקצה ירוחם ולמדבר. התכנית מתואמת עם השכונה העתידית מצפון, ומתחברת לשכונה "דרומית משולבת 2", באמצעות שני גשרים עתידיים לכלי רכב וגשר/ מעבר להולכי רגל בנחל דורבנים.

התכנית מוקדשת לפרופ' אדר' דן איתן ז"ל ולאדר' אבינעם לוי ז"ל, שהיו שותפים לתכנון שכונת בין הנחלים במשך שנים רבות, ותרומתם לא תסולא בפז.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת "בין הנחלים" בירוחם
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	612-0837633
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	662.219 דונם
------------	-----	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	194721
קואורדינאטה Y	542904

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה "בין הנחלים", ירוחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39071	מוסדר	חלק		55
39886	מוסדר	חלק	6	1-4
39916	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5 /107 /02 /26</u> <u>א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 02 /26 /107 /5 א בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3998	2967		30/04/1992
<u>122 /02 /26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 122 /02 /26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6173	1534		16/12/2010
<u>612-0230854</u>	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית -612 0230854.	7670	4185		11/01/2018



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אדריכלית רות להב-ריג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		אדריכלית רות להב-ריג		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח פרוגרמטי		4	31/03/2025	זאב ברקאי	14: 26 21/05/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 1250	1	08/04/2025	אדריכלית רות להב-ריג	12: 33 08/04/2025	לא
מצב מאושר	רקע	נספח מצב מאושר	1: 2500	1	12/03/2025	אדריכלית רות להב-ריג	06: 06 07/04/2025	לא
תנועה	רקע	בה"ת		53	03/04/2025	גל גרונר	16: 24 06/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 1-מתוך 7 -נספח תנועה	1: 1250	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 35 10/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 2 מתוך 7- נספח תחבורה ציבורית	1: 1250	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 37 10/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 3 מתוך 7- חתכים לאורך	1: 1000	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 38 10/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 4 מתוך 7 -חתכים אורך	1: 1000	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 39 10/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 5 מתוך 7-חתכים לאורך	1: 1000	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 40 10/04/2025	לא
תנועה	רקע	גליון 6 מתוך 7- חתכים לאורך	1: 1000	1	10/04/2025	גל גרונר	13: 40 10/04/2025	לא

לא	13:41 10/04/2025	גל גרונר	10/04/2025	1	1: 1000	גליון 7 מתוך 7 - חתכים טיפוסיים	רקע	תנועה
לא	15:06 10/04/2025	נורית זעירי	10/04/2025	1	1: 1250	גליון 1 מתוך 4 - תכנית נופית	רקע	סביבה ונוף
לא	15:07 10/04/2025	נורית זעירי	10/04/2025	1	1: 2500	גליון 2 מתוך 4 - עקרונות תכנון	רקע	סביבה ונוף
לא	15:08 10/04/2025	נורית זעירי	10/04/2025	1	1: 500	גליון 3 מתוך 4 - הגדלות	רקע	סביבה ונוף
לא	15:10 10/04/2025	נורית זעירי	10/04/2025	1	1: 500	גליון 4 מתוך 4 - חתכים טופוגרפיים	רקע	סביבה ונוף
לא	17:32 08/05/2025	דויד מנינגר	08/05/2025	69		נספח נופי-סביבתי	רקע	סביבה ונוף
לא	17:47 08/05/2025	דויד מנינגר	08/05/2025	1	1: 1250	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז. מחייב לשימור אפיק הנחל	רקע	ניהול מי נגר
לא	17:45 08/05/2025	דויד מנינגר	08/05/2025	35		מסמך לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	רקע	ניהול מי נגר
לא	12:48 07/04/2025	יורם וגשל	30/03/2025	1	1: 1250	נספח עצים בוגרים - מחייב לשימור העצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	12:50 07/04/2025	יורם וגשל	30/03/2025	10		סקר עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	13:33 10/04/2025	מגיד אבו חאטום	10/04/2025	1	1: 1250	נספח חשמל	רקע	חשמל
לא	14:07 10/04/2025	אריה שוורץ	10/04/2025	1	1: 1250	נספח ביוב, גליון 1 מתוך 3	רקע	ביוב
לא	14:08 10/04/2025	אריה שוורץ	10/04/2025	1	1: 10000	נספח מים, גליון 2 מתוך 3 - מפה כללית	רקע	ביוב
לא	14:09 10/04/2025	אריה שוורץ	10/04/2025	1	1: 1250	נספח מים, גליון 3 מתוך 3	רקע	מים
לא	14:10 10/04/2025	אריה שוורץ	10/04/2025	20		פרשה טכנית	רקע	ביוב

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263708	HaniSh@moch.gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	עורך ראשי	אדריכלית רות להב-ריג	10129	ד. איתן/ר. להב - ריג אדריכלים מתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	17	03-6025118	office@elr-arc.com
אדריכל מייסד	אדריכל	דן איתן ז"ל	5954	ד. איתן/ר. להב - ריג אדריכלים מתכנני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	17	03-6025118	Office@elr-arc.com
אדריכל מייסד	אדריכל	אבינעם לוי ז"ל	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	תל אביב-יפו	הלסינקי	18	077-7000999	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים	תל אביב-יפו	הלסינקי	18	077-7000999	tal@levin-arc.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

moshe@levin-arc.co.il	077-7000999	18	הלסינקי	תל אביב- יפו	ליון אדריכלים ובוני ערים בע"מ		משה אוחנה	מתכנן	אדריכל ובונה ערים
m_ortas@netvision.net.il	08-8680421	11	דוכיפת	גדרה	מ.א. הנדסה גיאודטית מיפוי ומדידות	852	משה אורטס	מודד	מודד מוסמך
studio@ta-arc.com	03-6090827	28	נחלת יצחק	תל אביב- יפו	סטודיו אדריכלות נוף () 1999) בע"מ	40880	נורית זעירי	אדריכל	אדריכלית/ מתכננת ערים ונוף
david@geoteva.co.il	08-6909305	9	עומרים	עומר	גיאו טבע ייעוץ סביבתי בע"מ		דויד מנינגר	יועץ סביבתי	גאוגרף
gal@grdel.co.il	04-8559111	2	יזמה	טירת כרמל	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	78717	גל גרונר	יועץ תחבורה	אינג'
as@as-eng.com	08-6281292	4	יהודה הנחתום	באר שבע	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	16098	אריה שוורץ	יועץ	אינג' תברואה
office@topazengs.net	04-8124620	5	בונה אליעזר	חיפה	טופז הנדסת חשמל ותאורה	91272	מגייד אבו חאטום	יועץ	אינג' חשמל
zevbar@012.net.il		10	ארלוזורוב	ירושלים			זאב ברקאי	יועץ	פרוגרמטור
yoram.vagshal@gmail.com	04-6366037		נוף חפר	חיבת ציון			יורם וגשל	אגרונים	אגרונים

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. ככל ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים. 2. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר שטח מרבי. 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
יח"ד קטנות	דירות בשטח של עד 80 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.
מבנה טורי	מבנים צמודי קרקע. חד או דו קומתיים, מחוברים ביניהם עם קירות משותפים.
מבני "שטיח"	מגרשים בהם מתוכננות יחידות הדיור כך שכל זוג יחידות דיור צמודות האחת לשנייה ובין כל זוג מפרידה חצר פנימית/פטיו.

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקה הדרום מזרחי של העיר ירוחם הכוללת סה"כ 2,070 יח"ד, מתוכן 1,950 יח"ד למגורים ו-120 יח"ד דיור מיוחד וכל השימושים והתשתיות הנלווים לכך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת ייעודי קרקע.

2.2.2 קביעת מערכת התנועה, דרכים, שבילים וחניות.

2.2.3 קביעת תכליות, שימושים, הוראות, זכויות בניה, קווי בנין ומגבלות בניה.

2.2.4 קביעת תנאים בהליך רישוי.

2.2.5 קביעת תמהיל יחידות הדיור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.7 קביעת הוראות סביבתיות ואמצעים לשיקום ולמזעור הפגיעה בסביבה.



תכנון זמין
הדפסה 43

2.2.8 קביעת הנחיות נופיות שיאפשרו את שילוב התכנית בין שני נחלים ובטופוגרפיה בעלת חשיבות נופית גבוהה.

