

מסמך 1

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל הזמנה להציע הצעות

1. המועצה האזורית מרום הגליל (להלן: "המועצה" או "המזמינה") מודיעה בזאת על פרסום מכרז מס' 09/2025 ומזמינה בזאת את הציבור המעוניין להציע הצעות למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, הנמצא בתחום המועצה האזורית מרום הגליל על-פי התנאים המפורטים במסמכי המכרז ובנספחיו.

2. את תנאי המכרז, המסמכים הנלווים, ונוסח ההסכם עליו יידרש הזוכה במכרז לחתום, ניתן יהיה לרכוש במשרדי המזמינה בבניין המועצה האזורית מרום גליל, בכתובת מרכז אזורי מירון, או דרך אתר המועצה בכתובת www.mrg.org.il בעמוד מכרזים, לפי ההנחיות בסעיף 2.1 מטה, החל מיום **08/09/2025** בשעה **08:00**, תמורת סך של **500 ₪** (ובמילים: חמש מאות שקלים חדשים), אשר ישולמו בהמחאה לפקודת המזמינה (מסומנת למוטב בלבד). **סך זה לא יוחזר בשום מקרה ונסיבות לרוכש.**

2.1 ניתן לשלם עבור רכישת מסמכי במשרדי מחלקת הגבייה בשעות העבודה הרגילות אשר ישולמו בהמחאה של המציע (מסומנת למוטב בלבד) לפקודת המזמינה או בכרטיס אשראי דרך מחלקת הגבייה בטלפון **046919842/862/863** ולצרף את הקבלה למסמכי ההצעה.

3. המציע רשאי לבצע סיור עצמאי לבחון את תוואי הקרקע.

4. עד ליום **21/09/2025** בשעה **12:00** יוכלו המציעים להפנות שאלות הבהרה בכתב אל המזמינה בדוא"ל fares.d@mrg.org.il עם אישור מסירה (יש לוודא קבלה בטלפון: 04-6919823/801) וככל שאלה יענו בכתב, ויועברו אל כל המציעים, יהיה עליהם לצרף להצעתם, כחלק בלתי נפרד מתנאי המכרז – תשובות יישלחו אך ורק למועמדים אשר רכשו את מסמכי המכרז.

את שאלות הבהרה יש להגיש אך ורק בקובץ WORD, ובפורמט הבא **בלבד** :

מספר העמוד במסמכי המכרז	מספר הסעיף	פירוט השאלה/בקשה/הבהרה

פניות בע"פ ו/או לאחר המועד כאמור ו/או שלא במסגרת קובץ וורד על פי המבנה הנ"ל - לא יענו.

5. יודגש, כי כל מידע כאמור שיימסר שלא בדרך של מענה בכתב כאמור, לא ייחשב ולא יהווה מצג מטעם המזמינה, וכי אחריות הבדיקה היא על המציע בלבד, המזמינה אינה מתחייבת לחשוף כל מסמך או נתון הנמצא בידה.



6. ההצעה על כל נספחיה, מסמכיה והאישורים בדבר עמידת המציע בתנאי הסף למכרז זה, תוגש במעטפה המצורפת למסמכי המכרז בשני עותקים כאשר אחד דגיטלי (ב-USB), כאשר המעטפה תהיה סגורה היטב וכוללת את כל המסמכים הדרושים על פי ההזמנה לקבלת הצעות.

7. על המציע יהיה למלא בכתב יד את הצעתו, לחתום על כל המסמכים הנלווים ועל כל התוכניות.

הצעה שלא תוגש בסדר ובאופן הנ"ל ו/או שתוגש בחלקי חוברת מכרז שפורקו- **תיפסל על הסף.**

8. את ההצעה יש להגיש עד ולא יאוחר מיום **30/09/2025** בשעה **14:00** במשרדי המזמינה, במסירה ידנית בלבד במשרד המנכ"לית בקומה השניה.

9. הצעה אשר תוגש שלא במועד ו/או ללא כל המסמכים הנדרשים במסמכי המכרז, לא תילקח בחשבון.

10. יודגש כי הואיל ועד למועד פרסום מכרז זה טרם קיבלה המזמינה ממשרד השיכון שהינו הגורם המממן את המימון המלא לביצוע העבודות הנדרשות במסגרת המכרז, שומרת המזמינה את הזכות לבטל את המכרז לפני החלטה על ההצעה הזוכה במכרז ו/או לא למסור את ביצוע העבודה לזוכה במכרז או להקטין את היקף ביצוע העבודה שתימסר לזוכה במכרז.

11. התשלום לזוכה יעשה אך ורק לאחר שיתקבל בפועל המימון בעבור אותו חלק עבודה שבוצע והמזמינה לא תממן, לרבות במימון ביניים את ביצוע העבודות או חלקן.

12. בכל מקרה שהמזמינה לא תשיג את המימון הדרוש לביצוע העבודה תוך 6 (שישה) חודשים מיום מתן ההודעה לזוכה על זכייתו במכרז ו/או מיום חתימת ההסכם עם הזוכה, או שלא ניתן צו לביצוע שלב משלבי העבודות במשך תקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יבוטל המכרז ו/או ההסכם והמציע מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

13. יודגש כי בחירת המציע הזוכה תיעשה על פי הקריטריונים המפורטים במסמכי המכרז, אולם בכל מקרה אין המזמינה מתחייבת לקבל את ההצעה הזולה ביותר, או כל הצעה וכן אינה מתחייבת לביצוע עבודות בכמות מסוימת של מתחמים. הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והתקציב המאושר.

14. הזוכה יחתום על ההסכם המצורף למסמכי המכרז.

בכבוד רב,

עמית סופר, ראש המועצה

**מכרז מס' 09/2025
למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה,
בתחום המועצה האזורית מרום הגליל**

תנאי המכרז

תנאי סף

1. רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות רק מציעים העונים על כל דרישות המכרז, ואשר מתקיימים בהם, **במצטבר**, כל הדרישות והתנאים המפורטים להלן:
 - 1.1. עוסק מורשה או תאגיד פעיל בישראל הרשום אצל הרשם הרלוונטי בעת הגשת הצעתו למכרז.
 - 1.2. עוסק מורשה או תאגיד בעל ותק וניסיון מוכח, של ביצוע עבודות ניהול ותכנון מתחמי איחוד וחלוקה ב-3 פרויקטים לפחות, מראשית שנת 2017 ועד למועד האחרון להגשת ההצעות. ההחלטה אם המציע עומד בדרישת הניסיון ובכלל זה ההחלטה אם הניסיון שעליו הצביע המציע הוא ניסיון רלוונטי הינה בשיקול דעתה של וועדת המכרזים. על המציע להוכיח את כשירותו לפי סעיף זה באמצעות מסמכים שיפרטו את ניסיונו הרלוונטי של המציע.
 - 1.3. המציע הינו אדריכל רשום כדן ו/או בעל תואר שני בתכנון ערים, ותק מקצועי מוכח של 10 שנים לפחות, בהכנה, עריכה והובלה של תכניות מפורטות עד שלב מתן תוקף, יתרון משמעותי ינתן לבעל ניסיון בתכנון בקרקעות פרטיות ובתכנית איחוד וחלוקה ובמיוחד במגזר הלא יהודי.
 - 1.4. המציע רשום במאגר המתכננים והמודדים של משרד הבינוי והשיכון.
2. רשאים להשתתף במכרז ולהגיש הצעות רק מציעים העונים על כל דרישות המכרז, ואשר מתקיימים בהם במצטבר כל התנאים כמפורט בסעיף 1 לעיל - וכן יצורפו להצעתם בעת ההגשה, לשם הוכחת עמידה בתנאי הסף, כל המסמכים להלן לרבות ערבות המכרז כאמור בסעיף 3 להלן:
 - 2.1. העתק אישורים המעידים על התקיימות תנאי סעיף 1.1 לעיל.
 - 2.2. פרופיל מפורט של העוסק / התאגיד וכן המלצות ואישורים המעידים על ניסיון מוכח, כנדרש בסעיף 1.2 לעיל, כולל מספרי טלפון ליצירת קשר עם ממליצים וגורמים רלוונטיים.
 - 2.3. העתק קו"ח, תעודות מקצועיות המעידות על התקיימות תנאי 1.3 לעיל.
 - 2.4. צירוף אישור תקף על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות) תשל"ו – 1976.
 - 2.5. צירוף אישור עוסק מורשה לצורך מע"מ ואישור על ניכוי מס הכנסה במקור.
 - 2.6. הצהרה חתומה על ידי מורשי החתימה מטעם המציע, לפיה לא הוגש כנגדו ו/או כנגד מי מנהליו ו/או כנגד מי ממורשי החתימה שלו, למיטב ידיעתו, כל כתב אישום לבית המשפט או לבית דין בגין עבירה שיש עמה קלון, וכן תכלול ההצהרה התחייבות לפיה יודיע בכתב לראש המועצה, מיד עם היוודע לו הדבר, על כל כתב אישום אשר יוגש ו/או עלול להיות מוגש כאמור.

- 2.7. במידה והמציע הינו תאגיד, יש לצרף להצעה אישור רואה חשבון המעיד על בעלי זכות החתימה בשם התאגיד. במידה ומספר תאגידיים או משרדים מעוניינים להגיש במשותף הצעה, נדרשים לקבוע ראש צוות תכנון שיגיש את ההצעה בשמו ומולו גם ייחתם החוזה. ראש הצוות יהיה אחראי על כל שאר המתכננים (שנכללים בהצעתו) והסדרי התשלום.
- 2.8. הצהרה חתומה בדבר העדר קרבה משפחתית לחבר או עובד המזמינה בנוסח **מסמך 3א'** למסמכי המכרז.
- 2.9. העתק חתום של טיוטת ההסכם המצורפת למסמכי המכרז. העתק טיוטת ההסכם יהיה חתום בכל עמוד על ידי מורשי החתימה של המציע בצירוף חותמת המציע.
3. כל מציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית בלתי מסויגת (אוטונומית) לטובת המזמינה בנוסח האמור **בנספח 4.1** (להלן: "**ערבות המכרז**").
- 3.1. ערבות המכרז תהיה בתוקף עד לתאריך **30/12/25** (כולל).
- 3.2. ערבות המכרז תהיה על סך של **15,000 ₪** (ובמילים: חמשה עשר אלף שקלים חדשים) ותיועד להבטחת קיום ההצעה וקיום תנאי המכרז.
- 3.3. למען הסר ספק יודגש כי לא תתקבל ערבות של חברת ביטוח ו/או המחאה אישית ו/או אישור המזמינה בדבר יתרת חוב לטובת המציע.
- 3.4. מציע אשר לא יזכה במכרז, תשלח אליו חזרה ערבות המכרז בדואר רשום בהקדם לאחר סיום הליכי המכרז, לכתובת שיציין המציע בשולי הצעתו.
- 3.5. המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, לדרוש את הארכת תוקף ערבות המכרז של המציעים לתקופות נוספות בהתאם לצורך.
4. הספק הזוכה יידרש למסור ערבות ביצוע בגובה 3% מסך ההצעה הכללי כולל מע"מ בהתאם לנוסח המצ"ב במסמך 7.
5. **למען הסר ספק יודגש, כי מציע אשר לא יעמוד בכל התנאים המצטברים המפורטים בסעיפים 1-3, תהיה המזמינה רשאית לפסול את הצעתו על הסף ו/או שלא לדון בה.**

תנאים כלליים

6. המזמינה רשאית שלא לקבל את ההצעה הזולה ביותר ו/או כל הצעה שהיא.
7. המציע הזוכה ייטול על עצמו ויסיר מהמזמינה את האחריות לכל אירוע ו/או נזק שייגרמו, והנובעים בדרך ישירה או עקיפה מביצוע העבודה ו/או ממילוי התחייבויותיו על מסמכי המכרז וההסכם על כל נספחיהם.
8. האמור לעיל יחול הן לגבי כל צד שלישי שהוא והן לגבי המזמינה, המועסקים על ידה ו/או כל הפועלים מטעמה, האמור לעיל יחול לגבי כל נזק, ובכלל זה לגבי נזק גוף, נזק נפשי ונזק רכוש.
9. המזמינה רשאית להגדיל/להקטין את כמות המתחמים לתכנון בהתאם לתקציב שיעמוד לרשותה, מבלי שתהא למציע כל טענה ו/או תביעה כנגד המזמינה בנוגע לכך.
10. המציע מתחייב להציג, באם יידרש לכך על ידי המזמינה ו/או ועדת המכרזים ו/או מי מטעמה, את התחשיבים שערך לצורך הכנת הצעתו למכרז זה, ולהוכיח כי שמר לעצמו במסגרתם רווח סביר.
11. המציע שהצעתו תזכה במכרז יידרש לבצע את העבודה בעצמו. ביצוע העבודה באמצעות קבלני משנה, יותר רק לאחר קבלת אישור המזמינה מראש ובכתב.

12. על צוות המתכננים לכלול את כל המתכננים אשר לפיהם נערך התחשיב, אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה, מתכנן כבישים, מתכנן מים וביוב, מתכנן חשמל ותקשורת, הידרולוג, יועץ קרקע וביסוס, מודד ושמאי וכל יועץ אחר שיידרש יהא כלול בהצעה.
13. יובהר כי צוות התכנון ייבחר עפ"י מאגר המתכננים של משב"ש לפי הסיווג המתאים, אשר מלווה את התכנית על כל שלביה.
14. תקופת ההתקשרות הינה למשך 30 חודשים מרגע חתימה על הסכם זה ומותנת בהשלמת המטלות בהתאם לאבני הדרך של משרד השיכון והבינוי (להלן: "תקופת ההתקשרות"). המזמינה בלבד תהא רשאית להחליט בהתאם לקצב ההתקדמות על הארכת ההסכם לתקופה אחתנוספת בת 18 חודשים (להלן: "תקופות האופציה") וזאת על ידי מתן הודעה למתכנן, מראש ובכתב, עד 30 ימים לפני סיום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין והכל לפי המפורט בהרחבה במסגרת הסכם ההתקשרות.
15. אם תחליט המזמינה כאמור, שלא לבצע את העבודות ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצעו, מכל סיבה שהיא, בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

16. הצעות המציעים תיבחנה כדלהלן:

- 16.1. שלב א' - בחינת עמידה בתנאי סף של המציע.
- 16.2. שלב ב' - מציע שעמד בתנאי הסף, תבחן הצעתו לגופה ותנוקד על פי שקלול של **רכיב המחיר ורכיב הניסיון** באופן הבא:
- רכיב המחיר** – גובה הצעת המציע יהווה 70% בשקלול ניקוד ההצעה (מקסימום 70 נקודות מתוך 100).
- רכיב הניסיון** – ניסיון המציע יהווה 30% בשקלול ניקוד ההצעה (מקסימום 30 נקודות מתוך 100).
- 16.3. ההצעה שתקבל את הניקוד המשוקלל הגבוה ביותר, תיבחר כהצעה הזוכה.

17. חישוב רכיב המחיר

- 17.1. ניקוד רכיב המחיר של הצעת המציע יקבע בהתאם לגובה הצעתו הכולל (%) מסכום ביצוע העבודות).
- 17.2. מציע אשר הצעת המחיר שהציע היא הנמוכה ביותר, יקבל את הניקוד המקסימלי עבור רכיב המחיר (70 נקודות).
- 17.3. ציון המחיר לכל יתר ההצעות יתקבל ע"י חלוקת % ההצעה הנמוך ביותר ב-% ההצעה הנבחרת, והתוצאה תוכפל ב-70:

$$\text{ציון המחיר} = \frac{\text{מחיר ההצעה הזולה ביותר} \times 70}{\text{מחיר ההצעה הנבחרת}}$$

18. חישוב רכיב הניסיון

- 18.1. ניקוד רכיב הניסיון של המציע יקבע בהתאם למפורט להלן:

נושא	מס' נקודות מקסימאלי	
ניסיון מקצועי מוכח לאדריכל וראש צוות התכנון בהכנת תכניות מפורטות וליווין עד לאישור, ניסיון בהכנת תכניות איחוד וחלוקה	10	פרויקטים דומים בחמש שנים האחרונות . כל פרויקט יקבל ניקוד של 2.5 נקודות . ניתן להגיש עד 4 פרויקטים
ניסיון בעריכת תכניות מפורטות במגזר הלא יהודי בהיקף דומה לתכנית המוצעת	15	כל פרויקט יקבל ניקוד של 5 נקודות . ניתן להגיש עד 3 פרויקטים
המלצות מרשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים.	5	כל המלצה תקבל ניקוד של 1 נקודה ניתן להגיש עד 5 המלצות

18.2. לשם קביעת שקלול רכיב איכות ההצעה יציין המציע **במסמך 4.3** פרטי כל העבודות שביצע המציע בפרויקטים דומים לפרויקט נושא מכרז זה אשר מראשית שנת 2017 ועד למועד האחרון להגשת ההצעות, לרבות פרטי התקשרות עם מנהלי הפרויקט מטעם מזמין העבודה או צד מוסמך אחר של מזמין העבודה. באחריות המציע לוודא פרטי התקשרות עדכניים - מספרי טלפון נכונים וכיו"ב בסמוך למועד האחרון של הגשת ההצעות במכרז.

18.3. במסגרת המכרז יהיה נציג המזמינה רשאי לפנות למזמיני העבודה שציין המציע **במסמך 4.3** כאמור לעיל, יאמת את נכונות פרטי הפרויקטים ויבקש את חוות הדעת לצורך קביעת ציון רכיב איכות הביצוע של המציע.

18.4. מובהר כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה ומבלי שתהיה מוטלת עליה החובה להודיע על כך למציע, מראש או בדיעבד, ביחס לכל המציעים או לחלק מהם, לפנות לגורמים אחרים ו/או נוספים, בקשר לאותו פרויקט, לצורך בחינה ומתן ציון האיכות.

18.5. התשובות שיתקבלו לפי שאלון למציעים (**מסמך 4.4**) ישמשו כבסיס לניקוד ציון האיכות של כל מציע ולשם כך יובאו לפני וועדת המכרזים המלצות מנהל הפרויקט ו/או מנכ"ל המזמינה המבוססות על התרשמותם מתשובות הממליצים, ועל בדיקות אחרות שנעשו על ידם, כפי שיערכו **במסמך 4.4**.

19. המזמינה רשאית:

19.1. המזמינה רשאית לבחון במסגרת בחינת ההצעות את אמינותו וכושרו של המשתתף לבצע את העבודות בהתאם להסכם המוצע, את ניסיונה הקודם עם המציע ואת ניסיונו של המציע ברשויות המקומיות אחרות.

19.2. המזמינה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה מבחינת מחירה לעומת מהותה ותנאיה, או בשל חוסר התאמה לדרישות המכרז או בשל חוסר התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המזמינה מונע הערכת ההצעה כדבעי.