2.2.9 קביעת הוראות נופיות בדבר נחל דורבנים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 296, 601 - 608
מגורים ב'	300 - 307, 309 - 348, 609 - 612
דיור מיוחד	441
מסחר	432
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 410, 414
תיירות	442
שטחים פתוחים	503, 506, 507, 571 - 574, 582 - 585
שטח ציבורי פתוח	504, 505, 508 - 512, 528, 529, 533, 581
ספורט ונופש	451
טיילת	591
דרך מאושרת	1001 - 1003
דרך מוצעת	1101
דרך משולבת	1201 - 1214
שביל	514 - 514, 525 - 541, 551 - 554, 556 - 558, 565
חניון	1301, 1302
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	441
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001 - 1003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1201, 1203 - 1214
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	1301, 1302
אתר עתיקות/אתר הסטורי	טיילת	591
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 410, 414
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	101 - 109, 119 - 296, 601 - 608
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	300 - 307, 309 - 348, 609 - 612
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	432
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	422
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	451
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	514 - 514, 525 - 541, 551 - 554, 556 - 558, 565 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	504, 505, 508 - 512, 528, 529, 533, 581
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	503, 506, 507, 571 - 574, 582 - 585
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	442
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	571
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	504, 505, 508 - 510, 512

בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	506,503
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1001
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1101
גשר/מעבר עילי	שביל	558
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	582,573,572
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1214
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	146
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	336,302 - 300
דרך /מסילה לביטול	שביל	514
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	529
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	402
זכות מעבר	מגורים א'	292,195,174
זכות מעבר	מגורים ב'	612,348 - 344,334,333,330,329
חזית מסחרית	מגורים ב'	609,336,312 - 309,301,300
נחל	דרך מאושרת	1001
נחל	דרך מוצעת	1101
נחל	ספורט ונופש	451
נחל	שביל	558
נחל	שטח ציבורי פתוח	581,529
נחל	שטחים פתוחים	584 - 582,574 - 571,506,503

3.2 טבלת שטחים

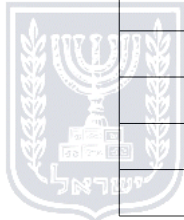
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	12,235	1.85
מגורים א'	21,824	3.30
נחל/תעלה/מאגר מים	7,896	1.19
פארק/גן ציבורי	4,636	0.70
שביל	313	0.05
שטחים פתוחים	607,434	91.73
שטחים פתוחים לטיפול נופי	7,881	1.19
סה"כ	662,219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	3,294.91	0.50
דרך מאושרת	4,745.47	0.72
דרך מוצעת	125,983.67	19.02
דרך משולבת	6,376.13	0.96
חניון	2,297.9	0.35
טיילת	22,821.98	3.45
מבנים ומוסדות ציבור	42,228.84	6.38
מגורים א'	124,105.7	18.74
מגורים ב'	159,345.27	24.06

0.55	3,609.53	מסחר
0.50	3,304.47	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.80	5,327.6	ספורט ונופש
2.47	16,372.98	שביל
6.64	43,972.57	שטח ציבורי פתוח
13.76	91,108.51	שטחים פתוחים
1.11	7,324.33	תיירות
100	662,219.85	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי שירות נלווים. ב. פעוטון/משפחתון, משרד לבעלי מקצועות חופשיים כדוגמת קליניקה, חדר טיפולים, קוסמטיקה, סדנת אומנות, משרד הנדסי, משרד לתיווך וכד'. מימוש השימושים לעיל מותנה במימוש השימוש למגורים כשימוש העיקרי ולא יותרו השימושים האלו לבדם. ג. בכל תא שטח תותר דיורית, בתנאי ששטחה של יחידת הדיור העיקרית יהיה מעל 125 מ"ר. ד. שימושים לתיירות: בתאי שטח מספר 101, 107, 108, 115, 116, 123, 124, 131, 132, 139, 156, 157, 162, 163, 167, 168, 171, 172, 175, 176, 179, 180, 182, 185, 186, 604, 608 יותר, בנוסף לשימושים לעיל, יחידות קיט ("צימרים") ו/או יחידות אירוח. ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי (1) תותר הקמת 2 יח"ד במגרש בכניסות נפרדות במספר מבנים. (2) במגרשי מגורים עם קיר משותף: (א) תותר בניית מבני מגורים צמודים, בקו בניין 0.0 בין המגרשים, יאסרו פתחים בקיר המשותף לכיוון השכן. (ב) נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שתי יח"ד צמודות. במידה והבקשות להיתרי בנייה של שתי יחידות דו משפחתיות בקו בנין "0", אינן מוגשות בעת ובעונה אחת, יתקיימו התנאים הבאים: (1) בהיתר הבנייה ליחידה הראשונה תוצג התחברות ליחידה השנייה. (2) בהיתר הבניה ליחידה השנייה תידרש שמירה על אחידות החזיתות מבחינת חומרי הגמר תוך שימוש בגוונים ובחומרי גמר זהים או משתלבים. (3) מחסנים: תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד שייבנו כחלק ממבנה המגורים. (4) חניה: (א) תותר חניה מקורה, בקומת הקרקע או בקומת המרתף. (ב) בחניה תת קרקעית תותר לכל מגרש כניסה אחת לחניה. (ג) ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (5) הוראות ליח' אירוח ו/או יחידות קיט (צימרים) המותרים בתאי שטח מס' 101, 107, 108, 115, 116, 123, 124, 131, 132, 139, 156, 157, 162, 163, 167, 168, 171, 172, 175, 176, 179, 180, 182, 185, 604, 608: (א) תנאי למימוש שימושי יחידות הקיט, יהיה קיום מבנה מגורים בתא השטח. (ב) יחידות האירוח יהיו בבעלות בעל המגרש. (ג) יחידות הקיט ימוקמו כך שתובטח פרטיותן ומבטן לנוף, ככל האפשר. (ד) יחידות הקיט (צימרים) יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות. (ה) הכניסה ליחידות הקיט תופרד מהכניסה למבנה המגורים. (ו) לכל יחידת אירוח יתוכנן מקום חניה נפרד בתחום המגרש, כך שהכניסה והיציאה מהחניה לא תהיה מוגבלת ע"י מקום חנייה של רכב אחר. (6) תעסוקה כחלק מיחידת המגורים ומחסנים יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין

נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת.

ב

בינוי

- (1) הוראות מיוחדות לטיפול מבנים טוריים בתא שטח מספר 293 :
 (א) תותר בנייה של בתי מגורים /גג/ בבנינים טוריים, דירת גן ומעליה דירה דו מפלסית.
 (ב) יוגש היתר בניה אחד לכל הבנינים במגרש.
 (ג) הבינוי יהיה סביב חצרות פרטיות ושבילים ציבוריים ודרכי גישה פנימיות להולכי רגל ולרכב חירום בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
 (ד) הבינוי יהיה מדורג ככל האפשר וייתחס לטופוגרפיה של המגרש.

- (2) הוראות מיוחדות לטיפול "בנוי שטיח", /גג/ תאי שטח מס' 294, 295 :
 (א) הדרוג יהיה אנכי כך שהקומה השלישית ואילך תהיה בנסיגה בעומק 2.0 מ' לפחות.
 (ב) הבינוי יהיה סביב חצרות פרטיות ושבילים ציבוריים ודרכי גישה פנימיות להולכי רגל ולרכב חירום בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.
 (ג) יוגש היתר בניה אחד לכל הבנינים במגרש.

- (3) חניה למבנים טוריים ומבני שטיח תאי שטח 293, 294, 295 :
 (א) החניה לכלל יחידות הדיור בתא שטח מספר 293 תהיה משותפת ותתוכנן עם כניסה מדרך 15.
 (ב) החניה לכלל יחידות הדיור בתאי שטח מספר 294 ו-295 תהיה משותפת. הכניסות יהיו מדרך מספר 17 ומדרך מספר 4.

(4) בריכות שחיה :

- (א) ניתן להקים בריכות שחיה במגרשים ובתנאי שהמרחק המזערי של הבריכה מגבול המגרש יהיה 1.0 מ' ויתאפשר מעבר סביב הבריכה 1.0 מ'.
 (ב) הבריכה תהיה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

(5) מרתף :

- (א) קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים.
 (ב) המרתף ישמש כחלק מיחידת המגורים שמעליו.
 (ג) יותרו חצרות אנגליות וכניסה נפרדת למרתף.

(6) זכות מעבר תותר להלן :

- (א) מגרשים 292, 195, 174 זכות מעבר/ כניסה משותפת לרכב למגרשים 291, 194, 175 ברוחב 6 מ' ועל-פי המסומן בתשריט..

(7) גגות :

- (א) הגגות יכילו את המתקנים הטכניים של בית המגורים, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים.
 (ב) המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מהליך הרישוי.

(8) תגמירים :

בהיעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות :



	(א) אופי חומרי הבניה במקום ישתלב בנוף והסביבה המדברית. (ב) יעשה שימוש בחומרים מקומיים ככל שניתן, בגווני הסביבה הקרובה. (ג) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.
ג	פיתוח נוף בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: (1) קירות תמך: (א) תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש, לצורך תשתיות כלליות וקירות תמך. (ב) קירות התמך במידה וידרשו, יהיו בגובה של עד 1.8 מ' בחזית הרחוב הגובל במגרש. לאחר מכן יש לתכנן נסיגה המאפשרת קיום ערוגה ושתילה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי שירות נלווים. ב. תעסוקה כחלק מיחידת המגורים: משפחתון, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקה, סטודיו ושימושי תעסוקה נוספים, ככל שאינם מהווים מטרד למגורים באישור הועדה המקומית. לא יותרו עסקי מזון ביחידות אלו. מימוש השימושים לעיל מותנה במימוש השימוש למגורים כשימוש העיקרי ולא יותרו השימושים האלו לבדם. ג. דיוריות. ד. יח"ד קטנות. ה. במגרשים בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" - ארקדה, מסחר קמעונאי, קליניקות, משרדים, שירותי בריאות ומרפאות, מעונות יום. ו. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1 (תעסוקה כחלק מיחידת המגורים ומחסנים יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת. 2 (לא יופנו חזיתות מחסנים, חדרי טכניים, אשפה, אופניים, עגלות, מרפסות שירות וחניה עילית באופן הגלוי לעין ויוסותרו במסתור בחזית הפונה לרחובות ראשיים: דרכים מס' 1,4,7. 3 (בתאי שטח הגובלים במספר דרכים, יובטח כי חזיתות המבנה יופנו אל כל הרחובות. 4 (זכות מעבר תותר להלן: (א) מגרשים 333 ו 334, 329 ו 330, זכות מעבר/ כניסה משותפת לרכב ברוחב 6.0 (3 מ' בכל מגרש) ועל-פי המסומן בתשריט. (ב) מגרשים 612 ו 344, 345 ו 346, 347 ו 348, זכות מעבר/ כניסה משותפת לרכב ברוחב 6.0 (3 מ' בכל מגרש) ועל-פי המסומן בתשריט. 5 (מימוש דיוריות ביחידות הדיור תתאפשר על-פי פרק 5: טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע, במגרשים בהם מופיעה הערה (6) ובכפוף אליה.

6) לא תתאפשר כניסה לרכב למגרשי המגורים מדרך מס' 1 בקטע הדרך שבין דרך מס' 4 ועד דרך מס' 30.

7) אנרגיה חלופית:

א) יותר תכנון מרפסות סולאריות סגורות לחימום יח"ד.

ב) יש לסמן בבקשות להיתרי הבניה עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים. חדרי החשמל יהיו מתאימים לטעינה לכלי רכב חשמליים.

8) תגמירים:

בהיעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות:

א) אופי חומרי הבניה במקום ישתלב בנוף והסביבה המדברית.

ב) יעשה שימוש בחומרים מקומיים ככל שניתן, בגווני הסביבה הקרובה.

ג) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.

ד) לא יותרו גגות מחופים ברעפים.

בינוי

ב

הוראות מיוחדות ל"מבני חצר":

בתאי שטח מס' 302-307, 327-335, 337-343 יחולו גם ההוראות הבאות (1-7):

1) העמדת הבניינים תהיה על פי העקרונות בנספח הבינוי והנוף, סביב חצר ושבילי הולכי רגל והכניסות הראשיות יהיו מהשבילים הסמוכים למבנה

2) בכניסות ללובי המבנים יהיו רחבות כניסה כשטחים משותפים.

3) תאפשר כניסה נוספת מהדרכים הסמוכות ללובי המבנים.

4) חזית:

א) 50% מאורך החזית בקומת הקרקע לכל הפחות, של תאי שטח מס' 302-307, 327-335, 337-343, הפונה אל דרכים מספר 1, 5, 6 ו-7, יוצמדו לקו הבניין הפונה לרחוב.

ב) לא יותרו דירות גן הפונות לחזית רחובות גובלים - דרכים מס' 1, 2, 3, 5, 6 ו-7.

ג) ליחידות הדיור בקומות הקרקע, יוצמדו חצרות פרטיות שאינן פונות לרחובות הסמוכים.

ד) לרחובות הגובלים במבנים יופנו חצרות משותפות בלבד. פיתוח חצרות אלו וכן רחבות הכניסה למבנים יהיו ככל האפשר: במפלסי השבילים והרחובות וללא גדרות.

5) המבנים יתוכננו כמבנים טוריים או בודדים. לאחר 2 קומות תתוכנן נסיגה של מיני 2.0 מ' בקומות העליונות.

6) בתאי שטח 300, 301, 304, 305, 307, 327, 329, 330, 333, 334, 336, 338, 341, 343 יותר לתכנן מבנה אחד במגרש אשר יהיה עד 5 קומות מעל קומת לובי הכניסה. הבנין הבודד יתוכנן בסמוך לרחובות הסמוכים.

7) חזיתות פונקציות משותפות לדיירים בקומת הקרקע כגון כניסה לבניין, לובי, מועדון דיירים וכדומה יופנו לשבילים ציבוריים ככל האפשר.

8) תותר כניסה נוספת לבניין הפונה לדרכים.

ג

בינוי

(1) הוראות מיוחדות לבניה מרקמית :

בתאי שטח מס' 309-326, 609-611 יחולו גם ההוראות הבאות (א-ד) :

(א) העמדת הבניינים תהיה על פי העקרונות בנספח הבינוי והנוף סביב חצר מרכזית משותפת ו/או שבילים. חצרות אלו ישמשו את כל דיירי המגרשים לטובת הולכי הרגל והכניסות לבניינים.

(ב) יותרו כניסות נוספות למבנים מהרחובות ומהחנייה של תא השטח.

(ג) פונקציות משותפות לדיירים בקומת הקרקע, כגון לובי, מועדון דיירים וכיו"ב יופנו לחצרות המשותפות ולשבילי הכניסות

(ד) המבנים יתוכננו כמבנים טוריים או בודדים. לאחר 2 קומות תתוכנן נסיגה של מיני 2.0 מ' בקומות העליונות.

(ה) בתאי השטח 309-312 ו 609 תתוכנן ארקדה מסחרית. הארקדה תתוכנן לפי הוראות "חזית מסחרית" להלן.

(2) הוראות מיוחדות לטיפול מבני "הכניסה לשכונה" :

במגרשים 300, 301, 336 יחולו גם ההוראות הבאות (א-ד)

(א) העמדת הבניינים תהיה על פי העקרונות בנספח הבינוי והנוף של המגרשים.

(ב) הבניינים במגרשים יתוכננו כשער כניסה לשכונה, והחזיתות יופנו לדרכים הגובלות.

(ג) הכניסה לשימושי המגורים תתוכנן בנפרד מהכניסות לחזית המסחרית.

(ד) הארקדה תתוכנן לפי הוראות חזית מסחרית להלן.

(3) הוראות מיוחדות לטיפול מבני "בנייה מדורגת" :

במגרשים 344-348, 612 תותר בניה של מבנים מדורגים ויחולו גם ההוראות הבאות (א-ג) :

(א) הבניינים יתוכננו בדירוג אנכי כך שמהקומה השלישית ואילך תתוכנן נסיגה של קומה אחת או שתיים בעומק מיני של 2.0 מ'.

(ב) במגרשים בהם יש הפרשי גובה בין הדרך לטיילת יתוכננו קומה או קומות בדירוג מתחת לכניסה הקובעת.

(ג) ליחידות הדירוג בקומת הקרקע יוצמדו חצרות.

ד

בינוי**סימון מהתשריט : חזית מסחרית**

(1) חזית מסחרית תתוכנן בקומת קרקע, מוצללת ע"י ארקדה בעומק 3.0 מ' נטו וגובה 4.0 מ' לפחות.

(א) הארקדה תוצמד. לקו הבניין. ותאפשר מעבר חופשי, מוצל והמשכי לציבור לאורך החנויות.

(ב) רוחב הארקדה יסומן כזכות מעבר להולכי רגל כחלק מהבקשה להיתר הבניה. זכות המעבר תירשם בפנקס רישום המקרקעין.

(2) בחזית המסחרית יותרו שימושים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ובתנאי קיום היוועצות עם היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

(3) מקום החניה לשימוש מסחרי יתוכנן בתאום עם היחידה הסביבתית בצורה שתמנע הפרעה לקומות המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

- (4) יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור של החזית המסחרית בצורה מוצנעת מהרחוב ומדירות המגורים ולתכנן פתחי יציאת האויר באופן שאויר מזוהם לא יגיע אל דירות המגורים. כל זאת בתאום עם היחידה הסביבתית.
- (5) יש להפריד בין מתקני הפסולת לשימושים מסחריים לבין מתקני הפסולת לשימוש עבור המגורים.
- (6) הכניסות לשימושים המסחריים יופרדו מהכניסות למגורים.



ה

פיתוח ונוף

- בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
- בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות:
- (1) מרתף יבנה בהתאם לקווי הבניין. לא יותר שימוש מסחרי למרתפים.
- (2) גגות:
- (א) הגגות יכילו את המתקנים הטכניים של בית המגורים, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים.
- (ב) המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.
- (ג) ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה ומשטחים מרוצפים יהיה לתחום תא השטח בלבד וככל האפשר לשטחים מגוננים.
- (3) קירות תמך:
- (א) תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש, עבור קירות תמך ועבור תשתיות ציבוריות.