- 19.3. המזמינה תהא רשאית לדחות הצעות של מציעים אשר לא ביצעו בעבר עבודתם לשביעות רצונה שלה או של רשות אחרת, או שנוכחה לדעת שכישוריהם אינם מספקים לפי שיקול דעתה.
- 19.4. המציע יהא חייב להגיש את הצעתו באופן מלא, על כל העבודות נשוא המכרז ולמלא את כל המקומות הדרושים למילוי במסמך הצעת המציע.
- 19.5. המזמינה רשאית לפסול הצעה שהיא בלתי סבירה, או הצעה המותנית בתנאים, או הצעה שאין בה התייחסות מפורטת לסעיף מסעיפי המכרז שלדעת המזמינה מונע הערכת ההצעה כדבעי.
- 19.6. המזמינה רשאית לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד, בכפוף לכל דין.
- 19.7. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות להחליט על ביצוע ו/או לבצע העבודות נשוא המכרז בשלמותן ו/או חלקים מהן בלבד, ו/או לפצל את ביצוע העבודות נשוא המכרז בין מספר מציעים כראות עיניה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך במתן נימוקים כלשהם.
- 19.8. למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים כולם בכדי לקבל הבהרות להצעתם, או בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות, הכל בכפוף להוראות התוספת השנייה בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.
- 19.9. המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה/ים אם נראה לה כי אף מציע אינו מתאים.
- 19.10. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שיירשמו להורות על תיקון כל פגם שנפל בהצעה או להבליג על הפגם, וזאת אם מצאה כי החלטה זו משרתת באופן המרבי את טובת הציבור ואת תכליתו של מכרז זה.
- 19.11. אם תחליט המזמינה, שלא לבצע את העבודות ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצעו, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.
- 19.12. אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

20. החלטות ועדת המכרזים – עיון במסמכים

- 20.1. יודגש בזאת בהתאם להוראות סעיף 22(ט) לתוספת השניה בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958, עיון במסמכי המכרז, החלטות ועדת המכרזים ו/או ועדות המשנה, ההצעה הזוכה וכל מסמך אחר בהתייחס למכרז זה – ככל שיותר העיון בו, בכפוף להחלטת ועדת המכרזים, ייעשה תמורת תשלום לכיסוי העלות הכרוכה, לדעת ועדת המכרזים, בקיום הוראות סעיף 22(ט) לתוספת השניה בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958.
- 20.2. ועדת המכרזים תאפשר למציע שהשתתף במכרז המבקש לעיין במסמכים שונים – עיון במסמכים בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 22(ט) לתוספת השניה בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958, בהתאם לחוק חופש המידע, התשנ"ח-1998, ובהתאם להלכה הפסוקה.
- 20.3. מציע הסבור כי חלקים מהצעתו כוללים סודות מסחריים ו/או סודות מקצועיים (להלן – חלקים סודיים), שלדעתו אין לאפשר את העיון בהם למציעים אחרים:

- 20.3.1. יציין במפורש בהצעתו מהם החלקים הסודיים – במסגרת מסמך נפרד הכולל פירוט מדויק ומפורט של חלקים אלה.
- 20.3.2. יסמן את החלקים הסודיים שבהצעתו באופן ברור וחד-משמעי.
- 20.3.3. במידת האפשר יפריד חלקים אלה מכלל ההצעה הפרדה פיזית.
- 20.4. מציע שלא סימן חלקים בהצעתו כסודיים יראוהו כמי שמסכים למסירת ההצעה כולה לעיון מציעים אחרים.
- 20.5. סימון חלקים בהצעה כסודיים מהווה הודאה בכך שחלקים אלה בהצעה סודיים גם בהצעותיהם של המציעים האחרים, ומכאן שהמציע מוותר מראש על זכות העיון בחלקים אלה של הצעות המציעים האחרים.
- 20.6. יודגש, שיקול הדעת בדבר היקף זכות העיון של המציעים הינו של ועדת המכרזים ושל ועדת המכרזים בלבד, אשר תפעל בנושא זה בהתאם לדיני המכרזים ולאמות המידה המחייבות רשות מנהלית.
- 20.7. החליטה ועדת המכרזים לאפשר עיון בחלקים המפורטים בהצעת המציע הגם שהמציע הגדירם כסודיים, תיתן על כך ועדת המכרזים התראה למציע, ותאפשר לו להשיג על כך בפניה בתוך פרק זמן ההולם את נסיבות העניין.
- 20.8. החליטה ועדת המכרזים לדחות את ההשגה של המציע, תודיע על כך ועדת המכרזים למציע בטרם מסירת החומר לעיונו של המבקש.

חוברת המכרז מכילה את המסמכים כדלהלן:

21. מסמך 1 - הזמנה להציע הצעות.
22. מסמך 2 - תנאי המכרז.
23. מסמך 3 - הצהרת המשתתף במכרז.
24. מסמך 3א' - תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית לעובד המועצה או חבר המועצה.
25. מסמך 4 - הצעת המשתתף במכרז.
26. נספח 4.1 - נוסח ערבות המכרז.
27. נספח 4.2 - פרופיל המציע.
28. נספח 4.3 - פרטי ממליצים.
29. נספח 4.4 - שאלון איכות מציעים.
30. מסמך 5 ההסכם ונספחיו.
31. מסמך 6 – תב"ע 209-0928762 והוראות התכנית.
32. גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת שבמסמכי המכרז, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן לו הוראות בכתב כיצד עליו לנהוג.
33. כל האמור במסמך זה אין בו כדי לצמצם ו/או לגרוע מכל התחייבות ו/או אחריות של המציעים ובכלל זה של המציע הזוכה ו/או מכל זכות של המזמינה הקבועות במסמכי המכרז על נספחיהם ו/או בכל דין.



בכבוד רב,

עמית סופר, ראש המועצה

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

הצהרת המשתתף במכרז

אנו הח"מ לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז ובפרט את ההסכם על כל נספחיו (להלן: "מסמכי המכרז"), מצהירים ומתחייבים בזה כדלהלן:

1. קראנו בקפדנות את כל מסמכי המכרז לפרטיהם על נספחיהם, והבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם.
2. אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נבוא בתביעות כלשהן ו/או בדרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
3. אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים עפ"י מסמכי המכרז ואנו מקבלים על עצמנו לבצע את העבודות נשוא המכרז, בתנאים המפורטים בטופס הצעה.
4. הצעה זו מוגשת ללא כל קשר או תיאום עם משתתפים אחרים.
5. הצעתנו כוללת את כל הדרוש לצורך ביצוע עבודות ניהול ותכנון המתחמים נשוא המכרז, כנדרש במכרז ובהסכם בשלמותו.
6. לא הורשענו בגין עבירה שיש עמה קלון במהלך 7 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.
7. לא הוגש כנגדנו ו/או כנגד מי מנהלינו ו/או כנגד מי ממרשי החתימה שלנו, למיטב ידיעתנו, כל כתב אישום לבית המשפט או לבית דין בגין עבירה שיש עמה קלון במהלך 7 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז. הננו מתחייבים ומצהירים כי נודיע בכתב לראש המועצה, מיד עם היוודע לנו הדבר, על כל כתב אישום אשר יוגש ו/או עלול להיות מוגש כאמור.
8. לא הורשענו, לא אנו ולא מי ממנהלינו, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987 או טרם עברו 3 שנים ממועד ההרשעה האחרון.
9. לא הורשענו, לא אנו ולא מי ממנהלינו, בעבירה של העסקת עובדים זרים.
10. הננו מצהירים בזאת כי אני ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או כל בעל זיקה לתאגיד אותו אני מייצג, המשתתף במכרז זה, מקיימים חובותינו לפי צווי ההרחבה וההסכמים הקיבוציים הרלוונטיים ולפי חוקי העבודה (להלן: "חוקי העבודה") המפורטים להלן:

- ♦ פקודת תאונות ומחלות משלוח יד (הודעה), 1945
- ♦ פקודת הבטיחות בעבודה, 1946
- ♦ חוק החיילים המשוחררים (החזרה לעבודה), תש"ט-1949
- ♦ חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951
- ♦ חוק חופשה שנתית, תשי"א-1951
- ♦ חוק החניכות, תשי"ג-1953
- ♦ חוק עבודת הנוער, תשי"ג-1953

- ♦ חוק עבודת נשים, תשי"ד-1954
- ♦ חוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד-1954
- ♦ חוק הגנת השכר, תשי"ח-1958
- ♦ חוק שירות התעסוקה, תשי"ט-1959
- ♦ חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967
- ♦ חוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995
- ♦ חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז-1957
- ♦ חוק שכר מינימום, התשמ"ז-1987
- ♦ חוק שוויון ההזדמנויות בעבודה, התשמ"ח-1988
- ♦ חוק עובדים זרים (העסקה שלא כדין), התשנ"א-1991
- ♦ חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996
- ♦ פרק ד' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998
- ♦ סעיף 8 לחוק למניעת הטרדה מינית, התשנ"ח-1998
- ♦ חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957
- ♦ חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, התשס"א-2001
- ♦ סעיף 29 לחוק מידע גנטי, התשס"א-2000
- ♦ חוק הודעה לעובד (תנאי עבודה), התשס"ב-2002
- ♦ חוק הגנה על עובדים בשעת חירום, התשס"ו-2006
- ♦ סעיף 5א לחוק הגנה על עובדים (חשיפת עבירות ופגיעה בטוהר המידות או במינהל התקין), התשנ"ז-1997.

11. הנני מצהיר בזאת כי אני ו/או התאגיד אשר אנוכי מייצג ו/או בעלי השליטה בו ו/או חברות אחרות בבעלות מי מבעלי השליטה בו (יש לסמן את ההצהרה המתאימה):

לא הורשענו בדין פלילי בגין הפרת חוקי העבודה בשלוש השנים הקודמות להגשת הצעה זו ולא נקנסנו על ידי מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת ביותר משני קנסות בגין הפרה של חוקי העבודה בשנה הקודמת להגשת הצעה זו.

הורשענו בדין פלילי בגין הפרת חוקי העבודה בשלוש השנים הקודמות להגשת הצעה זו ו/או נקנסנו על ידי מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת ביותר משני קנסות בגין הפרה של חוקי העבודה בשנה הקודמת להגשת הצעה זו כמפורט להלן:

הרשעות:

קנסות:



12. לתצהירי זה מצורף אישור של מינהל ההסדרה והאכיפה במשרד התמ"ת בדבר ההרשעות והקנסות כמוצהר בסעיף 12 לעיל או העדרם.
13. הצעתנו היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או לשינוי ותהא תקפה במשך 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות ובמידה שנתבקש להאריך משך ההצעה נאריך תוקפה לתקופה הנוספת שתידרש.
14. אנו מסכימים כי המזמינה תהא זכאית, אך לא חייבת, לראות בהצעתנו ובקבלתה על ידה התחייבות בלתי חוזרת ומחייבת בינינו לבין המזמינה.
15. אנו מצהירים כי ידוע לנו ואנו מסכימים, כי תחילת ביצוע השירותים נשוא המכרז מותנית במתן אישור מהמזמינה (להלן: "צו להתחלת עבודה") וכן באישור משרד השיכון אשר מלווה את הפרויקט לצוות התכנון. היה ומכל סיבה שהיא לא יינתן הצו כאמור, במהלך 6 חודשים מיום סיום הליכי המכרז יתבטל המכרז ותוצאותיו (להלן: "ביטול המכרז") ולא תהא לנו כל עילת תביעה בקשר לביטולו של המכרז בין אם נתקבלה אצלנו ובין אם לא נתקבלה אצלנו הודעת זכייה.
16. אנו מצהירים כי ידוע לנו כי המזמינה רשאית, מבלי לגרוע מכלל האמור בהוראות מכרז זה, להורות על ביצוע העבודות, בהיקף מצומצם התואם את מגבלות התקציב, ע"י צמצום מתחמים ועבודות, הכל בהתאם לתקציב המופחת והכול לפי ראות עיניה וזאת ללא כל צורך במתן נימוקים כלשהם.
17. להבטחת קיום הצעתנו והתחייבויותינו אנו מוסרים ערבות מכרז כנדרש במסמכי המכרז, כפי שמצורפת ומסומנת **כנספח 4.1** למסמכי המכרז.
18. היה ותוכרז הצעתנו כזוכה הננו מתחייבים להמציא למזמינה את כל המסמכים הנדרשים.
19. היה ומסיבה כלשהי לא נעמוד בהתחייבויותינו אנו מסכימים כי הערבות שנמסרה על ידינו עם הצעתנו במכרז תוגש לגבייה על ידי המזמינה, וסכום הערבות יחולט על ידה כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
20. הצעתנו הנה בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי המציע בשמו מוגשת ההצעה, אנו רשאים לחתום בשם המציע על הצעה זו, חתימתנו מחייבת את המציע ואין כל מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.

חתימת המציע

חותמת המציע

תאריך

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר
 בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצהרה זו ה"ה _____ בעל ת.ז. וה"ה
 _____ בעל ת.ז. בשם המציע, לאחר שהוזהרו כדין לחתימת
 המציע על הצהרה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

חתימת עוה"ד

חותמת עוה"ד

תאריך

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

תצהיר בדבר העדר קרבה משפחתית לעובד המועצה או לחבר המועצה

הרשות מביאה בזאת לידיעת כל מציע את הוראות הסעיפים הבאים:

א. סעיף 89ב(א) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות):
חבר מועצה, קרובו, סוכנו או שותפו, או תאגיד שיש לאחד מהאמורים חלק העולה על עשרה אחוזים בהון או ברווחיו, או שאחד מהם מנהל או עובד אחראי בו, לא יהיה צד לחוזה או לעסקה עם המועצה; לענין זה, "קרוב" - בן זוג, הורה, בן או בת, אח או אחות.

הוראה זוהי קיימת גם בכלל 12 של הכללים מניעת ניגוד עניינים של נבחרי הציבור ברשויות המקומיות (י.פ.תשמ"ד עמ' 3114).

ב. סעיף 59 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) קובע כי לא יהיה לעובד מועצה, במישרין או בעקיפין, בעצמו או על ידי בן זוגו, שותפו או סוכנו, כל חלק או טובת הנאה, בכל חוזה או עסק שנעשה עם המועצה ובשום עבודה שמבוצעת למענה.

בהתאם לכך הנך מתבקש להודיע בהצהרה שבנספח אם יש או אין לך קרבה משפחתית לפי ההגדרות דלעיל, עם חבר מועצה כלשהו או עם עובד רשות.

הצהרה זו הינה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין בכלל ובפרט מהוראות סעיף 89ב(ב)(3) לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) לפיהן מועצת הרשות ברוב 2/3 מחבריה ובאישור שר הפנים רשאית להתיר התקשרות לפי סעיף 89ב(א) הנ"ל ובלבד שהאישור ותנאיו פורסמו ברשומות.

הצהרה

אני הח"מ _____ המעוניין להשתתף במכרז מס' _____ אשר פורסם ע"י המזמינה, מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

קראתי את האמור לעיל והנני מצהיר:

- א. בין חברי מועצת הרשות יש/אין (מחק את המיותר) לי: בן זוג, הורה, בן או בת, ואף לא סוכן או שותף.
- ב. לתאגיד שבשליטתי ואשר באמצעותו הגשתי את הצעתי, יש/אין (מחק את המיותר) לאחד מאלה המוגדרים במונח "קרוב" כאמור לעיל חלק העולה על 10% בהון או ברווחים, אין אחד מהמנויים לעיל מכהן בו כמנהל או עובד אחראי.
- ג. יש/אין (מחק את המיותר) לי בן זוג, שותף או סוכן העובד ברשות.

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

אני מצהיר בזאת כי הפרטים שמסרתי לעיל הינם נכונים ומלאים והאמור בהצהרה זו הינו אמת.

חתימת המציע _____

שם המציע _____

מכרז מס' 09/2025
למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה,
בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

הצעת המשתתף במכרז

אני הח"מ _____ נושא ת.ז. מס' _____ (להלן: "המציע") כתובת
טל _____ פקס _____

במידה והמציע תאגיד -

אנו הח"מ _____ ו- _____ נושאי ת.ז. מס' _____ ו-
מורשי חתימה מטעם _____ שמספרו _____ (להלן:
"התאגיד המציע") כתובת _____ טל _____
פקס _____

לאחר שעיינו היטב בכל מסמכי המכרז ונספחיו, מגישים בזה את הצעת המציע למכרז זה, כדלקמן:

1. המציע מתחייב לבצע את העבודות נשוא מכרז זה, בהתאם להוראות מכרז זה על נספחיו ובכלל זה בהתאם להוראות ההסכם שצורף למכרז על נספחיו, אשר ייחתם על ידי המציע אם יזכה במכרז מיד לכשיידרש לכך על ידי המזמינה.
2. העבודה נשוא מכרז זה תבוצע ישירות על ידי המציע. ידוע לנו כי האחריות המלאה והבלעדית להתקשרות ולביצועה תחול על המציע ובשים לב לכך כי צוות התכנון ייבחר עפ"י מאגר המתכננים של משב"ש לפי הסיווג המתאים.
3. הננו מצהירים בזה כי הבנו את כל המסמכים הנ"ל על פרטיהם וכי כל הגורמים האחרים המשפיעים על הוצאות העבודה, ידועים ומוכרים לנו וכי בהתאם לכך ביססנו את הצעתנו ואנו מגישים בזאת את הצעתנו לביצוע העבודה נשוא מכרז זה, בתנאים המפורטים במכרז.
4. הננו מצהירים בזה, כי הצעתנו כוללת את כל הדרוש לרבות עלויות כלל היועצים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות כנדרש במכרז ו/או בהסכם בשלמותו, כי המציע בעל הידע, הניסיון והמומחיות הדרושים לביצוע העבודות נשוא המכרז, כי בבעלותו הציוד הדרוש לצורך מימוש דרישות מכרז זה, כי בבעלותו, או יש בכוחו להשיג את כל האישורים והמסמכים הנדרשים, כוח האדם וכל הציוד הדרוש על מנת לבצע את העבודות נשוא המכרז לגביהם הוגשה הצעתו, וכי הינו מסוגל, מכל בחינה שהיא לבצע את כל הדרישות ו/או ההתחייבויות על פי הוראות המכרז.
5. ידוע לנו כי במידה ולאחר בדיקת כשרות ההצעות, יתברר כי מציעים נוספים הציעו מחירים זהים למחירים שהצענו, וכן שהתקיים שוויון במדדי האיכות, יערך בין המציעים שהציעו אותה הצעה, סבב הצעות נוסף. בסבב זה יכניס כל אחד מהמציעים טופס הצעה מתוקן, במחיר שלא יעלה על הצעתו הראשונה, למעטפה וישלשה לתיבת המכרזים וזאת עד למועד אותו יקבע יו"ר ועדת המכרזים.
6. **סה"כ הצעה תכנון לדונם כולל מע"מ :** _____ **סכום במילים** _____:
7. הננו מצהירים ומתחייבים כי עלות אספקת שירותי התכנון המוצעים על ידינו (להלן: "התמורה"), כוללת ביצוע מלא ומושלם של כל התחייבויותינו על פי מסמכי המכרז לרבות הסכם ההתקשרות על נספחיו.



שם המציע: _____

החתימה:

מרשי

שמות

כתובת המציע לרבות טלפון ופקס: _____

תאריך כתיבת ההצעה: _____ חתימת המציע: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר
בזה כי ביום _____ חתמו בפני על הצעה זו ה"ה _____ בעל ת.ז.
בשם המציע, לאחר שהוזהרו כדין לחתימת
המציע על הצעה זו וכי חתימת ה"ה המפורטים לעיל מחייבת את המציע.

עו"ד, _____



נספח 4.1

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

ערבות בנקאית אוטונומית (ערבות מכרז)

לכבוד

המועצה האזורית מרום הגליל

א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס'

1. על-פי בקשת _____ (להלן - **המבקש**) הננו ערבים בזאת כלפיהם לשלם לכם כל סכום עד לסך של 15,000 ₪ (ובמילים: חמשה עשר אלף ₪) בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן (להלן: "סכום הערבות") בקשר עם הצעתו של _____ במכרז מס' 09/2025 **למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה בתחום המועצה האזורית מרום הגליל.**

בערבות זו:

"**מדד**" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"**המדד הבסיסי**" - המדד האחרון הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.
"**המדד הקובע**" - המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל עפ"י ערבות זו.

2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו לאלתר, ללא כל שיהוי ו/או עיכוב, כנגד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, וזאת ללא כל תנאי, ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.

3. ערבות זו הינה בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, לא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על פיה בהליך משפטי, או בכל אופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על פיה, תביעה משפטית נגד המבקש, או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקש.

4. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.

5. תוקף ערבותנו זה יהיה בכל עת עד ליום **30/12/2025 (כולל)**, וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לא יאוחר מהמועד הנ"ל.
לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

6. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

תאריך

בנק _____
סניף _____
כתובת _____

*טופס זה יחתם בשתי חתימות, חותמות אישיות וחותמת הסניף ו/או עם חותמת בנק וחותמות מורשי חתימה כולל ציון שם מלא, כפי שהבנק מפיק באופן קבוע וכפי שמקובל במכרזים.

ד.ג. מרום גליל 13110 טל. 04-6919800 www.mrg.org.il

נספח 4.2

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

פרופיל המשתתף במכרז ופירוט ניסיונו

על המשתתף במכרז לציין במדויק את מעמדו המשפטי, בטבלאות שלהלן:

1. יש לדייק במתן פרטים אלה, שאם לא כן עלולות להתעורר בעיות בעת ביצוע החתימה על ההסכם.
2. על המציע לצרף להצעתו אישור מאת רואה חשבון או עורך דין המאשר את מעמדו המשפטי ואת בעלי הזכות החתימה.
3. יש למלא את הפרטים במקומות המתאימים למעמדו המשפטי של המציע בטבלה שלהלן:

מעמד משפטי	ימולא ע"י המציע שהינו חברה בע"מ
חברה בע"מ	1. שם החברה _____
	2. מס' רשם החברות _____
	3. כתובת _____
	4. מס' טלפון _____
	5. שם בעל זכות חתימה ת.ז. _____
	6. מס' עוסק מורשה חותמת _____

מעמד משפטי	ימולא ע"י המציע שהינו מציע פרטי
מציע פרטי	1. שם המציע ת.ז. _____
	2. כתובת _____
	3. מס' טלפון _____
	4. מס' עוסק מורשה חותמת _____

מעמד משפטי	ימולא ע"י המציע שהינו שותפות
	1. שם השותפות _____
	2. שם השותפים: ת.ז. _____

	_____ ת.ז.
שותפות	_____ ת.ז.
	_____ 3. כתובת השותפות
	_____ 4. מס' טלפון
	_____ 5. שם בעל זכות חתימה
	_____ 5. שם בעל זכות חתימה
	_____ 5. שם בעל זכות חתימה
	_____ 6. מס' עוסק מורשה
	חותמת

מעמד משפטי	ימולא ע"י המציע שהינו שותפות רשומה
	1. שם השותפות
	2. שם השותפים:
	_____ ת.ז.
	_____ ת.ז.
	_____ ת.ז.
שותפות רשומה	3. כתובת השותפות
	4. מס' טלפון
	5. שם בעל זכות חתימה
	5. שם בעל זכות חתימה
	5. שם בעל זכות חתימה
	6. מס' עוסק מורשה
	חותמת

מעמד משפטי	ימולא ע"י המציע שהינו אגודה שיתופית בע"מ
	1. שם האגודה
	2. מס' אגודה
	3. כתובת
	4. מס' טלפון
	5. שם בעל זכות חתימה
	5. שם בעל זכות חתימה
	6. מס' עוסק מורשה
	חותמת

איש הקשר במכרז מטעמו של המציע הינו: שם _____ תפקידו _____
 במציע _____ מס' טל' נייד _____ כתובת דוא"ל: _____
 ופניותיו מטעמנו, ככל שתהיינה, בכל הנוגע למכרז, והתשובות שתימסרנה
 לו על ידי המזמינה תחייבנה אותנו.

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ (להלן: "המציע") מאשר
 את מעמדו המשפטי של המציע ואת זהות בעלי זכות החתימה במציע.

_____ תאריך
 _____ חותמת עוה"ד
 _____ חתימת עוה"ד



מכרז מס' 09/2025
למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה,
בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

להלן פירוט המקומות בהם ביצע המציע עבודות דומות לעבודות נשוא מכרז זה מראשית שנת 2017 ועד למועד האחרון להגשת ההצעות במכרז:

לציין שמות כל המקומות בהם ביצע המציע פרויקטים דומים, אנשי קשר, תפקידם ומס' טלפון.

שם הלקוח	היקף כספי באש"ח ללא מע"מ	מועד תחילת הביצוע	שטח המגרש (מ"ר)	מועד סיום הביצוע	שם הממליץ	תפקיד הממליץ בפרויקט	טלפון הממליץ

תאריך: _____

חתימה + חותמת



נספח 4.4

מכרז מס' 09/2025 למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה ביישוב ריחאניה, בתחום המועצה האזורית מרום הגליל

שאלון איכות (למילוי ע"י נציג המזמינה/מנהל הפרויקט)

1. פרטי הפרויקט והממליץ
 שם ספק השירותים המבצע: _____
 שם הפרויקט _____
 היקף כספי של הפרויקט _____ (אש"ח) סוג העבודות _____ :
 שם מקבל העבודה _____ תפקיד איש הקשר בפרויקט _____
 מועד תחילה ומועד סיום הפרויקט _____
2. טבלת הערכה:

הציונים בטבלה שלהלן ימולאו על ידי נציג המזמינה על פי שיקול דעתו, בהסתמך על שיחה שיקיים עם מנהלי מקבלי העבודה.
 ארבעת הנושאים שיבחנו בשיחות אלה יהיו הנושאים המופרטים להלן, כאשר עורך המכרז שומר על זכותו להרחיב ולשאול, בכל אחד מארבעת הנושאים, בהתאם להבנתו ובהתאם לתשובות שיקבל בשיחות והתרשמותו מהן:

הערות	ניקוד בפועל		ניקוד מקסימאלי	שאלות המהוות כבסיס לקביעת מדדי האיכות
	ניקוד סופי	באחוזים 0-100%		
			15	איכות ביצוע: כיצד היית מגדיר את טיב העבודה של ספק השירותים?
			15	לוחות זמנים: כיצד עמד ספק השירותים במסגרת לוח הזמנים של הפרויקט?
			15	תקציב וחשבונות: כיצד התנהל ספק השירותים בהגשת חשבונות ודרישות כספיות חריגות?
			15	שביעות רצון כללית: איך הייתה התנהלות ספק השירותים באופן כללי בקידום ודחיפת הפרויקט תוך התמודדות עם האתגרים השונים?
			60	סה"כ

הערות נוספות:

שם מבצע השיחה מטעם המזמינה ותפקידו _____

מועד השיחה : תאריך _____ שעה _____

חתימת מבצע השיחה _____

הסכם התקשרות

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ בשנת 2023

- ב ין -

המועצה האזורית מרוס הגליל

ח.פ. 500221023

כתובת: מרכז אזורי מירון

טל': 04-6919806/823 פקס: _____

דוא"ל eldad@mrg.org.il

rachel@mrg.org.il

(להלן: "המועצה")

מצד אחד

- ל ב ין -

ח.פ.:

להלן: ("המתכנן")

מצד שני

- א. **הואיל** והמועצה פרסמה מכרז שמספרו 09/2025 והזמינה את המעוניינים להציע הצעות למתן שירותי תכנון מתחמי איחוד וחלוקה (להלן: "העבודות"/"השירותים");
- ב. **והואיל** והמתכנן הגיש את הצעתו למועצה לביצוע העבודות (מצ"ב **כנספח א'** להסכם זה), והצעתו נבחרה בהחלטה מיום _____, הכוללת את כל שירותי התכנון הדרושים לצורך הכנת התכנית לרבות יועץ תנועה, יועץ מים וביוב, יועץ ניקוז, יועץ נוף, שמאי מקרקעין, יועץ שיתוף ציבור ומודד מוסמך וכל יועץ אחר שיידרש לביצוע העבודה.
- ג. **והואיל** והמתכנן הצהיר כי יש לו הרישיונות, האישורים, הידע הניסיון והמומחיות הדרושים לביצוע עבודות מסוג וטיב העבודות נשוא ההסכם וכח אדם הדרושים לביצוע העבודות בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים בהסכם זה;
- לפיכך, הוסכם הוצאה והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. כללי

- 1.1 המבוא להסכם זה מהווה חלק מהותי ובלתי נפרד ממנו.
- 1.2 מוסכם ומוצהר בין הצדדים, כי כל המסמכים מכל סוג ומין אשר יש לצרפם באיזה שלב שהוא עפ"י הוראות ההסכם על כל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2. מהות ההתקשרות ותקופת ההתקשרות

- 2.1 המועצה מוסרת בזה למתכנן והמתכנן מקבל על עצמו את ביצוע העבודות בהתאם להוראות הסכם זה והנספחים המצורפים לו.
- 2.2 הסכם זה הינו הסכם למתן שירותי תכנון. העבודות נשוא הסכם זה יכללו את השירותים המפורטים ב"**כנספח ב'**" (להלן: "העבודות"/"השירותים") וסעיף 4 (להלן: "הצהרות והתחייבויות המתכנן") להסכם זה.
- 2.3 במסגרת אספקת השירותים, יערוך המתכנן, בשלבי התכנון השונים, ישיבות בהתאם לנדרש עם נציגי היישוב ומנהל הפרויקט מטעם המועצה, אולם יובהר כי ההחלטה הסופית ביחס לתכנית הינה של המועצה ומשרד השיכון והבינוי.



- 2.4 מנהל הפרויקט מטעם המועצה ומהנדס המועצה ירכזו את העבודה מול המתכנן בצד המקצועי.
- 2.5 המתכנן לא יגיש לרשויות התכנון ו/או לגורמים השונים תכניות כחלק מההליך הסטטוטורי ו/או לגורם כלשהו שאישורו נדרש כחלק מההליך הסטטוטורי ללא שניתן לתכניות כאמור אישור מהמועצה, כאשר לצורך כך אישור המועצה הינו אישור מהנדס המועצה וראש המועצה.
- 2.6 המתכנן לא יבצע שלב תכנון חדש כל עוד לא אושר שלב התכנון הקודם על ידי נציגי המועצה כאשר לצורך כך אישור המועצה הינו אישור מהנדס המועצה וראש המועצה.

3. תקופת ההתקשרות ולוח זמנים לביצוע העבודה:

- 3.1 תקופת ההתקשרות הינה למשך 30 חודשים מרגע חתימה על הסכם זה ומונתת בהשלמת המטלות בהתאם לאבני הדרך של משרד השיכון והבינוי (להלן: "תקופת ההתקשרות"). המזמינה בלבד תהא רשאית להחליט בהתאם לקצב ההתקדמות על הארכת ההסכם לתקופה אחת נוספת בת 18 חודשים (להלן: "תקופות האופציה") וזאת על ידי מתן הודעה למתכנן, מראש ובכתב, עד 30 ימים לפני סיום תקופת ההתקשרות ו/או תקופת האופציה, לפי העניין והכל לפי המפורט בהרחבה במסגרת הסכם ההתקשרות.
- 3.2 המתכנן ידאג שהמודדים, שיועסקו ע"י המתכנן, יסיימו את כל המדידות הראשוניות שנדרשות בתוך 3 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- 3.3 המתכנן יגיש חלופות תכנון לאישור המועצה בתוך 6 חודשים מיום חתימת ההסכם.
- 3.4 המתכנן יגיש את החלופה הנבחרת לוועדה המקומית לתכנון ובניה מרום הגליל (לצורך המלצה מאחר ומדובר בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית) בתוך 9 חודשים מיום אישור המועצה להגשת התכנית למוסדות התכנון, וזאת לאחר הליך שיתוף הציבור בתכנון.
- 3.5 המתכנן יפעל במהירות האפשרית לצורך קידום התכנית עד לאישורה, ובכל מקרה תוך עמידה במועדים הקבועים בדין (ככל שקבועים), בהתחשב בדרישות מוסדות התכנון והגורמים השונים.
- 3.6 למועצה הזכות להביא הסכם זה לידי סיום מכל סיבה שהיא ואף בלא צורך לנמק את החלטתה, זאת בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 30 יום. בא לסיימו ההסכם כאמור לא תחוב המועצה למתכנן דבר מעבר לתמורה עבור השירות שבוצע בפועל ואושר כאמור בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות על נספחיו.

4. הצהרות והתחייבויות המתכנן

- 4.1 המתכנן מתחייב לבצע את כל השירותים במירב הקפדנות, ברמה מקצועית גבוהה, ביעילות, בנאמנות, בדיוק ובמומחיות לפי מיטב כללי המקצוע, הנהוגים מעת לעת.
- 4.2 המתכנן יפעל על פי כל דין ו/או נוהג ו/או כללים מקצועיים המקובלים והקיימים במסגרת מתן השירותים על ידו למועצה.
- 4.3 היה ויעסיק המתכנן כוח אדם לשם ביצוע השירותים, יהא כוח אדם זה בעל כל הכישורים המתאימים, ההכשרה המקצועית המתאימה, הידע, המומחיות והאמצעים לביצוע השירותים והכול בהתאם להסכם זה ולתנאי המכרז.
- 4.4 המתכנן מתחייב לדווח למועצה בכתב בכל מקרה בו קיים חשש לקיומו של ניגוד עניינים בין פעילותו במועצה לכל פעילות אחרת שנעשית על ידו ו/או ע"י מי מטעמו שעתיד לקחת חלק בביצוע השירותים.
- 4.5 המתכנן מתחייב לשתף פעולה עם מנהל הפרויקט האחראי על ניהול תכנון המתחמים כמפורט בנספח ב' סעיף 6 להסכם זה.
- 4.6 להבטחת התחייבות ספק השירותים על פי הסכם זה, ימסור הספק ערבות בנוסח המצ"ב במסמך 7.

5. התמורה

- 5.1 בתמורה לביצוע כל התחייבויותיו של המתכנן בהסכם זה תשלם המועצה תשלום בסך _____ ₪ לדונם תכנון כולל מע"מ (להלן: "התמורה").



5.2 תשלום התמורה יבוצע במהלך תקופת ההתקשרות על פי השלבים הבאים ובהתאם למסמך "אבני דרך" של משרד הבינוי והשיכון למועצה מתכנתת ומותנתת בקבלת כספים בפועל/אישור תקציבי מאת משרד השיכון.

5.2.1 תנאי תשלום ע"פ השלבים :

- (1) חתימה על חוזים וקבלת מדידה 10%
- (2) הכנת פרוגרמה והגשת חלופות תכנון 10%
- (3) בחירת חלופה 15%
- (4) עיבוד חלופה והגשת תכנית על כל נספחיה לוועדה המקומית, כולל טבלאות איזון 30%
- (5) ליווי התכנית בוועדה המחוזית עד להחלטת הפקדה 15%
- (6) בילקוט הפרסומים וטיפול בהתנגדויות עד להחלטת מתן תוקף 10%
- (7) פרסום מתן תוקף 10%

5.3 לחשבונית המס יצורף דף פירוט של העבודה שבוצעה ע"י המתכנן ועבור מס' אבן הדרך, המתכנן יידרש להציג את התוצר כחלק מהעמידה באבן הדרך ואישור החשבון.

5.4 התמורה המפורטת לעיל כוללת את מלוא התשלומים להם זכאי המתכנן מאת המועצה עבור ביצוע כל השירותים הנכללים בהסכם זה והמפורטים בסעיף ב' (להלן: "העבודות"/"השירותים") להסכם זה, ללא יוצא מן הכלל. המועצה לא תהא חייבת בתשלומים נוספים כלשהם מעבר לתמורה למתכנן ו/או לעובדיו ו/או למי מטעמו בגין הסכם זה, לרבות אך לא רק, תשלום נסיעות ו/או שעות נוספות.

5.5 התמורה כוללת את שכר כל היועצים שנדרשים לביצוע העבודות בהסכם זה.

5.6 התמורה תאושר ותשולם כנגד חשבונית מס של המתכנן, אישור על ניהול ספרים לפי חוק עסקאות עם גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 ואישור/ פטור מניכוי מס במקור.

6. היעדר יחסי עובד- מעסיק

6.1 המתכנן מצהיר בזאת, כי בביצוע התחייבויותיו למתן השירותים על פי הסכם זה הוא פועל כספק שירותים עצמאי המעניק את השירותים למועצה על בסיס זה בלבד ומקבל תמורה עבור ביצועם בהתאם לאמור בהסכם זה.

6.2 המתכנן מצהיר בזאת, כי אין בהסכם זה או בתנאי מתנאיו כדי ליצור בינו ו/או בין מי מטעמו לבין המועצה ו/או מי מטעמה יחסי עובד- מעסיק וכי כל העובדים שיועסקו מטעם המתכנן בביצוע השירותים ויתר התחייבויותיו של המתכנן על פי הסכם זה יהיו וייחשבו כעובדים של המתכנן בלבד.