4.3 דיור מיוחד

4.3.1 שימושים

- א. דיור מוגן לקשישים.
- ב. מעונות סטודנטים.
- ג. שימושים ציבוריים נלווים כגון מבנים קהילתיים ומשרדי רווחה, דת וכיוב.
- ד. מסחר נלווה בקומת הקרקע.
- ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

4.3.2 הוראות

בינוי

א

- (1) תותר הקמת בניין אחד או מספר בניינים בתחום המגרש.
- (2) שטחי פריקה וטעינה - ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ככל האפשר בתת הקרקע או בתוך המבנה, או בחצרות שירות שלא יהיו מטרד.
- (3) חניה תהיה בתת הקרקע ו/או מבונה בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שתהיה נסתרת ולא תיראה מדרך מס' 5.

(4) תרשמה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לבעלות אחודה ולשימוש במבנה הדיור המיוחד, בהתאם לסעיף 27 ולתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

(5) תגמירים :

- בהיעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות :
- (א) אופי חומרי הבניה במקום ישתלב בנוף והסביבה המדברית.
- (ב) יעשה שימוש בחומרים מקומיים ככל שניתן, בגווני הסביבה הקרובה.
- (ג) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.
- (ד) לא יותרו גגות מחופים ברעפים.



4.4

מסחר

4.4.1

שימושים

- א. חנויות למסחר קמעונאי, שרותי אשנב (בנק, דואר) וכד'.
- ב. מזנונים, בתי אוכל ובתי קפה וכד'.
- ג. מכונים לספורט.
- ד. שירותים אישיים, כגון קוסמטיקה, מספרה, מעבדות הייטק, שרותי תיקון, טכנולוגיה והנדסה וכד'.
- ה. סדנאות אומנים, גלריות לאומנות וכד'.
- ו. מרפאות ומכונים רפואיים וכד'.
- ז. תשתיות לרבות עבור גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
- ח. משרדים.
- ט. מחסנים.
- י. מרתפים לחניה ומרתפים מסחריים.

4.4.2

הוראות

איכות הסביבה

- א (1) חדרי אשפה סגורים יתוכננו בתוך גוף המבנה העיקרי, לרבות, ככל הנדרש, דחסי קרטונים, חלוקה לאשפה רטובה ויבשה.

ב

בינוי

- (1) תיאסר כניסת רכבים מדרג מס' 1, לתא שטח 432.
- (2) גגות : הגגות יכללו את המתקנים הטכניים של המבנים כדוגמת : מ"א, קולטי שמש, מתקנים פוטו וולטאים, וכדומה.
- המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.
- (3) ניקוז כל הגגות, יהיה לתחום המגרש בלבד.
- (4) חצר משק / שטחי פריקה וטעינה יהיו פנימיים ומוצנעים מחזית הרחוב לדרך מס' 1 ומהשצ"פ הסמוך.
- (5) חומרי גמר : חומרי הגמר, יפורטו בבקשה להיתר בניה.
- (6) קירות תמך : תותר חדירה של עד 1.0 מ' לתחום המגרש, זאת עבור קירות תמך ועבור תשתיות ציבוריות.





ג בינוי (תתאפשר חניה תת קרקעית. 2) בתא שטח 432 תשמר ותתוכנן ככר לשרות הציבור בחזית הפונה לכביש מס' 1 ולשצ"פ 511. א) בכיכר ישולבו צמחיה, ועצי לצל, והצללה. ב) החזית הפונה לכיכר תתוכנן עם ארקדה בעומק 3.0 מ' לפחות. ג) בכיכר יותר שימוש לבתי קפה ובתי אוכל, כולל סגירת חורף. ד) החניה למסחר תתוכנן בחזית האחורית של המבנה ותשולב עם עצים. הכניסה לחניה מכיוון דרך מס' 3.	

מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
א. מבנים ומוסדות ציבור כגון מבנים לצרכי חינוך, מוסדות דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מרפאות לרבות טיפת חלב ותחנה לבריאות המשפחה, מועדונים, מרכזי יום לקשישים, תחנה לבריאות המשפחה, אולפנים, מתנ"ס, מרכז מבקרים, תנועת נוער, ב. מסחר נלווה - יותר במגרשים מס' 401, 405, 406, 407, 410. ג. שירותים מוניציפליים ומשרדי רשויות ושירותי חירום כגו משטרה ומכבי אש. ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. ה. תחנות השנאה. ו. מתקני מיחזור. ז. חניה עילית מקורה ותת קרקעית. ח. מרתפים.	
הוראות	4.5.2
א בינוי 1) תותר בניית בניין אחד או מספר בניינים בתוך תא שטח. כל מבנה יאפשר את פיתוח המבנים במגרש בשלבים. תוגש תכנית העמדה לאישור הועדה המקומית הכוללת את הצגת הפיתוח בשלבים. 2) תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים. 3) ע"מ להגדיל את הגמישות בקביעת השימושים, ניתן להוסיף שימוש לבתי כנסת בכל המגרשים ביעוד למבני חינוך. 4) קביעת השימושים במגרשים ראה הערה טבלה 5 סעיף ט להלן. 5) יותרו שטחי מסחר נלווה כחלק מהמבנה העיקרי במגרש. לא תותר בניית מסחר בלבד. השימושים המסחריים הנלווים לא יהיו מטרד לשימושים הציבוריים. 6) המבנים יוצבו במגרשים באופן שהמבנה יצמד לקו הבניין הפונה לרחוב ויהווה את הדופן	



לרחוב ככל הניתן, תוך צמצום מירבי בשימוש בגדרות. (7) מגרש 401 כולל אזור "מופר" שהופר ע"י כריית חול. במגרש זה יחולו ההוראות להלן: (א) תנאי לפיתוח המגרש יהיה הסדרה של הנחל באזור המגרש כמסומן בנספח הניקוז והנוף. (ב) מפלס הקרקע למגרשים יהיה מעל מפלס פשט ההצפה של הנחל. (ג) גובה הכניסה הקובעת של המבנה יהיה מעל מפלס פשט ההצפה של הנחל. (8) זכות מעבר תותר להלן: (א) במגרש 402 זכות מעבר/ כניסה משותפת לרכב למגרשים סמוכים מס' 403 ומגרש 303 (שביעון מגורים ב') ברוחב 6.0 מ' על-פי המסומן בתשריט.	
ב בינוי (1) בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. (2) בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: (א) גגות: הגגות יכילו את המתקנים הטכניים של מבני הציבור, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים וכד'. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (ב) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.	
ג פיתוח ונוף	
4.6 תיירות	
4.6.1 שימושים א. תותר הקמת מבנים לתיירות ונופש לרבות מתקני אירוח והלנה, אכסון מלונאי, אכסנייה, כפר נופש, יחידות קיט (צימרים), חאן, חניוני קמפינג, מסחר נלווה וכד'. ב. תותר הקמת מבנים ומתקנים המשרתים את מתקני האכסון התיירותיים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג של משרד התיירות. ג. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.	
4.6.2 הוראות	
א בינוי (1) הבניה המוצעת תותנה בהיועצות עם משרד התיירות והאכסון המלונאי יהיה בידי גורם אחד. (2) תותר בניית בניין אחד או מספר בנינים בתוך המגרש. החזיתות יופנו לנופי המדבר הפתוחים ככל הניתן. (3) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים הקשורים לתפקוד מתקן האכסון התיירותי. (4) הבינוי יהיה מדורג ויותאם לטופוגרפיה של המגרש.	



ב	פיתוח ונוף (1) בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. (2) בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: (א) גגות: הגגות יכילו את המתקנים הטכניים של המבנים, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים וכד'. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (ב) חמרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.



4.7	שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים א. שתילה, נטיעות, קירות תומכים ומסלעות. ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. מתקני ניקוז, השהייה וניהול נגר. ד. אזורי ישיבה ופיקניק, רחבות שהייה, מצללות, ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה וכיו"ב. ה. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. ו. קווי תשתיות וחדרי השנאה ומתקנים הנדסיים. ז. בתא שטח 507 : מבנה שירותים ציבוריים ואחזקה



4.7.2	הוראות
א	בינוי סימון מהתשריט : נחל (1) שימושים: (א) פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל. (ב) עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות. (ג) אמצעי עגינה ומזחים, תוך מתן עדיפות להקמתם בסמוך למוקדי פנאי ושרותי תיירות, ובהתחשב בכושר הנשיאה של הנחל ובאיכות המים. (ד) מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור. (ה) חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.