6.3 המתכנן מתחייב לשאת בכל התשלומים, ההוצאות והמיסים בקשר עם העסקתם של עובדיו ו/או מי מטעמו לרבות שכר עבודה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, מס בריאות וכל מס ו/או היטל ו/או מלווה ו/או כל תשלום סוציאלי אחר, ככל שיחול, ואין לראות בכל זכות הניתנת על פי הסכם זה למועצה ו/או למתאם לרבות לפקח, להדריך, או להורות למתכנן ו/או לעובדים מטעמו, אלא אמצעים להבטחת ביצוע הוראות הסכם זה במלואן ולא תהינה למתכנן ו/או למי מטעמו כל זכויות של עובד המועסק על ידי המועצה והם לא יהיו זכאים לכל תשלומים, פיצויים, הטבות ו/או זכויות של עובד כלפי מעבידו מטעם המועצה.

6.4 היה ומכל סיבה שהיא, יפסוק בית המשפט ו/או ערכאה שיפוטית אחרת כי המתכנן ו/או עובד/ים שלו ו/או מי מטעמו הינם עובדים של המועצה, בין ביחד ובין בנפרד, כי אז מתחייב המתכנן לפצות ולשפות את המועצה, מיד לפי דרישתה הראשונה, על כל סכום, ללא יוצא מן הכלל, שהמועצה תידרש לשלם לכל אדם, תאגיד או גוף בעקבות פסיקה כאמור, לרבות כל ההוצאות המשפטיות אשר נשאה בהם המועצה בגין האמור.

7. בעלות במסמכים

- 7.1 כל המסמכים הקשורים להסכם זה, אשר יערכו ו/או יתקבלו אצל המתכנן ו/או אצל מי מטעמו בקשר לשירותים, בכל צורה ואופן שהם, לרבות מסמכים אלקטרוניים, דוחות, צילומים, חשבונות וכיו"ב, אשר המתכנן ו/או מי מטעמו חייב להכין, לבצע, לספק, לנהלם ו/או להשתמש בהם לצורך מתן השירותים הינם רכוש המועצה בלבד.
- 7.2 עם גמר ביצוע השירותים על ידי המתכנן או עם הבאת הסכם זה לידי סיום או עם ביטולו של הסכם זה מכל סיבה שהיא, ימסור המתכנן ו/או מי מטעמו למועצה את כל המסמכים אשר נמסרו לשימוש או שהוכנו על ידו, בקשר עם מתן השירותים. למען הסר ספק, יובהר, כי המועצה תהא רשאית לעשות במסמכים כאמור כל שימוש, אשר תמצא לנכון – לשימושה של המועצה בלבד.
- 7.3 המתכנן ו/או מי מטעמו מוותרים בזה מראש על כל טענה ו/או תביעה בגין זכותה של המועצה במסמכים כמפורט לעיל, וכן מוותרים מראש על כל טענה ו/או תביעה כספית ו/או של קניין רוחני, לרבות זכויות יוצרים ו/או כל תביעה אחרת בקשר עם המסמכים הנ"ל.

8. אחריות

- 8.1 מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה, המתכנן מתחייב לפצות את המועצה בעד כל נזק ו/או הפסד ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו למועצה ו/או לכל אדם או רכוש ואשר המתכנן ו/או מי מטעמו אחראי בגינם לרבות, אך לא רק, נזקים שייגרמו עקב ביצוע לקוי של השירותים הכלולים במסגרת הסכם זה.
- 8.2 במקרה כאמור, ידאג המתכנן לפצות את המועצה מיד עם דרישה ראשונה ובכל מקרה שהמועצה תיאלץ לשלם פיצויים ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לנזק, הפסד, אובדן או הוצאה כאמור - מתחייב המתכנן לשלם כל פיצוי או תשלום כאמור, וכל זאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית והוצאות שהמועצה עמדה בהן בקשר לכך, לרבות הוצאות משפטיות, והכל בכפוף לכך שהמועצה נתנה למתכנן הודעה על קבלת הדרישה מיד עם קבלתה ונתנה למתכנן את האפשרות להתגונן.
- 8.3 המתכנן אחראי באחריות מלאה, בלעדית ומוחלטת ובלבד שזו אחריותו על פי דין, בכל מקרה של נזק או הפסד שיקרו או ייגרמו לעובדיו ו/או למי מטעמו תוך כדי או עקב ביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה.
- 8.4 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי המתכנן מקבל על עצמו אחריות מלאה לרבות אחריות מקצועית לכל אובדן ו/או נזק – בין נזק לגוף ובין נזק לרכוש, שייגרמו למועצה ו/או לכל צד שלישי שהוא עקב מעשה או מחדל ו/או בעקבות ביצוע הסכם זה, במידה שאחריות כזאת מוטלת עליו לפי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] ו/או לפי כל דין אחר, למעט נזק שנגרם אך ורק עקב רשלנותה של המועצה, שלוחיה ו/או עובדיה.
- 8.5 היה והמועצה תידרש לשלם לצד כלשהו דמי נזק, פיצויים ו/או הוצאות כלשהם בגין העילות האמורות, עקב מעשים ו/או מחדלים באשמת המתכנן ו/או מי מטעמו, לרבות הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד, מתחייב בזאת המתכנן לשפות את המועצה בשלמות בעד כל סכום או תשלום שתידרש לשלמו.
- 8.6 למען הסר ספק, מוצהר ומוסכם בזאת בין הצדדים במפורש, כי המועצה, הבאים מכוחה ו/או המועסקים על ידה לא יהיו חייבים בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או דמי נזק ו/או פיצויים מכל סוג ומין שהוא שייגרמו למתכנן ו/או למי מטעמו ו/או שישולמו על ידו תוך כדי או בקשר להסכם זה ואשר לא נאמר במפורש בהסכם זה כי על המועצה לשאת בהם.

9. ביטוח

- 9.1 מבלי לגרוע מאחריות המתכנן כמפורט לעיל, לעיל ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מתחייב המתכנן לערוך לפני התחלת עבודתו עבור המועצה ולמשך כל תקופת ההסכם ועד לסיומו המלא, ביטוחים בהתאם למפורט בטופס האישור על קיום ביטוחים המסומן **כנספת ג'** להסכם זה והמהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "**טופס האישור על קיום ביטוחים**"), אשר כולל את כל התנאים הנדרשים לצורך הסכם זה.

- 9.2 לפני תחילת העבודות וכתנאי מקדמי לכך מתחייב המתכנן להמציא לידי המועצה אישור על עריכת הביטוחים המפורטים לעיל בהתאם לדרישות הביטוח המופיעות ב**נספח ג'** להסכם זה, כשהוא חתום על ידי מבטחיו.
- 9.3 המתכנן מתחייב לחדש את ביטוח האחריות המקצועית שלו מידי שנה, לאחר סיום עבודתו עבור המועצה, למשך 4 שנים נוספות לפחות.
- 9.4 המתכנן מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות פוליסות הביטוח ולעשות כל פעולה, אשר יידרש לעשותה על-ידי המועצה כדי לסייע במימוש פוליסות הביטוח בעת הצורך.
- 9.5 המתכנן מתחייב לשלם את הפרמיות בגין הפוליסות במועד. מובהר כי המתכנן לבדו אחראי על תשלום דמי הביטוחים הנ"ל.
- 9.6 מובהר, כי המתכנן אחראי בלעדית לכל נזק בלתי מבוטח, שהוא באחריותו על-פי הסכם זה ו/או על פי הדין, לרבות נזקים שהם מתחת לסכום השתתפות העצמית הקבועה בפוליסות, ואף לנזקים אשר היו מבוטחים אילו לא מעשה או מחדל של המתכנן ו/או הפועלים מטעמו, אשר יגרמו להפחתה מלאה או חלקית של תגמולי הביטוח אשר היו משולמים בגין אותם נזקים.
- 9.7 הביטוחים הנזכרים ב**נספח ג'** להסכם זה, הינם דרישות מינימום בלבד והמתכנן רשאי לבצע ביטוחים נוספים כראות עיניו על מנת לכסות את אחריותו, כנזכר לעיל.
- 9.8 בכל ביטוח רכוש נוסף או משלים של המתכנן כאמור ייכלל סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המועצה ומי מהבאים מטעמה, אולם הויתור כאמור לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון. כמו כן, לעניין ביטוחי חבויות, יורחב שם המבוטח לכלול את המועצה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחיד המבוטח.
- 9.9 ביטוחי המתכנן יכללו תנאי מפורש לפיהם הינם קודמים לכל ביטוח הנערך על ידי המועצה וכי המבטח מוותר על כל דרישה ו/או תביעה לשיתוף ביטוחי המועצה. כמו כן יכלול בביטוחים תנאי לפיו מתחייב המבטח כי ביטוחי המתכנן לא יצומצמו, ולא יבוטלו, אלא אם תימסר הודעה כתובה על כך בדואר רשום לידי המועצה, 30 יום מראש.
- 9.10 המתכנן מצהיר, כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המועצה ו/או מי מטעמה בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי עבורו, או שהיה זכאי לשיפוי עבורו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסות הנערכות על ידו על פי הסכם זה, והוא פוטר בזאת את המועצה מאחריות לכל נזק כאמור לעיל.
- 9.11 מוצהר ומוסכם בזאת כי אין בעריכת ביטוחי המתכנן, בהמצאת אישור הביטוח ו/או בהמצאת העתקי הפוליסות על ידי המתכנן כדי להטיל אחריות כלשהי על המועצה ו/או להוות אישור בדבר התאמתם למוסכם ו/או כדי לפטור את המתכנן מאחריותו על פי ההסכם ו/או על פי כל דין.
- 9.12 אם יבצע המתכנן את הביטוחים אשר עליו לערוך על פי הסכם זה, תהא המועצה רשאית, אך לא חייבת, לערוך את הביטוחים תחת המתכנן ולשלם את דמי הביטוח, לרבות הפרמיות השוטפות, ריבית ו/או הפרשי הצמדה, והמועצה תהא רשאית לנכות סכומים אלה מכל סכום שיגיע ממנה לקבלן בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותם מהמתכנן בכל דרך אחרת. אין באמור לעיל כדי להטיל על המועצה חבות כל שהיא לעריכת הביטוחים עבור המתכנן, והמתכנן מוותר בזה על כל טענה נגד המועצה בדבר עריכת או אי עריכת הביטוחים כאמור, טיבם והיקפם.
- 9.13 מותנה ומוסכם בין הצדדים כי עריכת הביטוחים והמצאת האישור לידי המועצה הינם תנאים יסודיים בהסכם זה ואי עריכת הביטוחים ו/או אי המצאת אישורי עריכת הביטוח במועד יחשבו כהפרה יסודית של ההסכם.

10. סודיות

- 10.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות המתכנן על פי הסכם זה, יהיה המתכנן רשאי במסגרת השירותים הניתנים על ידו למועצה ובכפוף לכל דין לעשות במידע ו/או במסמכים ו/או בחומר הנמסר לעיונו כל שימוש סביר לצרכי מתן השירותים.



- 10.2 המתכנן מתחייב כי לא יעשה כל שימוש במידע ו/או במסמכים ו/או בחומר שהועברו לידיו מכוח הסכם זה וכן לא יתיר לאחר לעשות כן, שלא במסגרת שירותי הייעוץ הניתנים למועצה.
- 10.3 המתכנן יהיה רשאי לפנות בכתב, במידת הצורך, אל המועצה בבקשה להעברת מידע ו/או מסמכים לידי צדדים שלישיים, מקום בו הוא סבור כי הדבר נדרש לצורך מתן השירותים על פי הסכם זה. המועצה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, להתיר ו/או לא להתיר את חשיפת המידע כאמור לצדדים שלישיים.
- 10.4 במשך כל תקופת ההסכם ובכל מועד לאחר הפסקת ההתקשרות בין הצדדים מכל סיבה שהיא, מצהיר ומתחייב המתכנן כי ישמור על סודיות מוחלטת שלו, ושל מי מטעמו, ביחס למידע שנמסר לו על ידי המועצה וישתמש בו על פי הוראות הסכם זה בלבד.
- 10.5 בסעיף זה "מידע" יפורש כדלקמן: כל מידע ו/או ידע ו/או פרטים הקשורים במועצה ו/או בפעילותה ו/או בקשר עם הסכם זה, שהגיעו ו/או יגיעו לידי המתכנן ו/או מי מטעמו במסגרת קשריו עם המועצה, בעל פה, בכתב ובכל דרך אחרת, לרבות כל הפרטים הטכניים, תוכניות, חידושים מדעיים ו/או טכנולוגיים, פטנטים והמצאות, נתונים טכניים, מקצועיים ועסקיים, שיטות עבודה, תהליכי הפצה ושיווק, רשימות ופרטי יצרנים, מפיצים, משווקים, יבואנים, יצואנים, סוכנים, מתחרים, תנאי תשלום, עלויות, מידע וידע אחרים הקשורים לתחומי פעילותה של המועצה, בין שידועים לאחרים ובין אם לאו.
- 10.6 המתכנן מתחייב לנקוט בכל האמצעים המתאימים על מנת למנוע את גילוי של המידע, לרבות על ידי מי מטעמו ו/או צד שלישי אחר, בין במישרין ובין בעקיפין.
- 10.7 המתכנן מתחייב לא להשתמש ולא לגלות ולא למסור, לצלם, להקליט, לשכפל, להעתיק ו/או להעביר בכל צורה שהיא, לכל אדם אחר או גורם כלשהו בכל ישות משפטית, את המידע, בחלקו או במלואו, ללא קבלת אישורה המוקדם של המועצה לכך בכתב.
- 10.8 במקרה של סיום ההתקשרות עם המתכנן, מתחייב המתכנן ו/או מי מטעמו להחזיר מיד וללא כל דיחוי למועצה כל חומר ו/או מידע ו/או מסמכים שימצאו ברשותו ו/או בשליטתו, ואשר הגיעו לידיו מכוח הסכם זה ו/או בקשר אליו.
- 10.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייב המתכנן שלא להעביר ו/או לגלות ו/או לעשות כל שימוש במידע ו/או בידע של המועצה ו/או אודותיה, אשר הגיעו אליו במסגרת קשרי עבודתו עם המועצה, בין שהנו נחלת הכלל ובין אם לאו, לשמור על סודיות מוחלטת בכל הקשור לפעילותה ולענייניה של המועצה, מחקריה, מדיניותה ולא לפגוע בדרך כלשהי בשמה הטוב של המועצה ו/או במי מעובדיה.
- 10.10 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המתכנן רשאי לעשות כל שימוש בספרות מקצועית ובידע אישי שלו ו/או בכל סקר ספרות שיבוצע על ידו על פי שיקול דעתו.
- 10.11 בזכות המועצה לסיים את קשריה עם המתכנן ו/או לתבוע את המתכנן על כל נזק שנגרם לה ו/או יגרם לה עקב הפרה ו/או אי קיום הוראה מהוראות הסכם זה ו/או לקבל כל סעד ו/או תרופה אחרים על פי הסכם זה ועל פי כל דין.

11. ניגוד עניינים

- 11.1 במשך כל תקופת הסכם זה המתכנן ו/או מי מטעמו מתחייב כי לא יעסוק בכל עיסוק ו/או שירות, אשר עשוי להוות ניגוד עניינים ו/או חשש לקיומו של ניגוד עניינים עם השירותים הניתנים על ידו למועצה.
- 11.2 המתכנן ו/או מי מטעמו יחתמו על תצהיר בדבר העדר ניגוד עניינים המצורף למסמכי המכרז.
- 11.3 המתכנן ו/או מי מטעמו יידע את המועצה בדבר כל מצב בו קיים חשש להיותו במצב של ניגוד עניינים במהלך תקופת ההתקשרות.
- 11.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המתכנן מתחייב בנוסף כי במסגרת שירותי הייעוץ הניתנים על ידו לצדדי ג' בתחומה של המועצה הוא לא יפעל בניגוד עניינים ולא יהיה מעורב בכל עניין הקשור למועצה ו/או לקבלת החלטות בה בקשר עם צדדי ג' אלה ולא יעביר כל

מידע ו/או מסמכים, מן המועצה אליהם, במישרין ו/או בעקיפין. ואולם, המתכנן יהיה רשאי ליתן ייעוץ מקצועי במסגרת מומחיותו לצדדי ג' אלה, שלא בקשר לשירותיו למועצה וכן לצדדים שלישיים.

12. המועצה כמפעל חיוני

המתכנן מצהיר כי ידוע לו שהמועצה מוכרת כ"מפעל חיוני" ו/או "כמפעל למתן שירותים קיומים" והקבלן מתחייב בזאת כי במידה ויוכרו ע"י הרשויות המוסמכות אחד המצבים בהתאם להוראות אחד או יותר מהחוקים הבאים:

(1) הכרזה על מצב חירום על ידי השר המוסמך לכך כאמור בתקנות שעת חירום (סמכויות מיוחדות) תשל"ד-1973.

(2) הכרזה על מצב מיוחד בעורף כמשמעותו בסעיף 9 לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951.

(3) הכרזה על אירוע כאירוע אסון המוני כהגדרתו בסעיף 90א לפקודת המשטרה (נוסח חדש), תשל"א-1971.

(4) הכרזה על מצב חירום בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק יסוד הממשלה.

אזי, תחולנה הוראות הנ"ל ו/או הוראות חוק שירות עבודה בשעת חירום, תשכ"ז-1967 ו/או הוראת כל דין רלבנטי אחר, גם על המתכנן ו/או עובדיו המשמשים לצורך ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

13. קיזוז

המועצה תהיה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה מאת המתכנן לפי הסכם זה או לפי כל התקשרות אחרת מן התמורה המגיעה למתכנן בהתאם להוראות הסכם זה.

14. המחאת זכויות

14.1 המתכנן לא יהיה רשאי לבצע כל עסקה בקשר עם זכויותיו ו/או התחייבויותיו הנובעות, בין במשתמע ובין ישירות מהסכם זה, לרבות להעביר, להמחות, לשעבד כל זכות מזכויותיו או מהתחייבויותיו על פי הסכם זה או בקשר אליו, וזאת ללא אישורה מראש ובכתב של המועצה. הסכימה המועצה לבקשת המתכנן כאמור, לא יהיה בכך כדי לשחרר את המתכנן מהתחייבויותיו, מאחריותו או מחובה כלשהי על פי הסכם זה או על פי כל דין.

14.2 מבלי לגרוע מהתחייבויות המתכנן על פי הסכם זה, יהיה המתכנן רשאי לפעול במסגרת כל גוף משפטי ו/או עסקי ו/או אחר, בכל עניין שאינו קשור במישרין או בעקיפין בקשר להתחייבויותיו על פי הסכם זה.

15. שונות

15.1 הצדדים מסכימים בזאת, כי כל שינוי או תיקון להסכם זה יתבצע בכתב ויחתם על ידי שני הצדדים, שאם לא כן לא יהיה לכל שינוי או תיקון כזה תוקף מחייב כלשהו.

15.2 הכתוב בהסכם זה ממצה בלעדית את כל המוסכם בין הצדדים ואין להתחשב בכל משא ומתן שקדם לחתימתו או שהתקיים בד בבד עם חתימתו ו/או במצגים ו/או בהתחייבויות ו/או בחוזים שקדמו או שהיו תנאי לחתימתו והסכם זה יבוא במקום כל החוזים הקודמים בכתב או בעל פה בין המועצה לבין המתכנן, אם היו.

15.3 במקרה והמועצה לא תעשה שימוש במקרה מסוים או במקרים מסוימים בזכויותיה על פי הסכם זה לא ייחשב הדבר כוויתור, כארכה, כהנחה או כהימנעות מזכויות אלה על פי הסכם זה או על פי כל דין, לא לגבי המקרה המסוים ולא לגבי מקרים לאחר מכן ולא ישמשו מניעה לכל תביעה והמועצה תוכל להשתמש בזכויותיה בכל עת.

15.4 בהסכם זה כל החובות החלים על המתכנן חלים גם על עובדיו, שליחיו או מי מטעמו של המתכנן וכל האמור בלשון יחיד אף הרבים במשמע וכן להפך, והכל כשאין כוונה אחרת משתמעת.

16. כתובות והודעות



- 16.1 כתובות הצדדים הן כמפורט בכותרת הסכם זה.
- 16.2 כל הודעה או התראה בקשר להסכם זה, שתישלח בדואר רשום על פי כתובות הצדדים על ידי צד למשנהו, תיחשב כאילו נמסרה בתום 72 שעות משעת משלוחה בדואר רשום ממשרד הדואר בישראל ועל אתר אם נמסרה במסירה ידנית או למי שמוסמך לקבל הודעה כזו מטעמו על פי הסכם זה ו/או על פי הדין.

ולראיה באו הצדדים על החתום בחתימת ידם ובחותמתם:

המועצה

המתכנן



נספח א' להסכם

הצעת המתכנן



נספח ב' / להסכם

שירותים ועבודות

להלן פירוט העבודות/ השירותים הנדרשים:

1. הכנה וקידום תכנית מפורטת עבור המתחמים הנ"ל, ביישוב ריחאניה הכוללת איחוד וחלוקה, טבלאות איזון ותצ"ר. כמות הדונמים מסתכמים לכ-72.5 דונם וכמסומן בתכנית המתאר של היישוב שמספרה 209-0928762.

1.1 מתחם 6, 28.5 דונם.

1.2 מתחם 7, 34 דונם.

2. יובהר כי המועצה רשאית להגדיל/להקטין את כמות המתחמים לתכנון בהתאם לתקציב שיעמוד לרשותה.

3. מיקום ביצוע העבודות: יישוב ריחאניה.

4. במידה והמתכנן ביצע סיוור עצמאי בשטח במהלך נוהל הגשת הצעות לעבודה, יש לציין תאריך הסיוור: _____.

5. שלבי עבודה ואבני דרך:

1. ניתוח תכניות אב/מתאר קיימות /הכנת פרוגרמה למתחמים לרבות צרכי ציבור.

2. הכנת חלופות לתב"ע.

3. בחירת חלופה נבחרת.

4. הכנת תשריט, תקנון ונספחים.

5. הגשה לוועדה המקומית.

6. ליווי התכנון ועמידה בדרישות הוועדה המקומית כתנאים להמלצה להפקדה.

7. טיפול בוועדה המחוזית עד להחלטה להפקדה.

8. טיפול בהתנגדויות.

9. מתן תוקף לתכנית (כולל טבלאות איזון).

6. המציע יעבוד בשיתוף פעולה מלא עם מנהל הפרויקט האחראי על ניהול התכנון שימונה על ידי המועצה ולפי הנחיותיו.

7. דרישות המועצה ביחס למוצרים / לשירותים:

1. התכנית תהיה תכנית מפורטת ותכלול הוראות איחוד וחלוקה למתחמים הנ"ל, וטבלאות הקצאה ואיזון, תהליך שיתוף ציבור וטיפול בכל ההתנגדויות בכל שלבי התכנון עד אישור התכנית, וכן את כל הנספחים המקובלים בתכנית בסדר גודל זה וכל נספח נוסף שיידרש ע"י מוסדות התכנון, לרבות הכנת תת"ג והכנת תצ"ר וקבלת אישור מפ"י.

2. המדידה של כלל המתחמים תהא על חשבון המציע וחלק מתחולת העבודה.

ד.ג. מרום גליל 13110 טל. 04-6919800 www.mrg.org.il



3. התמורה כוללת את כל התשלומים למתכננים לצורך ביצוע עבודתם וליווי התכנית עד למתן תוקף ועד לקבלת אישור המרכז למיפוי ישראל לתת"ג ולתצ"ר. תשלום אחרון יבוצע רק לאחר קבלת אישור מפ"י לתצ"ר.
4. מובהר בזאת כי התכנית כפופה לנהל מבא"ת לפיו על מפת המדידה להיות בתוקף של שנה אחת (או פחות) לעת מסירת התכנית למוסד התכנון. בנוסף התכנית כפופה לתקנות איחוד וחלוקה לפיהן מפת המדידה תהיה מעודכנת עד שנה לפני מועד פרסום הודעה בדבר הפקדת התכנית ועד שלוש שנים לפני מועד אישורה של התכנית.
5. מובהר בזאת כי על המציע לבחון את התכנית ולהעריך את אורך הזמן הנדרש לקידומה, הגשתה ואישורה. ובהתאם לכך להעריך את עדכוני המדידה שידרשו במהלך קידום התכנית עד לתוקף, וכי לא תהיה למציע כל דרישה נוספת בגין עדכוני המדידה שידרשו.

אישור על קיום ביטוחים

תאריך הנפקת האישור (DD/MM/YYYY)		אישור קיום ביטוחים				
<p>אישור ביטוח זה מהווה אסמכתא לכך שלמבוטח ישנה פוליסת ביטוח בתוקף, בהתאם למידע המפורט בה. המידע המפורט באישור זה אינו כולל את כל תנאי הפוליסה וחריגיה. יחד עם זאת, במקרה של סתירה בין התנאים שמפורטים באישור זה לבין התנאים הקבועים בפוליסת הביטוח יגבר האמור בפוליסת הביטוח למעט במקרה שבו תנאי באישור זה מטיב עם מבקש האישור.</p>						
מבקש האישור*	המבוטח	אופי העסקה*	מעמד מבקש האישור			
שם: מועצה אזורית מרום הגליל	שם:	<input type="checkbox"/> נדל"ן <input checked="" type="checkbox"/> שירותים <input type="checkbox"/> אספקת מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____	<input type="checkbox"/> משכיר <input type="checkbox"/> שוכר <input type="checkbox"/> זכיון <input type="checkbox"/> קבלני משנה <input checked="" type="checkbox"/> מזמין שירותים <input type="checkbox"/> מזמין מוצרים <input type="checkbox"/> אחר: _____			
ת.ז.ח.פ.: 500221023	ת.ז.ח.פ.:					
מען: מרכז אזורי מירון	מען:	שירותי תכנון מפורט למתחמים כולל איחוד וחלוקה				
כיסויים						
סוג הביטוח	מספר הפוליסה	נוסח ומהדורת הפוליסה	תאריך תחילה	תאריך סיום	גבול האחריות/ סכום ביטוח	כיסויים נוספים
רכוש		ביט			סכום מטבע	
צד ג'		ביט			1,000,000	309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 313- כיסוי בגין נזקי טבע, 314- כיסוי גניבה פריצה ושידור, 316- כיסוי רעידת אדמה, 328- ראשוניות
אחריות מעבידים		ביט			20,000,000	302- אחריות צולבת, 304- הרחבת שיפוי, 307- צד ג'- קבלנים וקבלני משנה, 309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 315- כיסוי לתביעות המל"ל, 321- מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור, 322- מבקש האישור ייחשב כצד ג' בפרק זה, 328- ראשוניות, 329- רכוש מבקש האישור ייחשב כצד ג'
אחריות מקצועית		ביט			2,000,000	301- אובדן מסמכים, 303- דיבה, השמצה והוצאת לשון הרע במסגרת כיסוי אחריות מקצועית, 304- הרחבת שיפוי, 309- ויתור על תחלוף לטובת מבקש האישור, 321- מבוטח נוסף בגין מעשי או מחדלי המבוטח- מבקש האישור, 325- מרמה ואי יושר עובדים, 326- פגיעה בפרטיות במסגרת כיסוי אחריות מקצועית, 327- עיכוב/שיהוי עקב מקרה ביטוח, 328- ראשוניות, 332- תקופת גילוי (12 חודשים)
<p>פירוט השירותים (בכפוף, לשירותים המפורטים בהסכם בין המבוטח למבקש האישור, יש לציין את קוד השירות מתוך הרשימה המפורטת בנספח ג'): 038 יועצים/מתכננים, 040 מהנדס/אדריכל/הנדסאי</p>						
ביטול/שינוי הפוליסה*						
שינוי לרעת מבקש האישור או ביטול של פוליסת ביטוח, לא ייכנס לתוקף אלא 30 יום לאחר משלוח הודעה למבקש האישור בדבר השינוי או הביטול.						
חתימת האישור						
המבטח:						

ערבות בנקאית אוטונומית ("ערבות ביצוע")

לכבוד

מועצה אזורית מרום הגליל

א.ג.נ.,

1. על פי בקשת _____ (להלן: "המבקש"), הננו ערבים בזאת כלפיכם לשלם לכם כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____), בתוספת הפרשי הצמדה למדד כמפורט להלן (להלן: "סכום הערבות") בקשר עם מכרז מס' **09/2025**.

בערבות זו:

"מדד" - משמעו מדד המחירים לצרכן המתפרסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

"המדד הבסיסי" - המדד האחרון הידוע במועד חתימת כתב ערבות זה.

"המדד הקובע" - המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום בפועל עפ"י ערבות זו.

2. סכום הערבות ישולם לכם על ידינו לאלתר, ללא כל שיהוי ו/או עיכוב, כנגד קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, וזאת ללא כל תנאי, ומבלי להטיל עליכם כל חובה להוכיח או לנמק את דרישתכם, ומבלי שתהיו חייבים לדרוש תחילה את סכום הערבות מאת המבקש.

3. ערבות זו הינה בלתי חוזרת, בלתי תלויה ולא ניתנת לביטול, לא יהיה צורך להוכיח את דרישתכם על פיה בהליך משפטי, או בכל אופן אחר, ולא תהיו חייבים להגיש תחילה, לשם קבלת תשלום על פיה, תביעה משפטית נגד המבקש, או לדרוש תחילה תשלום מאת המבקש.

4. לדרישתכם הנ"ל עליכם לצרף כתב ערבות זה.

תוקף ערבותנו זה יהיה בכל עת עד ליום _____, וכל דרישה על פיה צריכה להימסר לנו לפי הכתובת _____, לא יאוחר מהמועד הנ"ל. לאחר מועד זה תהיה ערבותנו זו בטלה ומבוטלת.

5. ערבותנו זו אינה ניתנת להסבה או להעברה בכל צורה שהיא.

בכבוד רב

_____ תאריך

בנק _____
סניף _____
כתובת _____

*טופס זה ייחתם בשתי חתימות, חותמות אישיות וחותמת הסניף ו/או עם חותמת בנק וחותמות מורשי חתימה כולל ציון שם מלא, כפי שהבנק מפיק באופן קבוע וכפי שמקובל במכרזים.

תב"ע 209-0928762 והוראות התכנית





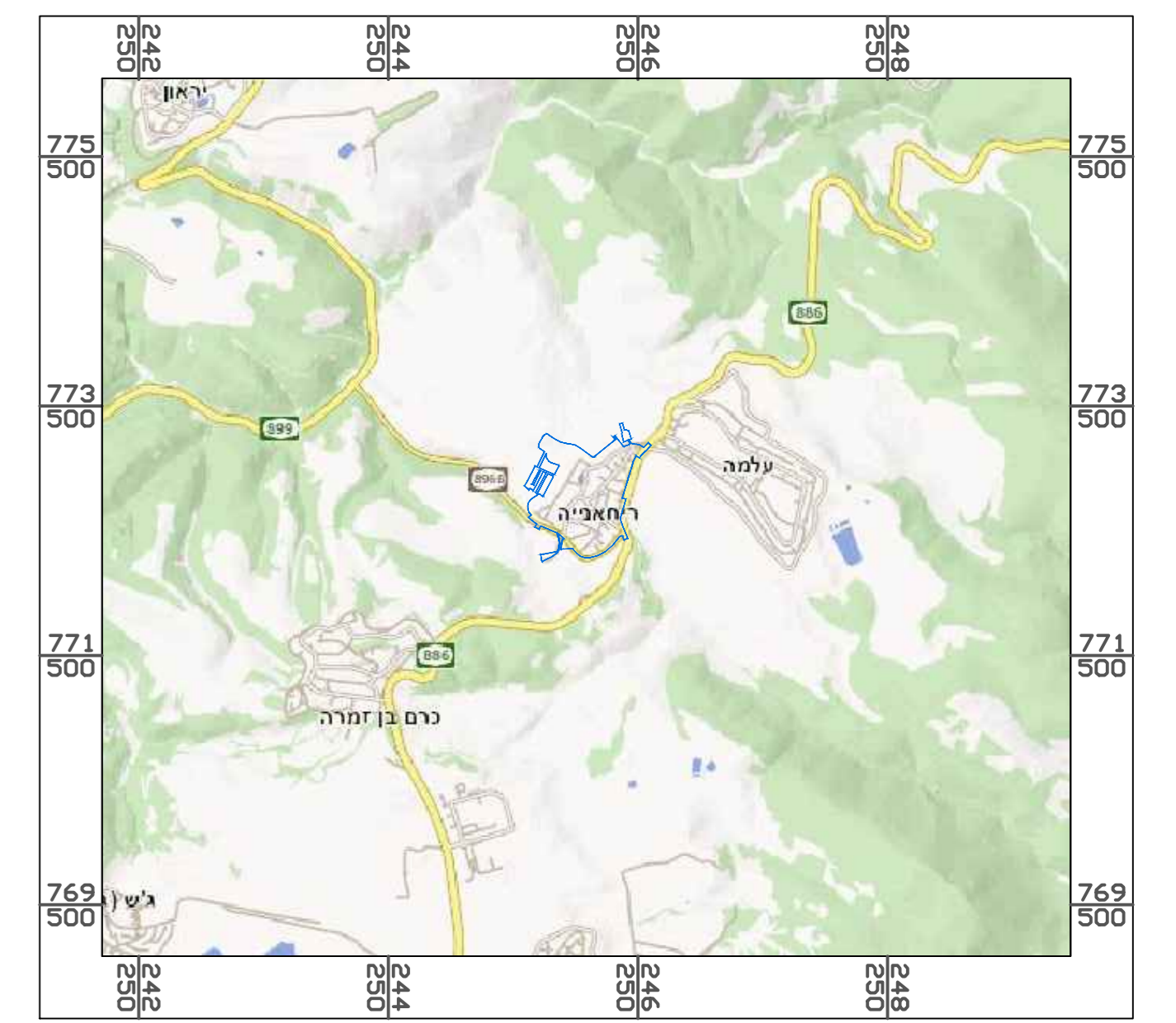
נספח מתחמי איחוד וחלוקה
תכנית מתאר מפורטת ריחאניה

מס' 0928762-209

גליון 1 מתוך 1

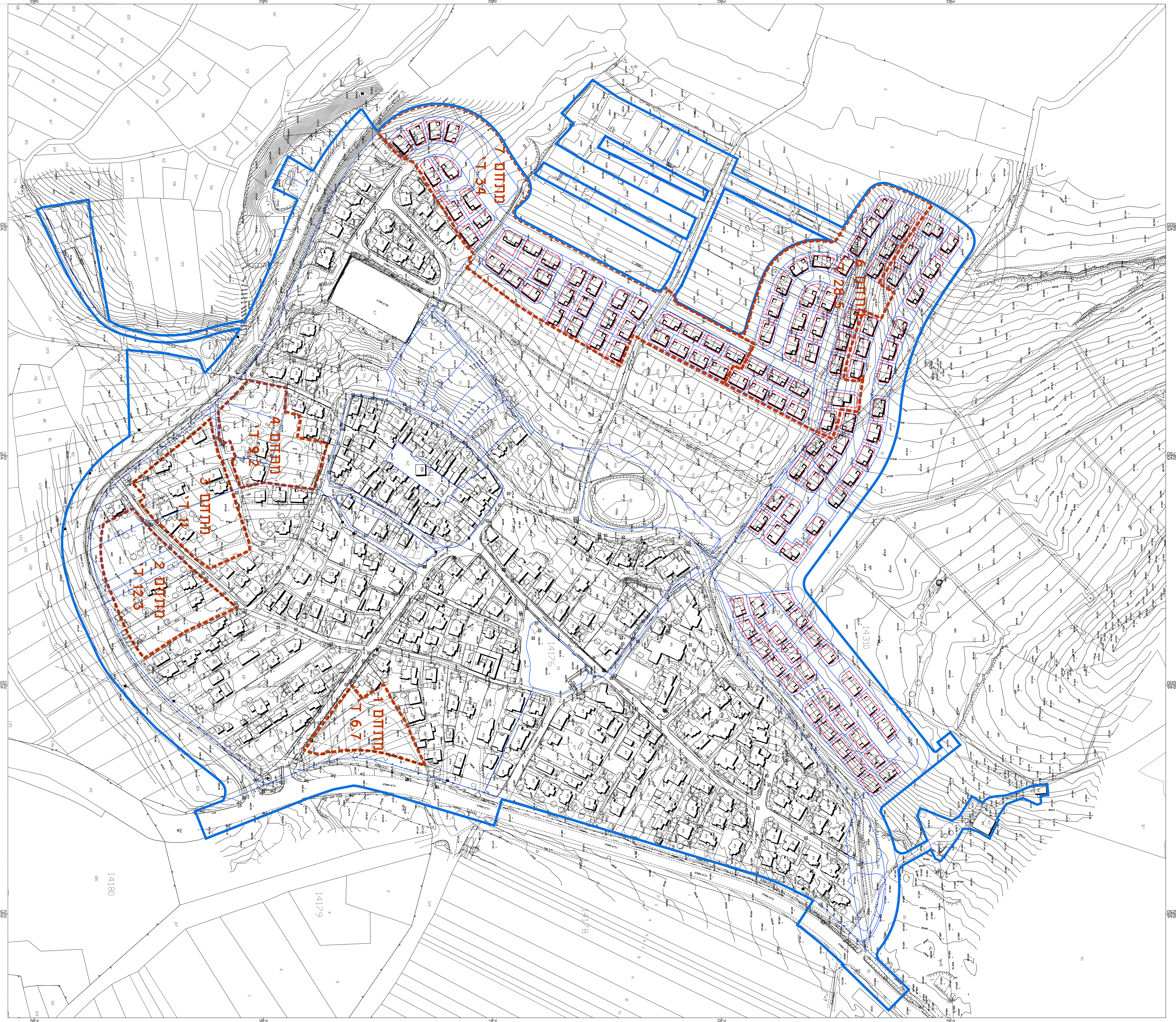
תחולה	רקע
תיאור	תכנית מפורטת
תאריך עריכת התספח	16/03/2023
קו"מ	1:1250
תרשימים נוספים	קו"מ
תרשים התמצאות	1:25000
שמות וחתימות:	
עורך התספח	שם: דני לור
	תאריך: דני לור אדריכלים