- (1) קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם.
- במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.
- (2) תא שטח מס' 507 יתוכנן ויפותח תוך התחשבות במיקומו כנקודת יציאה לשטח הפתוח למטיילים. תתאפשר הקמת פינות ישיבה, שולחנות פיקניק והצללה, נקודת מים, חניון רכב ודו-גלגלי, שירותים לשימוש מטיילים וכדומה. תותר העמדת עגלות לממכר מזון ("פוד טראק").
- (3) תאי שטח מס': 503, 506, 571, 582-584 : השטחים הפתוחים לאורך נחל דורבנים
- (א) יכללו בתוכם טיילת אקסטנסיבית המשכית שתחבר ותיצור רצף הליכתי מקצה המזרחי של הטיילת (תא שטח 591) ועד לאזור המערבי של דרך מס' 3 בתכנית, או לחלופין להמשכה של טיילת או שביל קיים/מתוכנן אחר. מימוש הרצף ההמשכי יתאפשר גם באמצעות ודרך שצ"פים ויעודים ציבוריים שונים הסמוכים לשטחים הפתוחים (כגון : תאי שטח 558, 451, 581, דרך מס' 3 וכיוצ"ב).
- (ב) יתאפשר פיתוח של מקטעים נקודתיים אינטנסיביים בעלי אפיונים שונים. לדוגמא: מתקני פיקניק, גינה קהילתית, פינות ישיבה מוצלות, כיתות חוץ וכדומה.
- (4) סימון תחנות ההשנאה הינו עקרוני ומיקומן המדויק ייקבע בהיתר הבניה.

פיתוח ונוף

ב

- (1) קירות התמך והמסלעות יבנו באופן המשתלב בסביבה.
- (2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עי"כ שטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם.
- (3) התאורה, תופנה אל פנים השכונה למניעת זיהום אור. ותתואם עם רשות הטבע והגנים.
- (4) תכנון הצמחיה תתואם מול רשות הטבע והגנים. לא יותר שימוש במינים פולשים.
- (5) חומרי הגמר של קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי.
- (6) שטחים שיפגעו במהלך עבודות הפיתוח של השכונה, ישוקמו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- (7) שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים יחוברו למערך השבילים בישוב.

שטח ציבורי פתוח

4.8

שימושים

4.8.1

- א. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, טיילות, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מצללות, ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מזרקות ומתקני מים, חניות, מבנים ניידים לבתי אוכל וכד.
- ב. במגרש 511 תותר הקמת מבנה קבע לבית אוכל כגון : בית-קפה, קיוסק וכד.
- ג. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.
- ד. קווי תשתיות וחדרי השנאה, מתקנים הנדסיים, מרכז איסוף פסולת ותחזוקה.
- ה. שטחים ומתקנים להשהיית מי נגר.

4.8.2	הוראות	ז. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
א	בינוי (1) בתוך השטחים הציבוריים הפתוחים יוקצו שטחים יעודיים בין היתר להשהיית וויסות מי נגר. (2) השהיית מי נגר ומיתון סחף בתחום השצ"פ יתוכננו תוך שמירת תפקודו כשטח ציבורי פתוח. (3) השצ"פים יתוכננו באופן המאפשר השהיית נגר בתחומם ע"י עיצוב טופוגרפיה מתאימה, בניית סכרונים והעמקת שטחי הגינון. השהיית מי הנגר תתוכנן כך שלא תפגע בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. (4) צמחיה: יושם דגש על נטיעת עצי צל וצמחייה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים. השקיית הצמחייה תתבסס ככל הניתן על ניצול מי נגר וטללים והשהייתם על ידי שימוש בטכניקות מסורתיות. (5) תחנות השנאה: תותר הקמת מתקנים לתחנת השנאה. תחנת ההשנאה תמוקם בשולי השצ"פ ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכות. (6) קווי תשתיות וחדרי השנאה תוך שמירת המאפיינים הנופיים והטבעיים של השטח ושיקומם של שטחים מופרים. (7) השצ"פים יתוכננו באופן המאפשר המשכיות ורציפות הליכתית לאורך השכונה, הן בממשק עם הדרכים והשבילים, הן בממשק עם השטחים המבונים והן בממשק עם השטחים הפתוחים ובמיוחד נחל דורבנים ונחל שועלים התוחמים את התכנית מצפון ומדרום. (8) תאי שטח 504 ו-512 יתוכננו כגינה ארכיאולוגית. (9) סימון תחנות ההשנאה הינו עקרוני ומיקומן המדויק ייקבע בהיתר הבניה. (10) סימון מרכזי המחזור הינו עקרוני ומיקומם המדויק של המרכזים ייקבע בהיתר הבניה. (12) מיקום מבנה הקבע לבית-אוכל בתא שטח 511 יקבע בהיתר הבניה.	
ב	פיתוח ונוף (1) קירות התמך והמסלעות יבנו באופן המשתלב בסביבה. (2) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר ע"י שטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם. (3) התאורה, תופנה אל פנים השכונה למניעת זיהום אור. ותתואם עם רשות הטבע והגנים. (4) תכנון הצמחיה תתואם מול רשות הטבע והגנים. לא יותר שימוש במינים פולשים. (5) חומרי הגמר של קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי. (6) שטחים שיפגעו במהלך עבודות הפיתוח של השכונה, ישוקמו בתיאום עם רשות הטבע והגנים. (7) שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים יחוברו למערך השבילים בישוב.	

4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	א. מבנים, מתקנים ושטחים לספורט ונופש כגון: מועדון ספורט, אולמות ומגרשי ספורט. לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם כגון: שירותים ומלתחות, חדרים טכניים, ותחנות השנאה וחניה לצרכי המקום. ב. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מצללות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, מזרקות ומתקני מים, חניות וכדומה. ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 1 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הועדה המקומית. ד. מבנה להשכרת / תיקון אופניים. ה. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים. ו. קווי תשתיות וחדרי השנאה ומתקנים הנדסיים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי 1) תותר בנייתו של בניין אחד או מס' בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים.
ב	פיתוח ונוף 1) בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית. 2) בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: א) קירות התמך והמסלעות יבנו באופן המשתלב בסביבה. ב) השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עי"כ ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם. ג) התאורה, תופנה אל פנים השכונה למניעת זיהום אור. ותתואם עם רשות הטבע והגנים. ד) תכנון הצמחיה תתואם מול רשות הטבע והגנים. לא יותר שימוש במינים פולשים. ה) חומרי הגמר של קירות תמך ופתרונות למוצאי ניקוז יהיו בעלי גוונים מדבריים המשתלבים בנוף הטבעי. ו) שטחים שיפגעו במהלך עבודות הפיתוח של המגרש, ישוקמו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
ג	הוראות כלליות 1) בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. 2) בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: א) גגות: הגגות יכילו את המתקנים הטכניים של המבנים, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים וכד'. המתקנים יוסתרו ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.

ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (ב) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.	
4.10 טיילת	4.10
שימושים	4.10.1
א. שבילי הליכה, שבילי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, מצללות, ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מצפורים וחניות. ב. ניקוז ומעבר קווי תשתית תת קרקעית. ג. גז טבעי בלחץ נמוך וכד'.	
הוראות	4.10.2
פיתוח ונוף א (1) הפיתוח יבוצע על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, טרם תחילת העבודות. (2) התכנית תיקבע מיקום כלל המתקנים כגון: מצללות, שבילי רכיבה והליכה ואלמנטים בפיתוח השטח, גינון, מפלסי משטחים ופתרונות נגישות לקהל הרחב. (3) צמחיה: יושם דגש על נטיעת עצי צל ותינתן עדיפות לשימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים. השקיית הצמחיה תתבסס ככל הניתן על ניצול מי נגר וטללים והשהייתם על ידי שימוש בטכנולוגיות מסורתיות. (4) הטיילת תתוכנן כציר הליכה ורכיבה כולל נקודות תצפית לאורך נחל שועלים ושפת המדבר. (א) בפיתוח הטיילת בגבול עם מגרש 550, תתוכנן נקודת תצפית באופן שיבטיח תצפית מיטבית אל המצוק הגדול עליו ממוקמת השכונה (שנמצא מדרום לתא שטח 441). (ב) שטחי הריצוף בטיילת יוצלו בהצללה רציפה לפחות ב-50% מהשטח המרוצף. עצי הצל ינטעו לאורך הצד הצפוני של הטיילת והצד הדרומי של הטיילת יתוכנן ללא הפרעה למבטים אל השטח הפתוח. (ג) שולי הטיילת לכיוון המדבר יסתיימו בקיר ניקיון, עשוי מחומרי גמר מקומיים ובאופן שישתלבו עם הסביבה והאופי המדברי של המקום. (5) גובה קירות תמך בין בינוי השכונה וטיילת לא יעלה על 1.5 מ' ומרחק מזערי בין קירות יהיה 2.0 מטרים. (6) הטיילת תתוכנן באופן שיאפשר מעבר ביובית, וקווי הביוב לא יחרגו ממפלס הטיילת המתואם לטופוגרפיה טבעית. לא יותרו סוללות עפר/ בטון או גשרים עיליים של צינורות ביוב גלויים לכיוון המדבר. (7) הטיילות יאפשרו, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עי"כ ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם. (8) התאורה בטיילות, תופנה אל פנים השכונה למניעת זיהום אור. ותתואם עם רשות הטבע והגנים. (9) תכנון הצמחיה תתואם מול רשות הטבע והגנים. לא יותר שימוש במינים פולשים. (10) שטחים שיפגעו במהלך עבודות הפיתוח של הטיילות, ישוקמו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות מבני דרך, מתקני מחזור קירות אקוסטיים, ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, תשתיות, חניה וכיו"ב. ב. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.11.2	הוראות
א	הוראות כלליות (1) מפגש הדרך בתא שטח 1101 עם הנחל יתוכנן לרום זרימה על פי עקרונות תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 לרבות מבני דרך, מתקני מחזור קירות אקוסטיים, ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, תשתיות, חניה וכיו"ב. ב. גשר לרכב ו/או להולכי רגל ו/או גשר ביילי ו/או מובל. ג. מעבר תת קרקעי להולכי רגל. ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
4.12.2	הוראות
א	בינוי סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי (1) קירות הדיפון בקרבת הגשרים יבנו כטרסות אבן ובאופן מדורג על מנת לגשר על הטופוגרפיה. (2) מתחת לגשרים יותרו מעברים בגובה המאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים ושמירה על מבטים פתוחים לאורך הנחל.
ב	בינוי (1) לאורך הדרכים, המדרכות והשדרות תתוכנן נטיעת עצים בוגרים רציפה. (2) בורות הנטיעה יהיו נמוכים ממפלס המדרכה לקליטת מי נגר, ונפח הבור לנטיעת עץ יהיה בנפח אשר יבטיח גדילת עצים בוגרים. (3) מפגש הדרך בתא שטח 1103 עם הנחל יתוכנן לרום זרימה על פי עקרונות תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז.
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, גינון ונטיעות, מצללות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, ניקוז ומעבר לקוי תשתית ציבורית וכיו"ב.