תרשים התמצאות 1:25000



מקרא

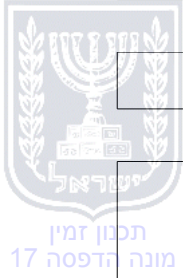
גבול גוש ומספרו	14176
גבול חלקה ומספרה	37
גבול תכנית אחיזי	—
גבול תכנית	—
מתחם לאיחוד וחלוקה	---
מספר מתחם	1



הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0928762

תכנית מתאר מפורטת ריחאניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר לשוב הצ'רקסי ריחאניה ליעד אוכלוסיה של 1950 נפש. התכנית כוללת הוספת שכונת מגורים חדשה מצפון מערב לשוב הקיים. הוראות התכנית כוללות את נושא שימור מתחם הגרעין ההיסטורי של השוב, המהווה את הלב ההיסטורי והתיירותי של השוב, וכן הוראות לקישור שכונת המגורים החדשה ללב השוב ולמוקדים. התכנית מוסיפה שטחים ירוקים ומייצרת קישוריות בין שלולית החורף לבין הוואדי מצפון מערב וגרעין השוב מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר מפורטת ריחאניה

שם התכנית

209-0928762

מספר התכנית

581.057 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
קואורדינאטה X	245843
קואורדינאטה Y	772833

1.5.2 תיאור מקום

ישוב ריחאניה ממערב לכביש 886 ומצפון לכביש 8966.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כל תחום הישוב ריחאניה ומצפון לישוב, מתחם קברי צדיקים אלעזר בן ערד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14173	מוסדר	חלק	1-57, 59-69, 74, 86-108, 147	58, 70-73, 75, 83-85, 109-122, 146
14174	מוסדר	חלק	12-13, 29-34, 44, 48, 50-96	4-11, 14-28, 46
14175	מוסדר	חלק	8, 10-11, 14, 17-18, 25-34, 44-54, 56, 60-96	9, 12-13, 15-16, 19-24, 58
14176	מוסדר	חלק	1, 3-73, 75-76, 78, 80	
14177	מוסדר	חלק	47, 51-53, 70, 141	43, 45-46, 48-50, 60, 65, 71-73, 174, 177, 180
14178	מוסדר	חלק		1, 120
14179	מוסדר	חלק		102
14310	מוסדר	חלק	11-12, 14-19, 42	7-8, 10, 13, 20-22, 37, 41, 43-45, 50
14184	מוסדר	כל הגוש	1-66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

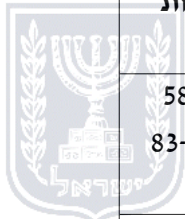
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

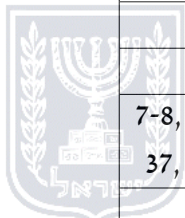
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	פסולת	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
23/11/2022		1200	10924	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 35. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9 / 35
12/03/2023		4391	11176	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0910471. הוראות תכנית 209-0910471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	209-0910471
10/12/2002		746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
14/06/2012		4702	6431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16895. הוראות תכנית ג/ 16895 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16895
14/11/1993		652	4162	תכנית זו מחליפה את תכנית	החלפה	ג/ 5956

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ג/ 5956 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.				
ג/ 6515	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6515. הוראות תכנית ג/ 6515 תחולנה על תכנית זו.	5020	22		30/09/2001
ג/ 9528	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 9528 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4996	3080		25/06/2001

הערה לטבלה:

תכנית 209-0910612, סוג היחס : כפיפות . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0910612 . הוראות תכנית 209-0910612 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 30 17/12/2020	יונתן קופלוביץ	15/12/2020	7		מנחה	ביוב
לא		09: 09 09/07/2023	יונתן קופלוביץ	06/07/2023	7		מנחה	מים
לא		15: 45 17/12/2020	יונתן קופלוביץ	15/12/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי לתחנת פסולת	16: 14 17/12/2020	עמית טל	01/06/2017	25		מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 00 02/04/2023	אריה קוץ	01/02/2023	116		מנחה	סביבה ונוף
לא		10: 41 04/01/2021	עמוס ביין	01/05/2016	35		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מילולי לתכנון בית עלמין ריחאניה	16: 52 20/03/2023	ברוך דניאל לזר	19/03/2023	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 02 30/01/2023	ברוך דניאל לזר	29/01/2023	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 16 04/02/2021	יורם וגשל	01/09/2019	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 15 17/12/2020	נאור מימר	17/12/2020	49		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא		10: 48 27/03/2023	יונתן קופלוביץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תכנית בינוי בית עלמין	15: 42 04/02/2021	ברוך דניאל לזר	16/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי כללית	16: 12 21/03/2023	ברוך דניאל לזר	21/03/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	תכנית פיתוח בית עלמין	16: 50 20/03/2023	ברוך דניאל לזר	19/03/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 03 20/12/2020	אחמד אבו זיאד	06/12/2018	1	1: 1250	מנחה	חתכים
לא		09: 08 09/07/2023	יונתן קופלוביץ	06/07/2023	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	מתחמי איחוד וחלוקה	14: 43 16/03/2023	ברוך דניאל לזר	16/03/2023	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא		10: 50 27/03/2023	יונתן קופלוביץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1 מתוך 2	11: 16 28/03/2023	אריה קוץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 2 מתוך 2	11: 18 28/03/2023	אריה קוץ	27/03/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	קומפילציה מצב מאושר-מוצע	15: 44 21/03/2023	ברוך דניאל לזר	21/03/2023	1	1: 1250	מנחה	קומפילציה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		12: 55 23/03/2023	ברני גטניו	23/03/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 06 02/04/2023	אחמד אבו זיאד	30/03/2023	1	1: 1250	מנחה	תנוחה
לא		17: 07 02/04/2023	אחמד אבו זיאד	30/03/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		09: 37 27/04/2023	ברני גטניו	23/04/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, הוד אבו ליל (1)		משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	חיפה			04-8630684	04-8630728	hooda@mo ch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

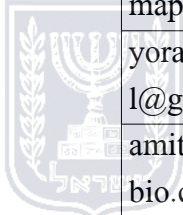
(1) כתובת: שד' פלים 15.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר		ברוך דניאל לזר	תל אביב-יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אתמד אבו זיאד	113022	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		ahmed@yeno n.co.il
ד"ר לגיאולוגיה, סייסמיקה והידרוגיאולוגיה	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455	02-5879427	bamos@rpd- geohyd.com
יועץ תיירות	יועץ	אבינדב ברוק	0		מבשרת ציון	מבוא נעמה	28	02-5331998		anbbruck@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037		yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		amit@amphibio.co.il
יועץ שימור	אדריכל	נאור מימר	00112280		תל אביב- יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049		mimar@012.net.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e-pstrnk@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ		יונתן קופלוביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265		yonnyk@yonnyk.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	studio@ta-arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
פסולת גושית	פסולת גושית כהגדרתה ע"פ תמ"א תמ"א 1 פרק פסולת הינה "פסולת שמרכיביה הם בעלי נפח גדול כגון רהיטים, אביזרים, ציוד ביתי וכד', למעט פסולת מסוכנת ופסולת בעלת סיכון נמוך (ע"פ תמ"א 1 פרק פסולת)". לא תותר הטמנת ציוד תעשייתי וגרוטאות רכב.
פסולת יבשה	פסולת יבשה כהגדרתה ע"פ תמ"א 1 פרק הפסולת הינה "פסולת שאינה מכילה מרכיבים אורגנים רקובים."

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**

1. הכנת תכנית מתאר ליישוב ריחאניה.
2. תכנון שכונת מגורים חדשה מצפון מערב ליישוב, תוך התייחסות אל הטופוגרפיה וערכי הנוף.
3. תכנון שטח ציבורי פתוח המקשר בין שלולית החורף בישוב לואדי שמצפון.
4. התווית מערכת דרכים המקשרת אל הדרכים הקיימות והמתוכננות: מערכת כבישים בתוך השכונה החדשה וכן חיבורה אל מערכת הכבישים בישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית.
2. קביעת זכויות והוראות בניה, תכסית ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר.
5. קביעת הוראות והסדרת מערכת חנייה ותנועה.
6. מתן הוראות מיוחדות לשימור האתרים ההיסטוריים ביישוב.
7. מתן הוראות לבינוי בית עלמין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	251, 250
מגורים ב'	122 - 12, 10, 1
מתקנים הנדסיים	652 - 650
מבנים ומוסדות ציבור	701, 700
שטחים פתוחים	201, 200
קרקע חקלאית	720, 705, 704
שטח ציבורי פתוח	313, 312, 308 - 300
דרך מאושרת	481, 480
דרך מוצעת	418 - 409, 407 - 400
דרך משולבת	424 - 419
שביל	355 - 353, 351, 346, 345
חניון	702
בית קברות	703
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	957 - 950, 911 - 900, 352
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	700
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	954, 953
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	251, 250
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	720
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	307
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706
גבול מתחם	דרך מוצעת	418 - 413, 411
גבול מתחם	דרך משולבת	424, 422 - 419
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	955 - 953, 911 - 906, 352
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	701
גבול מתחם	מגורים ב'	122 - 57
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	312, 304
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	952
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	954, 953, 950
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	251, 250
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	720
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	308, 307
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	706

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	424,422
מבנה להריסה	דרך משולבת	422
מבנה להריסה	מגורים ב'	66
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	418 - 413,411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	424,422 - 419
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	955 - 953,911 - 906,352
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	122 - 57
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	312,304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	481,480
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	402 - 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	952,950
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	201,200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

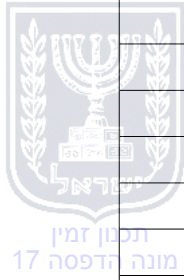
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מיוחד (לולים)	13,517	2.33
אזור ללא תכנון מפורט	138,274	23.80
אזור מגורים א'	233,783	40.23
אזור מיוחד לשימור ושיקום	17,054	2.94
בית קברות	2,600	0.45
דרך להולכי רגל	2,317	0.40
דרך מאושרת	102,854	17.70
דרך משולבת	3,459	0.60
קרקע חקלאית	5,712	0.98
שטח בנייני ציבור	20,938	3.60
שטח ספורט	12,453	2.14
שטח ציבורי פתוח	28,096	4.84
סה"כ	581,057	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	3,839.01	0.66
דרך מאושרת	14,179.24	2.44
דרך מוצעת	30,446.6	5.24
דרך משולבת	20,129.44	3.46
חניון	1,541.24	0.27
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	385,989.74	66.43

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.68	3,925.96	מבנים ומוסדות ציבור
3.48	20,224.82	מגורים א'
11.51	66,887.12	מגורים ב'
0.22	1,254.45	מתקנים הנדסיים
0.99	5,738.35	קרקע חקלאית
0.40	2,347.95	שביל
3.83	22,225.84	שטח ציבורי פתוח
0.09	499.82	שטחים פתוחים
0.31	1,828.19	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	581,057.78	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 4. מסחר. 5. חניה לרכב פרטי או מכונה חקלאית. 6. יחידות אירוח</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש מגורים, למעט מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר בהם יהיה מותר שני מבנים. ב. על אף האמור בסעיף א יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר. 2. חניה: א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקומות חניה על פי תקן חניה. ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין. 3. גובה בנינים: הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום. 4. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין הועדה המקומית או קמרונים אלא בהיתרים מיחדים מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות. בקשות להיתר לתוספת למבנים הנ"ל יעשו ע"י אדריכל בלבד. 5. בניה על גבי בניני אבן: א. לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן דומה או ציפוי אבן. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית קומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית. 6. גדרות: העדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם. לאחר שתוגש לועדה מפת מודד מוסמך המסמן המגדירה את גבולות המגרש או החלקה. 7. מבנים מסוכנים: הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האור בהוצאות. 8. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים, ובתנאי שאין חדירה של המבנה הקיים לתוך תוואי דרך. 9. תותר הקמת יחידות אירוח בהתאם לתכנית ג/12564.</p>

4.1	מגורים א'
ב	שימור בתאי שטח 250-251 הנחיות מיוחדות לשימור בהתאם לסעיף 6.25.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. מבנה חניה או סככת חניה. 3. שימושים נוספים כגון: פעוטונים או משרד לבעל מקצוע חופשי. 4. יחידות אירוח.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. לשימושים נוספים תותר כניסה נוספת. 2. מפלסי הכניסה למבנים יקבעו בתכנית בינוי לביצוע, בהתאם למערכות הניקוז והביוב והדרכים הגובלות במגרש. 3. לא יותרו קומות עמודים. 4. תותר הקמת יחידות אירוח בהתאם לתכנית ג/12564.
ב	מרתפים תותר הקמת קומת מרתף על פי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה.
ג	גגות תותר בניית חדר מדרגות המאפשר עליה לגג ושימוש בגג. תותר בניית פרגולות על גגות שטוחים.
ד	חניה 1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	1. תאי שטח 650, 652 - תחנות שאיבה לביוב, תשתית תת קרקעית ומסביב עבודות פיתוח, גידור, תאורה וחניה על פי הצורך. 2. תא שטח 651 - תחנת מחזור ומיון פסולת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותקנו דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו. 2. תותר העברת זכויות בניה אל תת הקרקע. 3. הבניה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, ע"פ צורך הרשות המקומית. 4. תחנת שאיבת הביוב תתופעל ותתוחזק על פי ההנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות

שאיבה לשפכים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לרבות:

- א. מבנה התחנה והציוד המותקן בה יעמדו בתקנים הקיימים.
- ג. יש לתכנן את תחנת השאיבה באופן המונע מטרדי רעש.
- ד. יוסף פתרון למניעת ריחות.
- ה. יש לגדר את התחנה כך שתמנע גישה לציבור. לאורך הגדר תבוצע שתילה של צמחים מטפסים ועצים ותובטח השקיה וכן דישון מתאימים.
- ו. התחנה תבנה במבנה סגור ותת-קרקעי ומחומר אטום למעבר בנוזלים.

5. תחנת מחזור ומיין פסולת: מיקום למרכז איסוף פסולת מוצע בתא שטח 651. תכנון מרכז איסוף פסולת כלל יישובי יוגש בתכנית בינוי ופיתוח ליחידה הסביבתית/ המשרד לאיכות הסביבה ולמחלקת התברואה של המועצה. תכנית מרכז איסוף תכלול מתקני אצירת פסולת במתקנים סגורים ותכלול מתקני מיין ומיחזור לכלל הישוב.

- 5.1 התחנה תשמש לגזם ולפסולת גושית בלבד (כגון ריהוט). התחנה לא תשמש כתחנה לפסולת-ביתית, מסחרית או פסולת בניין, ולא תאפשר הקמת מתקנים לטיפול בפסולת מסוכנת.
- 5.2 התחנה תתופעל ותתחזק על פי הנחיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות תמ"א 1 פרק הפסולת.
- 5.3 בשטח התחנה תותר הצבת מכולות לפינוי פסולת יבשה וגזם ותותר סלילת דרכי גישה ושבילים.
- 5.4 התחנה תיבנה ותתופעל ע"פ ההנחיות הנמצאות בתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) תשנ"ח 1998, וכמפורט להלן:
 - א. שטח התחנה יגודר גידור היקפי אטום בגובה שני מטרים לפחות.
 - ב. שטח האתר לפסולת יגודר ע"י גידור קשיח בגובה מינימלי של 4 מטר מהצד הנמוך, שיבטיח כל הפסולת הנערמת עד לפינוי לא תחדור לשטחים הפתוחים הגובלים ולא תפגע במצפות. פרט הגידור יקבע במסגרת הנספח הנופי שיתלווה לבקשה להיתר בניה.
 - ג. משטח שטח התפעול של התחנה, יהיה מחומר אטום המונע חלחול תשטיפים.
 - ד. סביב תחנת המעבר תיחפר תעלת ניקוז, עשויה בטון ומכוסה ברשת קשיחה, שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח תחנת המעבר.
 - ה. התחנה תהיה מקורה באופן המונע חדירת מי גשם ויצירת תשטיפים.
 - ו. הגורם המפעיל ידאג כי הפסולת לא תוערם מעבר לגובה הגידור, ידאג כי בסוף כל יום עבודה תסולק כל הפסולת משטח התחנה והמתחם ינוקה וכן ינקוט באמצעים למניעת הימצאות בעלי חיים ומזיקים, לרבות מכרסמים וחרקים בשטח התחנה.
 - ז. היתר לתחנת המעבר יכלול הוראות בדבר סגירה ושיקום של האתר, לאחר שהסתיים השימוש בו, לרבות שיקום נופי סביבתי תוך התייחסות לאופן ההשתלבות האתר בנוף.