	ב. חניה.	
4.13.2	הוראות	
א	(1) הדרך תרוצף בריצוף משתלב, תשולב בצמחיה, עצי צל וריהוט רחוב. (2) בורות הנטיעה יהיו נמוכים ממפלס המדרכה לקליטת מי נגר ונפח הבור לנטיעת עץ יהיה בנפח אשר יבטיח גדילת עצים בוגרים.	
4.14	שביל	
4.14.1	שימושים	
	א. שביל למעבר הולכי רגל ולמעבר רוכבי אופניים וכיו"ב. ב. פיתוח נופי הכולל גינון, נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב, מצללות, שילוט ותאורה וכיו"ב.. ג. ניקוז ומעבר לקווי תשתית תת קרקעית.	
4.14.2	הוראות	
א	(1) בורות הנטיעה יהיו נמוכים ממפלס המדרכה לקליטת מי נגר. (2) נפח הבור לנטיעת עץ יהיה בנפח אשר יבטיח גדילת עצים בוגרים. (3) גובה קירות תמך בין תאי שטח סמוכים והשבילים לא יעלה על 1.5 מ' שלאחריהם, ככל וידרש, יתוכנן קיר נוסף, במרחק מזערי של 60 ס"מ. (4) השבילים יתוכננו באופן שיאפשר מעבר ביובית, וקווי הביוב לא יחרגו ממפלס השביל. (5) השבילים יאפשרו, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר על ידי כך ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם. (6) התאורה בשבילים תופנה כך שיימנע זיהום אור. (7) השבילים יוצללו בהצללה רציפה לפחות ב-50% משטחם.	
4.15	חניון	
4.15.1	שימושים	
	א. חניה לכלי רכב. ב. מדרכות, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, גינון ונטיעות, ניקוז וכיו"ב.. ג. מערכות, קווים ומתקני תשתית. ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.	
4.15.2	הוראות	

א

פיתוח ונוף

(1) בורות הנטיעה יהיו נמוכים ממפלס המדרכה לקליטת מי נגר.

(2) נפח הבור לנטיעת עץ יהיה בנפח אשר יבטיח גדילת עצים בוגרים.

(3) ריצוף משטחי הליכה בחניון יהיה ככל הניתן מחומרים שאינם אוגרים חום, בעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק. לדוגמא: אבן בהירה, אבנים משתלבות בהירות, פנלי בטון, גרנוליט וכיו"ב.

(4) יותר קירוי חניונים עם פנלים סולריים. ההתקנה תהיה כלפי המרחב הפתוח וימנע בוהק אל הבניינים הסמוכים.

4.16**מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.16.1****שימושים**

א. שימושים למסחר:

(1) חנויות למסחר קמעונאי, שרותי אשנב (בנק, דואר) וכד'.

(2) מזנונים, בתי אוכל ובתי קפה.

(3) מכונים לספורט כגון התעמלות/תנועה, כושר, בריכה, פיזיותרפיה לרבות טיפול וטיפול הגוף וכד'.

(4) שירותים אישיים, כגון קוסמטיקה, מספרה, שרותי תחזוקה, טכנולוגיה והנדסה וכד'.

(5) סדנאות אומנים, גלריות לאומנות וכד'.

(6) משרדים.

ב. שימושים למבנים ומוסדות ציבור:

(1) מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מוסדות לדת ולתרבות, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מרפאות לרבות טיפת חלב ותחנה לבריאות המשפחה, מכונים רפואיים, מועדונים, מרכזי יום לקשישים, תחנה לבריאות המשפחה, אולפנים, מתנ"ס, מרכז מבקרים, תנועת נוער, שירותי חירום כגון: משטרה, מכבי אש.

(2) שירותים מוניציפליים ומשרדי רשויות.

ג. שימושים נוספים:

(1) גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.

(2) מבנים הנדסיים לתחנות השנאה, מתקנים לאיסוף פסולת ומיחזור.

(3) חניה עילית מקורה וחניה תת קרקעית.

(4) מרתפים.

(5) חניה, מתקני חניה ומבני חניה.

(6) תשתיות עירוניות

4.16.2**הוראות**

א

איכות הסביבה

(1) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין ו/או בבניינים באותו מגרש.

(2) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.



	(3) יתוכננו מתקני מחזור ואיסוף פסולת שמיקומם יוצנע.
ב	בינוי (1) קווי הבניין למרתף יהיו בהתאם לקווי הבניין העיליים. (2) תותר חניה תת קרקעית (3) המבנים יוצבו במגרשים בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב באופן שהמבנה יהווה את הדופן לרחוב ככל הניתן, תוך צמצום מרבי בגדרות.
ג	בינוי (1) תותר בנייתו של בנין אחד או מס' בנינים בתוך תא שטח.. כל מבנה יאפשר את פיתוח המבנים במגרש בשלבים. תוגש תכנית העמדה לאישור הועדה המקומית הכוללת את הצגת הפיתוח בשלבים. (2) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים. (3) פריקה וטעינת מוצרים וסחורות תוגבל לחצר משק / שטחי פריקה וטעינה פנימיים ומוצנעים.
ד	הוראות כלליות (1) בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית. (2) בהעדר הנחיות מרחביות של הועדה המקומית תחולנה ההוראות הבאות: (א) גגות: יכילו את המתקנים הטכניים של מבני הציבור, כדוגמת מתקני מיזוג, קולטי שמש, מתקנים פוטו-וולטאים וכד'. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. (ב) חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	2 (2)	50	445	120		100 (1)	215	325	צמודי קרקע	- 188 291,195 292	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	2 (2)	50	480	120		110 (1)	250	350	צמודי קרקע	- 196 283,205 290 - 215	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	2 (2)	50	480	120		110 (1)	250	400	צמודי קרקע	- 206 216,214 282 - 296	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	2 (2)	50	550	120		110 (1)	320	425	צמודי קרקע	- 102 109,106 114 - 117 125,122 130 - 133 601,138 603 - 607 - 605	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	2 (2)	50	550	120		110 (1)	320	425	צמודי קרקע	- 140 154,153 158,155 161 - 164 169,166 173,170 177,174 181,178 184,183 187	מגורים	מגורים א'

(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	(2) 2	60	550	120		(1) 110	320	480	צמודי קרקע + צימרים	157, 156, 163, 162, 168, 167, 172, 171, 176, 175, 180, 179, 185, 182, 186	מגורים	מגורים א'
				1	5	5	2	(4)	50				50		יחידת קיט - צימרים	157, 156, 163, 162, 168, 167, 172, 171, 176, 175, 180, 179, 185, 182, 186		מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	(2) 2	60	550	120		(1) 110	320	570	צמודי קרקע + צימרים	107, 101, 115, 108, 123, 116, 131, 124, 139, 132, 608, 604	מגורים	מגורים א'
				1	5	5	2	(4)	50				50		יחידת קיט - צימרים	107, 101, 115, 108, 123, 116, 131, 124, 139, 132, 608, 604		מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	44	50	11440	3520		1760	6160	9200	מבנים טוריים משותפים גן/גג	293	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	36	50	9360	2880		1440	5040	8900	מבנים שטיח	295, 294	מגורים	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	20	50	2710			550	2160	1700	בניי הכניסה לשכונה	301, 300, 336	מגורים	מגורים ב'
				(5)	(5)				1150	550		200	400		בניי הכניסה לשכונה	301, 300, 336	מסחר	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	12	24	50	3400			700	2700	3300	בניי חצר מערב	302	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12	24	50	3400			700	2700	3300	בניי חצר מערב	303	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	29	50	5232	1200		900	3132	2200	בניי חצר מערב	305, 304, 307	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12	48	50	6900			1716	5184	6042	בניי חצר מערב	306	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(6) 34	50	5002			1330	3642	3800	פטיו מרכזי	312, 309	מגורים	מגורים ב'
				(7) 1	(7) 1				440	220		60	160			312, 309	מסחר	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 27	50	3930			1014	2916	2800	פטיו מרכזי	311, 310	מגורים	מגורים ב'
				(7) 1	(7) 1				440	220		60	160			311, 310	מסחר	מגורים ב'