5.5 הנחיות פיתוח נופי:

- א. יש לפנות את כל הפסולת אשר נערמה במדרון לצדו של שטח התחנה, ולשתול צמחייה אשר תייצב את המדרון. בכל מקרה של היערמות פסולת במדרון, על מפעיל התחנה לדאוג לסילוקה המיידית.
- ב. התכנון יכלול רצועה ברוחב של לא פחות ממטר בהיקף הגדר והחומה לצורך נטיעת עצים ולצורך שתילה של שיחים ומטפסים.
- ג. זני הצמחים יבחרו באופן שיובטח כיסוי ויזואלי של חזיתות הגדר והחומה. תכנון הצמחיה יבוצע בהתאם לתנאי האקלים, בשילוב שקולי תרבות ומורשת, ובהתאם לתפקיד הצמחיה בגינון הכולל.
- ד. האדמה תטויב, ותוקם מערכת השקיה המתאימה להבטחת קליטה מיטבית.
- ה. יש להעדיף שימוש בצמחייה שתמזער את דרישות התחזוקה וההשקיה לאורך השנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>ו. גדרות וחומות שגובהן מעל 2.5 מטרים יש לדרג, על ידי שימוש בחומר או שפה מקומית, ולאפשר כיסי שתילה מתאימים.</p> <p>ז. נראות מן הסביבה הקרובה - יש להבטיח כיסוי צמחיה מטפסת על החומות וגדרות, באופן שישתיר את חומרי הפסולת והמחזור הנמצאים באתר ובתחנה.</p> <p>ח. נראות מן הגבעות שמסביב - יש להבטיח השתלבות הקרוי במראה הסביבה, על ידי בחירת מימדים, שיפועים וגווני מתאים. כמו כן מומלץ לבחון שתילת צמחיית כיסוי מתאימה על הגג, בתנאים ובמגבלות הנדרשים (ראו "גגות חיים").</p> <p>5.6 תנאי להיתר בנייה הינו בהגשת תכנית בינוי לכל האתר לאישור מהנדס הועדה והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הבינוי תציג מיקום מדויק של המכולות, דרכי גישה, פיתוח נופי מפורט של המגרש, שלבי ביצוע ושלבי הפעלה, הנחיות למזעור מטרדים סביבתיים ותלווה בנספח נופי.</p> <p>6. בתאי שטח 650, 651 כל שימוש אחר מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין
הדפסה 17

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 700 : קליטת קהל, התכנסויות, הילולות, וכל פעילות הקשורה בפולחן דתי, תפילה ולימוד, השימושים הנלווים : כגון חניה. שימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח.</p> <p>2. תא שטח 701 : מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, מסחר עבור באי המוסד הציבורי.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים.</p> <p>4. חניה ומחסנים</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח כולו ואישורה ע"י הגורמים המוסמכים, הכוללת בין השאר את הדברים הבאים : א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה בקני"מ 1:250 ב. תכנית העמדה של המבנים השונים וקביעת כיוון ומפלס הכניסה אליהם. ג. פתרונות חניה, פילרים, פתרון פינוי אשפה, תאורה, מתקני משחקים וכו'. ד. אזורי גינון, נטיעות, פינות ישיבה, הצללות, קירות תומכים וכו'. ה. פירוט חומרי הגמר של קירות חיצוניים ושל חומרי הפיתוח והקירות התומכים.</p> <p>2. כל שימוש אחר בתא שטח 700 מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת. לא תאושר כל פעילות מסחרית בקבר רבי אלעזר בן ערך.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. תותר הקמת חדר יציאה לגג בנוסף למספר הקומות המצויין בטבלה בסעיף 5 בתנאים הבאים : א. השטח לא יעלה על 40% מהקומה מתחתיה ב. השטח הכולל המותר לבניה לא יעלה על המצויין בטבלה בסעיף 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר בניה. 2. מיקום כניסות לחניה יקבע ע"פ נספח תנועה. 3. תותר חניה תת קרקעית כחלק מזכויות הבנייה המותרות במגרש 4.. מיקום כניסות לחניה יקבע על פי תכנית בניוי ופיתוח.</p>

4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>א. פיתוח, גינון וייעור באחזקה נמוכה. ב. תשתיות תת קרקעיות, מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח יישאר במצבו הנוכחי ככל הניתן, כל פיתוח יבוצע תוך פגיעה מינימלית במצב הקיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>יותרו עבודות חקלאות ועיבוד הקרקע עבור גידולים צמחיים. לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
4.6.2	הוראות

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. ריהוט רחוב, פינות ישיבה, אלמנטים עיצוביים, פרגולות, אזורי כינוס, מתקני גן משחק וספורט, מתקני שתיה, גינון ונטיעות, ריצוף, קירות תומכים ועבודות פיתוח, מרכזי מיחזור שכונתיים, מתקני פעילות זמניים לחברה וקהילה, חנית אופניים וכן פתרונות תאורה וניקוז, הכל על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה. 2. שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל. 3. מגרשי חניה על קרקעיים, כניסה לרכבי חרום ואחזקה. 4. תשתיות, מתקנים טכניים ושנאים, לרבות ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון וכבלים.</p>
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

א	חניה
	<p>כל אזור חניה יכלול הקצאת שטח גם לחנית כלי רכב דו גלגליים ומתקן לחנית אופניים וחניות נכים על פי התקן.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. לא תותר בניה בתחום השצ"פ למעט האמור בסעיף 4.7.1. כל פיתוח בשטחי השצ"פ יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס הועדה או מי מטעמו, בקני"מ 1:200 ו-1:100 עם פרטים אופייניים 1:5, 1:20, כולל גינון ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז. 2. לא יותר גידור שטחים ציבוריים פתוחים. 3. כל פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים יעשה כמקובל באזורי מגורים. לא יותר ריסוס ודישון בחומרים חקלאיים שאינם מתאימים לסביבת מגורים. 4. כל הפיתוח הנופי יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות השהיית נגר עילי כמפורט בסעיף 6.11.</p>

5. שלולית החורף - תא שטח 307 :

5.1 בתחום התכנית בסימון שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות, קיימת בריכת מים עונתית תא שטח 307, הידועה גם בשמה "בירכה" או "שלולית חורף".

5.2 הבריכה והאזור הקרוב אליה ישמרו כטבעם ויאסר כל פיתוח העלול לפגוע בתפקודה כשלולית חורף.

5.3 תכנית הפיתוח הנופי בקרבת הבריכה תהיה בתיאום ואישור רשות הטבע והגנים.

5.4 תכנית הפיתוח של השצ"פ תתוכנן ע"י אדריכל נוף רשום ותוגש לאישור הרשות המקומית ובהתאם להוראות הפיתוח הנופי והשימור של הבריכה :

א. שלולית החורף מוגדרת בתכנית הנופית כשצ"פ ושטח לשימור. לשם כך דרוש לוודא המשך ניקוז מים לבריכה בעונת החורף והמשך הזנת הבריכה מהמעייין ממזרח לבריכה.

ב. התכנית מקצה רצועת שצ"פ ברוחב משתנה (20-3 מ') בצמוד לבריכה ממערב, שתתקז אל הבריכה ותסייע גם כן לשימורה.

ג. עבודות בקרבת הבריכה יתואמו מראש עם רשות הטבע והגנים וישולב פיקוח של רט"ג בזמן העבודות בקרבת הבריכה.

ד. יש לאסור פיזור רעלים בקרבת הבריכה.

ה. סוללת הגבהה לבריכה - יש להימנע מיצירה של מדרון תלול. אם נדרשת הגבהה, יש ליצור הגבהה במבנה מתון, המשתלב בקו השיפוע הקיים של אגן הבריכה.

ו. חציץ מתוכנן ממערב לבריכה יורחק ככל הניתן מדופן הבריכה. המיקום של חציץ אנכי, קרוב לבריכה, עלול לפגוע באפשרויות החילחול של מים מקרקע הדופן אל הבריכה, שהוא חלק מהעשרת הבריכה במים. מיקום ופרטי ביצוע החציץ יתואמו בשלב תכנון מפורט לפני עבודות עם רט"ג.

6. שצ"פ הואדי - תא שטח 302 :

א. בעת ביצוע עבודות הפתוח של השכונה החדשה מסביב לשצ"פ זה, יש להבטיח את בידוד האזור ושימורו במצבו הטבעי על ידי גדרות זמניים. יש להמנע מכל פגיעה בנוף, בצמחיה או בבעלי חיים.

ב. לא יותרו קביעת שטחי התארגנות או תחנות מעבר לפסולת בתחום שטחי הפארק.

ג. בשטח זה תפותח גינה שכונתית אינטנסיבית כמקובל בשטח כולל של כ- 3 דונם ובתוספת דגש על מפגש עם טבע טבעי.

7. שצ"פ הכיכר - תא שטח 308 :

א. תוכן תכנית לפיתוח לכיכר הישוב כך שתהווה מקום התכנסות במועדים מיוחדים ובאירועים לתושבי המקום.

ב. התכנית תכלול רחבה מרוצפת אשר תשתלב עם פיתוח הדרכים העיקריות והגרעין ההיסטורי בישוב. הריצוף יתוכנן באבן מקומית (ברוח הריצוף בכיכר ההיסטורית) ורהיטי הרחוב והתאורה יעוצבו בשפה מתאימה.

ג. יש לשלב בתכנון אלמנטים של הצללה וצמחיה בדפנות החלל.

ד. תנועת הרכב וחניה בכיכר תוגבל למינימום ההכרחי. ברחוב המפריד בין מבני הציבור והחינוך ובין הכיכר תובטח האטת מהירות תנועה ועדיפות להולכי הרגל החוצים.

8. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי. מונה הדפסה 17

4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>תת-קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות.</p> <p>2. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם.</p> <p>3. המתקנים ימוקמו שלא בקרבת אזורי שהייה אלא ליד שבילים ומקומות מעבר בלבד.</p> <p>4. לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.</p> <p>5. מתקני מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>6. גגות מתקנים אלו או מתקני תשתית אחרים שאינם תחנות טרנספורמציה ותקשורת יהוו שטח שימושי במסגרת תכנון השצ"פ כגינה/מדשאה/ גבעה מלאכותית/משטח סקטים/ רחבת פעילות וכדומה.</p> <p>7. בהתאמה יתוכננו גובה פני הגג וכן מערכות האיטום הניקוז וכדומה לשימוש המיועד.</p> <p>8. אזור הכניסה למתקנים יופנה אל אזורים פעילים (בשצ"פ או מחוצה לו) יואר היטב ויגודר וינעל.</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים.</p> <p>ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז.</p> <p>ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות.</p> <p>ד. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ביטול הגישות הקיימות לישוב ריחאניה יבוצע לאחר סלילת והסדרת הגישות החדשות.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך, מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים, פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, רחבות, ריהוט רחוב, פתרונות ניקוז.</p> <p>2. תשתיות</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.</p> <p>2. תכנית פיתוח תכלול פיתוח המתאים לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל תוך מיקום חניה ציבורית.</p> <p>3. תכנית פיתוח תכלול נטיעות עצים מקומיים ותובא לאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>



4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה, מצללות ומתקנים נלווים. 2. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז. 3. אמצעים שונים למיתון תנועה. 4. תשתיות תת קרקעיות. 5. מתקנים טכניים ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה. 6. בתאי שטח 422, 424: מרכיבי בטחון על פי הנחיות משרד הבטחון, דרך שירות, כניסה לרכבי בטחון.
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הדרך תבוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח, אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. 2. תכנון הדרך ייעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל ובהתאם להנחיות משרד התחבורה. 3. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 4. פיתוח דרך משולבת כך שתינתן קדימות להולך הרגל. 5. דרך משולבת תהיה מרוצפת בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית. 6. בתאי שטח 422, 424 אשר מסומנים בהנחיות מיוחדות נוספות: <ol style="list-style-type: none"> א. לאורך הדרך המשולבת תיסלל דרך ביטחון ותוקם גדר ביטחון על פי הנחיות משרד הביטחון. ב. לאורך הגבול עם מגרשי המגורים ינטעו עצים צפופי עלווה אשר יקטינו ככל הניתן את השפעות ריסוס בשטחים החלקאיים הגובלים. ג. לאורך גדר הביטחון יתוכננו גישות אל השטחים החלקאיים הגובלים.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים בלבד. 2. תשתיות מתקנים טכניים לרבות מים, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת. 3. גינון ונטיעות.
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השביל יואר בתאורה מספקת לתנועה בטוחה ונעימה. 2. יש לשלב צמחיה לאורך הנתב. 3. תתאפשר תחזוקה של תשתיות.
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חניון לרכב כבד לרבות אוטובוסים, טרקטורים וכו'. 2. מסעות, מדרכות, פתרונות תאורה, פתרונות ניקוז, תשתיות.
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>החניון יתוכנן תוך שילוב נטיעות לאורך המדרכות ויוקף ברצועת ירק מינימלית לנטיעת עצים</p>



<p>4.12 חניון</p>	<p>4.12</p>
<p>בוגרים לכל אורך שולי החניון. תובטח מערכת השקיה ודישון מתאימים.</p>	
<p>4.13 בית קברות</p>	<p>4.13</p>
<p>4.13.1 שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>1. חלקות קבורה, מבנים הדרושים לצרכי פולחן, אולם הספדים ומתקנים נלווים לניהול בית הקברות. 2. שימושים נלווים - חנית רכבים, חנית אופניים, קיוסק לשירות באי בית הקברות.</p>	
<p>4.13.2 הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>א</p>
<p>1. בינוי ופיתוח השטח בהתאם להוראות תמ"א 19. 2. ברחבת הכניסה ינטעו עצי צל, ויוצבו ספסלים ומתקני שתיה ואשפה. 3. כל שימוש אחר מעבר לשימושים המוגדרים יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. שלביות: בית הקברות מיועד לקבורה לטווח של 35 שנה מיום אישור התכנית.</p>	
<p>4.14 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.14</p>
<p>4.14.1 שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות. ג/5956, ג/6515, ג/16895, 209-0910471, 209-0910612.</p>	
<p>4.14.2 הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p>	<p>א</p>
<p>א. שטח למבני ציבור: 1. בשטח למבני ציבור בתחום הישוב הקיים אשר הינו מבונה, (מסומנים "3" בנספח הנופי) ובמסגרת עבודות פיתוח עתידיות, יש לתכנן רחבות, גינות וחללים פתוחים לשימוש הציבור. 2. השטחים הפתוחים יתוכננו ויעוצבו בהתאם לאיפיון מבנה הציבור הסמוך. ב. שבילי אופניים: בהעדר מרחב מתאים לשבילי אופניים בתחום הישוב הקיים, תובטח תנועת האופניים בנתיבי התנועה הקיימים על ידי שלטי הכוונה ואזהרה מתאימים כחלק ממערכת השילוט התיירותי הכלל ישובי.</p>	
<p>4.15 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.15</p>
<p>4.15.1 שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>1. מסגד 2. מקלט 3. רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, פתרונות תאורה, פתרונות ניקוז.</p>	
<p>4.15.2 הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>א</p>
<p>1. שימור מבנה המסגד בהתאם לשיטות בניה וחומרים מקוריים ועל בסיס תיק תיעוד וללא תוספות בניה חיצוניות. 2. פינוי אלמנטים של פיתוח שאינם תואמים את אופי המקום. פיתוח הרחבה על בסיס שפת פיתוח המתאימה לאופי הפיתוח ההיסטורי לרבות חומרי בניה וטיפולוגיות עיצוביות. 3. הריסת גדרות גבוהות שאינן תואמות את אופי הבניה המקורי, הקמת גדרות על פי תוואי</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.15
מקורי בגובה ובחומריות תואמת ושימור גדרות מקוריות קיימות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
0	3	3	3		1	5		12	12			2	10	3839	703	בית קברות		
2	0	2	2	1	3	12	12	50	136			12	124	1476	900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	1	1	1	3	12	5	50	138			12	126	592	901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	10	50	136			12	124	1200	902	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	15	50	136			12	124	1757	903	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	11	50	133			12	121	1397	904	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	0	2	2	1	3	12	27	50	133			12	121	3330	905	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
1	1	1	1		1	5		15	15			5	10	3118	700	מבנים ומוסדות ציבור		
3	4	3	3	1	3	12		50	130	30		25	75	800	701	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	1	2	12	75	62	(2) 62			12	50	(1)	250	מגורים א'		
0	0	0	0	1	2	12	17	62	(2) 62			12	50	(1)	251	מגורים א'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	4	3	3	1	3	12	2	45	122	12	30	80	480	12,10 - 1 122 -	מגורים ב'		
3	3	0	0		1	5		20	20			20	509	651,650	מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1	1	1	5		30	60		30	30	225	652	מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3		1	4		5	(3) 5			5	764	,312,300 313	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3		1	4		2	(3) 2			2	3016	304,302	שטח ציבורי פתוח		
2	1	2	2		1	5		16	16		6	10	1828	706	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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. שימושים נוספים ליעוד מגורים, מגורים ב' כגון: גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר, יהיו בהיקף של עד 15% מסך זכויות הבניה.

ב. במגורים א' - גובה של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מ'. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מחסן לחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ג. במגורים ב' - גובה חניה מקורה על קרקעית לא יעלה על 2.20 מ'. יותר קו צידי וקדמי "אפס" עבור חניה, בתנאי שפתרון ניקוז הגג, יהיה לכיוון המגרש המבקש.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוננו.

ה. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, גובה חניה מקורה יהיה 2.2 מ' מדוד מרצפת החניה לתחתית הקורות בתקרה.

ז. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יותר קו בנין צידי אפס עבור חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי פרצליציה קימת.

(2) זכויות הבניה יהיו בהתאם לשטחים הבנויים במצב הקיים ערב אישור תכנית זו. או לפי שטחי הבניה בטבלה 5 בהתאם לשטח הפרצליציה הקימת. לפי הגדול מביניהם..