(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 56		8288			2240	6084	5900	פטיו מזרחי	313	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 15	50	2260			640	1620	1400	פטיו מרכזי	609	מגורים ב'
				(7) 1	(7) 1				440	220		60	160		פטיו מרכזי	609	מסחר ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 24	50	3522			960	2592	2600	פטיו מזרחי	318, 316 611, 610	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 28	50	4144			1120	3024	2900	פטיו מזרחי	315, 314 317	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 32	50	4736			1280	3456	3900	פטיו מזרחי	320, 319 321	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 30	50	4400			1200	3240	3200	פטיו מרכזי	322	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 34	50	5032			1360	3672	3700	פטיו מרכזי	324, 323	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 26	50	3848			1040	2808	2800	פטיו מרכזי	325	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		4	13	(8) 12	50	1776			480	1296	1600	פטיו מרכזי	326	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 44	50	7712	1200		1760	4752	5800	בנייני חצר מערב	327	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 35	50	6380	1200		1400	3780	3300	בנייני חצר מערב	330, 329	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12	(8) 18	50	2644			720	1944	2200	בנייני חצר מערב	331, 328 335, 332	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 35	50	6380	1200		1400	3780	3200	בנייני חצר מערב	334, 333	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12	(8) 18	50	2644			720	1944	2300	בנייני חצר מערב	339, 337 342, 340	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 70	50	10360	2400		2800	7560	6200	בנייני חצר מערב	341, 338	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	19	(8) 44	50	7712	1200		1760	4752	4300	בנייני חצר מערב	343	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		3	(9) 13	(8) 12	50	1776			480	1296	1200	מדורגים	345, 344 347, 346 612, 348	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	20	120	70	15200	1900	2100	3100	8100	3250		441	דיוור מיוחד
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	21		60	5900	2000		900	3000	3600		432	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	20		60	15300	1500	1000	2800	10000	6900		401	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		4	17		60	2000			500	1500	1100		402	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13		80	3600	400	1000	600	1600	1600		403	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	6100	300	1000	1200	3600	2800		404	מבנים ומוסדות ציבור

(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	4300	300	1000	1000	2000	2000		405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5	20		60	37000	5000	5000	7500	19500	15000		406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	1300	300		250	750	500		407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	3300	300		750	2250	1700		408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	3500	300		800	2400	1600		409	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	20		60	15300	1500	1000	2800	10000	7000		410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17		60	2900	300	500	500	1600	1300		414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	22		60	27000	4000		8500	14500	(10) 7300		442	תיירות	תיירות
3	3	3	3		1	5			120			20	100			506, 503	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים
3	3	3	3		1	5			120			20	100			505, 504, 509, 508, 512, 510	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1	5			150			30	120			505, 504, 509, 508, 511, 510	שירותים ואחזקה ואיסוף אשפה	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3		1	5			65			15	50	2100		511	הסעדה	שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)		1	5		50	650			150	500	5300		451		ספורט ונופש
(3)	(3)	(3)	(3)		2	13.5		80	3600			800	2800	3300		422	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9		60	1800	300		600	1000			422	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
													45			507	מבנה שירותים ציבוריים ואחזקה	שטחים פתוחים

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

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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. השטחים המפורטים בעמודות השטחים מעל הכניסה הקובעת הינם שטחים עיקריים ושטחי שירות. ניתן להעביר שטחים בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- ב. העברת זכויות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה - הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ג. בכל אזורי המגורים ניתן לבנות מרפסת לכל יח"ד מתוכננת בשטח של 12.0 מ"ר בנוסף לזכויות השטחים שבטבלה 5. מרפסות פתוחות לא יבואו במנין השטחים.
- ד. במקום בו תתאפשר חלוקה למספר מגרשים, תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי פיתוח הכוללת את הבינוי במגרשים החדשים, פתרון החניה, והגישה להולכי הרגל לכלל המגרשים.
- ה. תחנות השנאה: על פי דרישות חח"י. להקמת תחנת ההשנאה תותר תוספת זכויות בניה של עד 100 מ"ר מעבר לרשום בתא השטח.
- ו. מתקני מחזור יותרו בשצפ וביעוד למבני צבור ככל שידרש ע"י הרשות המקומית ותנתן תוספת שטח עד 20 מ"ר ביעוד ציבורי.
- ז. במגרשים בהם יותר מרתף, המרתף יבלוט 1.2 מ' מירבי, מעל פני הקרקע הסמוכים.
- ח. הערות לאזור מגורים א':
 - (1) שטח שירות עילי לכל מגרש כולל: מבואות, ממ"ד-ים, חניה, מדרגות, מעלית, מחסן.
 - (2) שטחי שירות תת קרקעיים של כל היחידות במגרש אחד כוללים: חניה, ממ"ד, מחסן ומרתף וזאת ובתוך קווי הבנין המותרים.
 - (3) קווי בנין תת קרקעיים - יהיו כמו קווי הבנין העיליים.
 - ט. הערות לאזור מגורים ב':
 - (1) שטח שירות עילי לכל מגרש כולל: מבואות, ממ"ד-ים, חניה, מדרגות, מעלית, מחסן.
 - (2) בכל מקום בו ישולבו דיירים של הגיל השלישי, יותר בקומת הקרקע ו/או בקומה המפלשת, מועדון לפעילות חברתית, לימוד, אכילה משותפת, או ספריה בלבד.
 - (3) שטח המועדון לא יעלה על 120 מ"ר ויחשב כשטח שירות.
 - (4) בכל מגרש 20% מיח"ד יתוכננו כיחידות קטנות.
 - (5) תכסית תת קרקעית וקווי בנין - בכל תאי השטח בהם מותרת בניה בתת הקרקע, תותר תכסית מרבית של 80%.
 - (6) יותרו חדרי יציאה לגגות עד 40 מ"ר כולל מדרגות עליה לכל יח"ד בקומה העליונה. חדרי היציאה לגגות לא יספרו במנין הקומות.
 - י. הערות לגבי שטחי מסחר:
 - מרתפים מסחריים יוצמדו לשטחי המסחר מעליהם וישמשו לאחסנה.
 - יא. הערות למבנים ומוסדות ציבור:
 - יותר העברת שטח עיקרי ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לשטח עיקרי או לשטח שירות מתחת לכניסה הקובעת במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם מחסן בשטח מקסימלי של 8 מ"ר וקירוי לחנייה בשטח של עד 30 מ"ר.
- (2) יותרו 2 יח"ד מתוכן יחידת דיור אחת קטנה ששטחה עד 80 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תכסית יחידות הצימרים כלולות בזכויות תכסית המגרש ליחידות המגורים.
- (5) כלול במנין הקומות.
- (6) "דיוריות" - יותר ב-25% מהיח"ד. ששטחן מעל 120 מ"ר.
- (7) כלול במניין הקומות. חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע הפונה לרחוב הכלולה במניין הגובה והתכסית המותרת במגרש, יותר מרתף מסחרי לשימוש המסחר.
- (8) "דיוריות" - יותר בכל מגרש ב-25% מיחידות הדיור ששטחן מעל 120 מ"ר. הדיורית אינה נספרת במניין היחידות כיחידה נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

(9) גובה בנינים מדורגים ימנה מעל הכניסה הקובעת + קומה אחת מתחת לדרך.

(10) מגרש מלונאות : תתאפשר חלוקה של המגרש למלונאות ל-2 מגרשים, שטח מגרש לא יפחת מ-2.0 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	דרכים סימון בתשריט : זכות מעבר
	א. זכויות מעבר הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל במגרשי המגורים, תרשמה ע"י רישום זכות מעבור בלשכת רישום המקרקעין בהסכמת כל בעלי הזכויות בשני המגרשים. יהיה ניתן לבטל את זכויות המעבר. ב. התחום המדויק של זכות המעבר כפי שמסומן במסמכי התכנית, ניתן לשינוי בהחלטה של הועדה המקומית או רשות הרישוי.
6.1.2	חניה
	החניה תהיה על פי תקן חניה התקף לעת מתן היתר בניה עבור כל השימושים ועבור כל אמצעי התחבורה.
6.1.3	איכות הסביבה
	א. פסולת (1) הבניה בתחום התכנית תכלול תשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. תינתן עדיפות להפרדה ומחזור של הפסולת ברמה שכונתית ויותקנו מתקנים להפרדה במקור לסוגי הפסולת השונים (נייר, פלסטיק, מתכת, זכוכית, אלקטרוניקה וכו'), הכל בהתאם לדרישות הרשות המקומית. (2) מיקומם של מרכזי איסוף הפסולת יקבע בשולי מגרשים בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור), במקומות נגישים לתנועה רגלית לציבור, וכן עבור רכב הפינוי. ב. תאורת חוץ ייושמו המלצות לחיסכון באנרגיה בתאורת חוץ, של משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים, המתעדכנות מעת לעת. ג. זיהום אור (1) יעשה שימוש בעקרונות מניעת זיהום אור באזורים הנושקים לשטחים הפתוחים באמצעות גופי תאורה נמוכים הפונים אל השטח הבנוי ולא אל השטחים הפתוחים. בנוסף יעשה שימוש, ככל הניתן : (א) בנורות בגוון חם. (ב) צמצום מספר גופי התאורה, עמעום כיבוי התאורה בשעות הלילה ככל הניתן. (ג) תאורה בעוצמה חלשה, ככל הניתן. ד. שטחים פתוחים יש לנקוט אמצעים למניעת מעבר כלי רכב מהשכונה אל השטחים הפתוחים.
6.1.4	תשתיות
	א. הוראות כלליות לתשתית (1) כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. (2) קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, יחוברו למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות. מערכת הביוב תשתלב במערכת העירונית ותתבייב למט"ש ירוחם. ב. ניקוז

- (1) פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- (2) תכנון אזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים, ייעשה ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.
- (3) תכנון השיפועים במשטחים מרוצפים יתוכנן לכיוון שטחים פתוחים ומגוננים.
- (4) הנגר העילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן לשטחים מגוננים מונמכים. יש לתכנן את אבני השפה כך שיאפשרו את מעבר הנגר.
- (5) יש לבצע הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- (6) אין לתכנן קווי ניקוז תת קרקעים מתחת למגרשים פרטיים.
- (7) יש לוודא כי קיים ניקוז על קרקעי לכל אזור המנוקז בצינורות תת-קרקעיים.
- (8) יש לתכנן מתקני שבירת אנרגיה, למניעת אירוזיה וסחף קרקע, במוצא מערכת הניקוז לשטחים הפתוחים. המוצא יתוכנן עד תחתית הערוץ הסמוך.
- (9) תכנון וביצוע הסדרת פשט ההצפה המופר באזור תאי שטח 401 ו-571 של נחל דורבנים יתבצעו בתיאום עם רשות הניקוז.
- (10) תוכנית הניקוז בתכנון המפורט תובא לאישור רשות הניקוז.

ג. מים

- (1) אספקת המים תהיה מרשת עירונית.
- (2) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת לשתייה לבין מערכת המים לשאר הצרכים וביניהם כיבוי אש, השקית גינון. ההפרדה תבוצע בין היתר ע"י התקנת מז"ר (מתקן למניעת זרימת מים חוזרת) בראש מערכת אספקת המים.

ד. ביוב

- (1) רום מפלס מבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס.
- (2) רום תקרות כל התאים במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.

ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

- (1) העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, במגרשים הפרטיים, תתאפשר העברת קווי תשתית לגז טבעי בין קו הבניין לגבול המגרש.
- (2) קווי הגז הטבעי יהיו תת קרקעיים.
- (3) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.
- (4) תותר העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ ליעוד קרקע עליו ניתן להקימן.
- (5) לאחר הקמת מערכת גז טבעי, כל עבודה המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה) יתואמו עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות, כמו כן, חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.

פיתוח ונוף

6.1.5

- א. במגרשים הציבוריים שכבת הקרקע העליונה (30 ס"מ עליונים - topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.
- ב. תאסר נטיעת מינים פולשים או מתפרצים בתחום התכנית. ותמנע נטיעת עצים בעלי גזע

קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים בתחום התכנית.

ג. עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים תהייה מוגבלת בהתאם לרשימת הצמחים הפולשים וצמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל.

ד. גומחות למתקני אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת, מים, וכיו"ב תשתיות נוספות ישולבו במבנה או בגדר בכל המגרשים בתכנית. תותר חדירת הגומחות עד 1 מ' לתחומי המגרשים ובהתאם לצורך.

ביעודים שצ"פ ובשטחים פתוחים ניתן לאפשר פיתרון אחר, שלא כחלק ממבנה או גדר, באם ידרש.

ה. הנחיות לתקופת ההקמה

(1) יש לסמן שטחי אל-געת טרום תחילת העבודות על מנת למנוע פגיעה על ידי תנועת כלי רכב.

(2) עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו, ככל הניתן, כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.

(3) אתרי אגירה זמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.

(4) בסיום ביצוע העבודות העירום הזמני יפונה.

(5) בטרם ביצוע עבודות הפיתוח והכשרת השטח, יינקטו האמצעים למניעת זליגת פסולת ושפוכת מעבר לתחום הפיתוח.

שמירה על עצים בוגרים

6.1.6

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (לא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.2.1

א. תנאי להליך הרישוי בנוגע לשימוש התיירותי בתא שטח 442. יהיה קיום היוועצות עם משרד התיירות.

ב. היתר הבניה למגרשים למגורים, ביעוד מגורים א', בהם מותרות 2 יחידות דיור ו/או יחידות אירוח/צימרים, יכלול תכנית בינוי שתציג סכמה של מימוש כלל זכויות הבניה במגרש, לרבות מיקום כלל יחידות הדיור המותרות ויחידות האירוח/צימרים, בהתאמה לזכויות הבניה של כל אחת מהן, מיקום החניות והגישה לכל אחת מיחידות הדיור.

ג. תנאי בהליך הרישוי למתן היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור המשמשים לבתי ספר וגני ילדים, הינו הצגת פתרון להעלאה והורדה של נוסעים. תנאי לתעודת גמר, יהיה ביצוע הפתרונות



התחבורתיים בהתאם לאישור רשות התמרון. ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע המאספים ככל וידרש, יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. ה. תנאי בהליך הרישוי להשקיה בקולחין יהיה באישור משרד הבריאות. ו. תנאי בהליך הרישוי לתאי שטח 293, 294, 295, יהיה הגשת היתר בניה אחד לכל הבניינים במגרש.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2.2
א. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני ציבור בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח השטח בקנ"מ 500:1. התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת לחצי השנה האחרונה ותכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: מפלסי הקרקע הסופיים, קירות תמך, מאזן עבודות עפר, חפירה ומילוי, תוואי הדרכים, מערכות התשתית (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, גז טבעי בלחץ נמוך מאז ומתקנים הנלווים להם) וחיבורם למערכות הראשיות, פתרונות ניקוז השטח, סימון/גידור אתרי עתיקות המיועדים לשילוב בשכונה וכל נושא שלדעת הוועדה המקומית נדרש לתכנית הבינוי. ב. תנאי בהליך הרישוי למגרשים הציבוריים יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות. ג. טרם תחילת עבודות הפיתוח ובתיאום עם רט"ג יש לבצע בעונה המתאימה סקר לאיתור ערכי טבע. ע"פ ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקה/פגיעה בערכי הטבע. ד. תנאי לפיתוח מגרשים 401, 451 יהיה הסדרה של פשט ההצפה בנחל דורבנים. ה. תנאי בהליך הרישוי להקמת רשת חלוקה בלחץ נמוך מאד הינו אישור מפרט הנדסי בהתאם לרגולציה בתחום הגז הטבעי לעמידה בדרישות הבטיחות. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות לגז שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות. ו. תנאי בהליך הרישוי להקמת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאז יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. ז. בחלק משטח המתחם צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ותנאים ל"הגברת שתית חריגה". תנאי להיתר בהליך הרישוי יהיה: 1) קביעת ספקטרום תגובה לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע, כולל החמרת סיווגה לפי הנחיות ת"י 413, בשטחים שבהם הדבר מתחייב לפי תנאי התשתית. 2) הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית ביסוס ובינוי בהתאם. ח. ככל שלא קודמו היתרי בניה לתכנית 612-0978759 "רובע הייטק", ולתכנית 612-0209981 "דרומית משולבת", ניתן לממש עד 90% מסה"כ יח"ד. ט. ככל ולעת מתן היתרי בניה בתכנית זו מומשו 50% מהתכניות בסעיף ח' לעיל יחד ובמצטבר, יוכן בה"ת מעודכן התואם למצב הפיתוח של השכונות ולפיו יקבעו שלבי הפיתוח.	

מקרקעין	6.3
הפקעות לצרכי ציבור	6.3.1
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965	



יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7- לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
הוראות אחרות	6.4
עתיקות	6.4.1
א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יעשו בהתאם להנחיות רשות העתיקות. ג. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, יהיה מוסד התכנון רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	
מתקנים זמניים	6.4.2
א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1) מתקנים נלווים לגז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן: א) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנגסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב) בתחום רצועת תשתיות ודרכים. ג) תחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח, מסחר. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תיירות, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
התכנית תבוצע תוך 20 שנים.	