(3) השימוש בזכויות הבניה הוא לחדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסני כלים, מבני שירות אחרים לתחזוקת המקום. תחנת השנאה לגז ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל שלב של הרחבת הישוב הוא הכנת תכנית בינוי לביצוע עבור אותן שלב כולו הכלול בתחום תכנית זו ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>1. תכנית בינוי לביצוע תכלול בין השאר את הדברים הבאים:</p> <p>א. התכנית תהיה על רקע תכנית מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:500</p> <p>ב. פתרונות חניה, כניסת רכבים למגרשים, פילרים, פתרון פינוי אשפה, פתרון פינוי אשפה למחזור, תאורת רחובות, בזק וכו', נטיעות.</p> <p>ג. קביעת מפלס הכניסה וגובה הפיתוח עבור כל המגרשים באותו שלב</p> <p>ד. קביעת חומרי גמר עבור גדרות לבניינים וקירות תומכים.</p> <p>ה. פתרון שימור נגר עילי.</p> <p>ו. הבטחת חיבור לתשתיות מים, ביוב וניקוז.</p> <p>ז. חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז של היישוב, באישור מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית מפורטת לפתרון ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה, הכוללת שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>גשר הולכי רגל:</p> <p>הקמת גשר עילי מותנה באישור נת"י. סטייה של 20 מ' מהסימון בתשריט אינה מהווה סטייה מהוראות התכנית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>1. עבודות עפר:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת נספח לעבודות עפר אשר יכלול:</p> <p>i. ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע לפני ביצוע כל עבודה בה</p> <p>ii. מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי</p> <p>iii. אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו</p> <p>iv. סימון עצים קיימים, תיעודם והטיפול בהם (שימור, העתקה, כריתה).</p> <p>ב. שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית וכל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם המועצה ובאישורה.</p> <p>ג. מילוי ו/או חפירה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים ו/או הפרטיים יהיה בתאום עם מהנדס המועצה ובאישורו.</p> <p>ד. לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>ה. כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תישמר לצורך שימוש לשטחי גינון, תוך הפרדה ברורה בין ה"נפח החיי" שלושים ס"מ עומק ראשון אותם יש לשמור לבין השאר.</p> <p>ו. לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית או זהה לה מבחינת תכונותיה.</p> <p>ז. על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר וכן באזור ביצוע תשתיות מחוץ לתחום ההיתר ששובש עקב ביצוע עבודות.</p> <p>2. קירות תומכים</p> <p>א. לצורך ביצוע תמיכות קרקע בהפרשי מפלס, תותר הקמת קירות תומכים בגמר אבן מקומית</p>	<p>6.3</p>

- בלבד, כאשר ניתן יהיה לשלב גומחות לתשתיות בתוך קירות אלו.
- ב. תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי כבישים, שבילים, מדרכות ושטחי ציבור. יש להימנע ככל האפשר מתמיכות גבוהות מעל 3.5 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר יש חובה לדרג את התמיכות.
- ג. תכנון גומחות שתילה בקירות תומכים יכלול שילוב תשתית השקיה ודישון מתאימה, ותובטח אפשרות טיפול בצמחיה.
3. מסלעות:
- א. עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות.
- ב. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות וככל הניתן לשלב רצועת גינון ביניהן ונפחי גינון בתוך המסלעה.
- ג. באזורי צמתיים יש לוודא שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראייה.
- ד. ככלל, לא יותר לבנות קיר בודד בגובה מעל 3.5 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר תותנה הבניה בבניית קיר נמוך בחזית הקיר בלויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ', באופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו.
4. קווי ביוב וניקוז
- א. לא תותר ירידת צנרת גלויה על גבי קירות או מסלעות.
- ב. במידה ותהיה פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר על ידי מסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, לשיקום המפגע כולל גינון במידת הצורך, לפי תכנית פיתוח נופית.
5. חניות
- א. מיקום חניות לרכב על פי יועץ התנועה. באזור חניות שאינן מקורות, יבוצעו גומות לעצי צל אחת לכל 4 עצים לכל היותר.
- ב. ליד מבני ציבור ישולבו מתקני החניה לאופניים, אשר ימוקמו בנקודות נראות ומוארות היטב וימוקמו עצים מצלים.
6. חומרי גמר לפיתוח נופי
- א. לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן מקומית. תכנון הצמחיה יבוצע בהתאם לתנאי האקלים, בשילוב שקולי תרבות ומורשת, ובהתאם לתפקיד הצמחיה בגינון ואופן תחזוקתו הצפוי.
- ב. בכל תכניות הצמחיה והשתילה לכל פרויקט בתחום התכנית יעשה שימוש בצמחיה ארצישראלית מקומית, חסכונית במים ותואמת את הקיים.
- ד. ייעשה שימוש נרחב ככל הניתן בעצי צל.
- ה. יעשה שימוש רב ככל הניתן בריצוף המאפשר חלחול מי נגר עילי על מנת לשמרם וכן באבני דשא בשטחי חניות לשם מטרה זו.
7. נטיעות בכבישים
- א. בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ-40 ס"מ בלבד וכן עצי צל.
- ב. לאורך הכבישים, בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם תכנית התנועה כאשר תכנון החניות לאורך הכבישים,
8. נטיעות בשטחי חניה
- יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.
9. טיפול בעצים קיימים, יעשה עפ"י המפורט בנספח עצים, בתכניות סביבה ונוף.



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.4

עתיקות

סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור

בשטחים המסומנים בתשריט כשטחי עתיקות יחולו ההוראות הבאות:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים להלן) 50935/0 "נחל אדמון (1)" י"פ: 7041 עמ" 5713 מיום 18.05.2015, 13723/0 "רמת אדמון" י"פ 4318 עמ" 3874 מיום 13.07.1995, 1307/0, 50940/0 "הר ריחן" י"פ 7041 עמ" 5714 מיום 18.05.2015, 3523/0 "עלמא" (מתחם קבר רבי אלעזר בן ערך) י"פ 4318 עמ" 3951 מיום 13.07.1995, הינו/נם אתרי עתיקות מוכרזים.

6.5

איכות הסביבה

1. תוסדר תחנת המעבר לפסולת הקיימת במגרש המיועד. האתר יגודר על מנת למנוע זליגת פסולת לסביבה ומניעת כניסת בלתי מורשים. ינקטו כל האמצעים למניעת חלחול מזהמים לקרקע ומפגעים סביבתיים נוספים.
2. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.
4. אשפה - אופן פינוי האשפה יתואם עם הרשות המקומית על פי דרישותיה (גודל המיכלים, צורתם וכדומה) כאשר על מבקש ההיתר לדאוג לאישור התכנית במחלקת התברואה ברשות. מתקנים, מכל סוג שהוא, ישולבו כחלק ממבנה המגורים ובאופן מוסתר מחזית המבנה. פתרון הקצה לפסולת ביתית במועצה אזורית מרום גליל הינו אתר עין זיתים או כל אתר הטמנה מורשה המוסכם על המועצה ועומד בתקנים של המשרד להגני"ס ומחלקת איכות הסביבה במועצה האזורית.
5. מיחזור פסולת ביתית:
 - א. בתוכנית הפיתוח יוגדרו תחנות מיחזור שכונתיות לסוגי הפסולת השונים באופן שישולבו בנוף, יאפשרו נגישות מתאימה, ולא יהוו מפגע חזותי או בטיחותי.
 - ב. המיכלים ימוקמו בנישות בקירות תומכים וחומות או ירוכזו במרחב שיתוכנן בהתאם.
 6. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.6

חשמל

- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מציר הקו.
 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי - 5 מ' מהתיל הקיצוני, 6.5 מ' מציר הקו.
 בשטח פתוח - 8.5 מ' מציר הקו.
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
- בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 13 מ' מציר הקו.
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20 מ' מציר הקו.
- 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.6	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. מים:</p> <p>1.1 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>1.2 אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 1 מ' מדופן קו המים.</p> <p>1.3 תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות.</p> <p>1.4 אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>2.1 קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קווי מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>2.2 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, וזאת בהתאם לתכנית הביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות, "תחום כנרת"-רשות המים, תאגיד מים וביוב אזורי והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2.3 בקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה תועבר לאישור משרד הבריאות ו"תחום כנרת"-רשות המים.</p> <p>2.4 נספח הביוב הכולל פתרון לסילוק שפכים יועבר לאישור "תחום כנרת" רשות המים, טרם שלב בקשות להיתר בניה, אליו יצורף אישור תאגיד המים והביוב האזורי.</p> <p>2.5 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.</p> <p>3. תברואה:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה תכיל סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.8	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
	<p>לתכנית זו מצורף נספח שימור הכולל מפת מתחמים ואתרים לשימור וכן הנחיות בינוי ושימור.</p> <p>1. מוסד התכנון רשאי לגרוע או להוסיף אתרים לשימור בתכנית שימור או בתכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור מעבר לרשימת האתרים שנקבעו בנספח השימור לתכנית זו, ובלבד שהתייעץ עם הוועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור, ברשות המקומית. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת</p>

<p align="center">שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.</p> <p>2. מוסד תכנון רשאי לאשר בקשה להיתר הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>2.1 מוסד התכנון הדן בבקשה הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור, יבחן את התכנית בהתייחס לנספח השימור.</p> <p>2.2 בקשה הכוללת אתר לשימור או מצויה במתחם לשימור תידון במוסד תכנון בהסתמך על חוות דעת הועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור של הרשות המקומית.</p> <p>2.3 הבקשה תכלול התייחסות לסביבה הקרובה, בהתאם להנחיית מוסד התכנון, תוך מאמץ לשמור על מאפייני הסביבה, קנה המידה ואופי הבינוי.</p> <p>2.4 לא יקבעו להריסה אתרים המוצעים לשימור בתכנית זו, ולא ייקבעו לעקירה עצים בשטח שנקבע כאתר לשימור, אלא לאחר היוועצות עם הועדה לשימור אתרים, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור של הרשות המקומית, ואישור מוסד התכנון.</p> <p>2.5 הבקשה תכלול כנספח נלווה תיק תיעוד מקדים עפ"י הנחיית מינהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונים שיהיו לה מעת לעת. התיעוד האמור יבוצע ע"י אדריכל המתמחה בשימור, ויישמר בועדה המקומית ובמוזיאון המקומי, ככל שקיים.</p> <p>2.6 רשאי מוסד התכנון, המוסמך לאשר את הבקשה או להפקיד את התכנית, לפטור מביצוע תיעוד מקדים בנסיבות מיוחדות ונימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>2.7 מוסד תכנון רשאי בתכנית הכוללת אתר לשימור, לקבוע תמריצים לשימורו כגון: תוספת זכויות בנייה, נידוד זכויות בנייה, פטור או פטור מותנה מחנייה, על מנת לממש את מטרת השימור, ובלבד ששוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בתמריצים שייקבעו משום פגיעה באתר.</p> <p>3. הקמת ועדה מקצועית לשימור:</p> <p>3.1 מטרת הועדה תהא להוות זרוע לוועדה המקומית לתו"ב לצורך יישום התכנית, המלצות הועדה ינחו את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות לתכניות ולהיתרי בניה לגבי נכסי המורשת שסומנו לשימור בגבולות התכנית, כמו כן הועדה תשמש כתובת מרכזית לבעלי נכסים ויזמים ותספק מידע ויעוץ לפונים באשר לנכסי המורשת שסומנו לשימור בגבולות התכנית.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. גבולות מתחמי איחוד וחלוקה הינם מחייבים. עם זאת, שינויים מינוריים בגבולות המתחמים הנדרשים לצורכי ניצול טוב יותר של הקרקע או התאמתם לבעלויות, אשר יאושרו על ידי מוסד התכנון הדן בתכניות איחוד וחלוקה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם לאיחוד וחלוקה יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה למתחם כולו, בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה המופיעים בתשריט המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. שווי המקרקעין לצורך עריכת תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון, יהיה לפי יעוד הקרקע ערב אישור תכנית זו.</p> <p>4. במידה ותכנית איחוד וחלוקה תערך כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, טבלאות האיזון יערכו לפי תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים בעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. כל הפיתוח הנופי יתוכנן ויבוצע בהתאם להנחיות השהיית נגר עילי ובתיאום עם מתכנני מים,</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>ביוב וניקוז.</p> <p>ב. תכניות לפיתוח המרחב הציבורי (דרכים, בניני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, נחלים וכדומה) ילוו בתכנון השהיית נגר עילי.</p> <p>ג. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא בשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר מימוש פוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים.</p> <p>ד. תכנון השטחים הציבוריים יעשה תוך נקיטת מירב המאמצים לשימוש במי נגר מהסביבה המידית להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים מהסביבה באופן מבוקר לשטחים ציבוריים. ככלל, יש לוודא כי מי נגר יופנו אל שטחי גינון ציבורי להרוויית הקרקע ככל הניתן.</p> <p>ה. ניקוז מגרשים המתוכננים (בשטחי מגורים, מבנים ציבוריים ופתוחים) יתוכנן כך שיעביר את הנגר העילי מתחומי המגרשים לעבר שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה לצורך השהייה והחדרה.</p> <p>ו. בתכנון השטחים הפתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים איגום והשהיית מי הנגר המתנקזים מהחצרות והכבישים הסובבים, השטחים הציבוריים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.</p> <p>ז. שטחי גינון יתוכננו נמוכים משבילי הולכי רגל ואופניים על מנת לאפשר איגום, השהייה וחלחול המים.</p> <p>ח. כמו כן יינקטו אמצעים למניעת כניסת מים לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע.</p> <p>ט. האחריות לניקוז קומות קרקע או מרתפים חלה על היזם.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה") יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	

פיתוח תשתית	6.12
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע רישות של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים, לרבות קוי תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. מכסים לשוחות ביקורת יתוכננו ויבוצעו על פי דרישת הרשות המקומית כאשר חיבורי תשתית יבוצעו בתוך גומחות ושולבו בתוך קירות המבנים, באופן שלא יבלטו לחזית הרחוב.</p>	

פיתוח תשתית	6.12
<p>5. לא תותר הצבת ארונות תשתית בשטח פתוח, אלא עם טיפול אדריכלי ונופי.</p> <p>6. חיבורים לקווי תשתית אזוריים ישולבו גם הם בקירות המבנים או בקירות פיתוח בתוך גומחות בהתאם, או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש.</p> <p>7. גז בלחץ טבעי נמוך מאוד:</p> <p>א. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: מגורים או מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של מתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>1. תנאי לאכלוס המבנים בשטחי ההרחבה, השלמת עבודות להקמת תחנת שאיבה לביוב השייכת לאותו שטח הרחבה, השלמת שדרוג צינור הסניקה ממנה למט"ש "עלמה".</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. במגרשים 1-120 תכנית לבקשה להיתר תכלול 2 יח"ד. ניתן לחלק את המגרש לשני תת מגרשים נפרדים, כך שכל תת מגרש יכלול יח"ד אחת בכפוף לבניית קיר משותף בקו בנין "אפס" על קו חלוקת המגרש. לאחר החלוקה, בקשה להיתר בכל מגרש מחולקת תכלול יח"ד אחת בלבד.</p> <p>3. סיכוני רעידות אדמה - לבקשה להיתר וכתנאי לאישורה יצורפו המסמכים הבאים שיוכנו בהתאמה לנספח הסייסימי לתכנית:</p> <p>א. חו"ד מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע וקביעת מקדם תנאי הקרקע שישמש בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון. חו"ד תתייחס גם לאפשרות ל"הגברת שתית חריגה" ועוצמתה.</p> <p>ב. מענה הנדסי לעמידות ויציבות של מבנים, מתקנים ותשתיות בפני הסיכונים הסייסימיים כנדרש בתקן ת.י. 413 ובהתייחס לתנאי התשתית הספציפיים בשטח התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם לאיחוד וחלוקה יהיה עריכת תכנית איחוד וחלוקה למתחם כולו, בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה המופיעים בתשריט המצורף לתכנית זו וע"פ המצויין בסעיף 6.1.</p> <p>5. תנאי לתחילת פיתוח שכונות ההרחבה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה קבלת היתר בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב חדשה ליישוב.</p> <p>6. פיתוח המתחמים החדשים מכוחה של תכנית זו יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לשם כך, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 66 הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא שטח 704 - הלול הצפוני.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית הינו אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת, אשר תתוכנן על פי הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של אגני וויסות וחלחול מערכת הניקוז בהרחבה המערבית ומתקן הגלישה מן בריכת החורף ממזרח להרחבה, בשטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בשכונות ההרחבה (מתחמים 6,7) הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	



<p>תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם הובטח חיבור לרשת הדרכים והולכי הרגל על פי התשריט ונספח התנועה. 2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה במגרשי ההרחבה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים באותו שלב, לרבות הסדרי התנועה בהן.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.17</p>
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</p>	<p>6.18</p>
<p>הנחיות למתחמים נוספים לשימור: 1. שימור אתרים נופיים היסטוריים סביב גרעין הישוב אשר היו בעלי ערך תפקודי בתקופת הבניה הראשונה הכוללת: א. אתרים הקשורים במערכת המים של הישוב - תאי שטח 307,308 (מסומנים בנספח השימור: מאגר המים ש-5, סביבת בריכת המעיין ש-6 ובריכת המעיין מ-4, רחבת הישוב המרכזית (מאגר המים ההיסטורי) מתחם ש-7). ב. אתרי בתי עלמין של הישוב ההיסטורי - תא שטח 950 (מסומנים בנספח השימור: ש-3, ש-4). ג. דרכים היסטוריות. 1.1 הנחיות: יש להתייחס לקב' אתרים זו כאל מערכת נופית ותפקודית מאוחדת שתבליט את תוואי הישוב ההיסטורי ותקושר אל גרעין הישוב כאזור משומר ומשוחזר באמצעות מרכיבים של פיתוח נופי. 1.1.1 הגדרת שפה עיצובית נפרדת עבור תוואי הדרכים ההיסטוריות המסומנות בתשריט ואזורים ציבוריים (מאגר המים ש-5 ורחבת הישוב המרכזית ש-7) בהם יהיה שימוש באלמנטים כגון אבן מקומית ועיצוב המתייחס לבניה מקומית מסורתית. קביעת השפה העיצובית תותאם לטיפול ברחבה המרכזית שבגרעין הישוב ההיסטורי (ש-1). 1.1.2 שימור בתי העלמין (ש-3, ש-4) יכלול שימור המצבות, שימור עצים וצמחייה ותיקה. בנוסף יהיו חלק ממערך נופי ושימושי של מוקדים היסטוריים אשר יטופל בפיתוח שטח תואם ובקשירה נושאית כמוקד תיירות. כל זאת מבלי לפגוע בערכי השימור של האתר. שימור האתר יתבסס על תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל תכנון וסקר צמחייה מקדים. 2. אזור חייץ בסמוך לגרעין הישוב ההיסטורי (ש-2) - במתחם יוגבל גובה הבניה לשלוש קומות, אופי הבניה וסוג חומרי הגמר ופרטי הגמר יותאמו בחזית הפונה אל מרכז הישוב ההיסטורי.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</p>	<p>6.19</p>
<p>הנחיות לאזור גרעין הישוב - תאי שטח 250-251, 706: 1. שימור גרעין הישוב 1.1 מטרות תכנית שימור גרעין הישוב: 1.1.1 שימור ושחזור טבעת הבניה הפנימית, רחבת המסגד והמסגד, כניסות מקוריות ושערי הגרעין.</p>	



הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

- 1.1.2. שחזור חצרות פנימיות והחומה ההיקפית.
- 1.1.3. פינוי מבנה המקלט ומבנים הפוגעים בערכי שימור.
- 1.1.4. פירוק תשתיות גלויות הפוגעות בנצפות ושלמות הגרעין כגון תשתיות חשמל ותקשורת והטמנתן
2. הוראות בינוי :
- 2.1 שימור מבנה המסגד בהתאם לשיטות בניה וחומרים מקוריים ועל בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון וללא תוספות בניה חיצוניות בהתאם לנספח השימור לתכנית זו.
- 2.2 טבעת מבני המגורים ההיסטוריים :
- 2.2.1 אחוזי בניה במגרשים בהתאם לטבלה 5.
- 2.2.2 בניה חדשה תיושם בתוואי טבעת מבני המגורים ההיסטוריים בבניה צמודת דופן בהתאם לתשריטים 6.1.5 ו 6.1.6 בנספח השימור.
- 2.2.3 הרחבת בניה למבנים ההיסטוריים תעשה בהוספת קומה ו/או בבניה בחזית העורפית של המבנים.
- 2.2.4 יישום שימור ושחזור מבנים בטבעת מבני המגורים ההיסטוריים תעשה בחומרי בניה ופרטי בניה מקוריים על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.2.5 עיצוב חזיתות תוספות בניה בטבעת מבני המגורים יבוצעו בחומרי בניה תואמים תוך הדגשת הבדלים בין שלבי הבניה ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.2.6 שימוש שאינו למגורים בטבעת מבני המגורים ההיסטורית יותנה באי פגיעה במבנים ובערכיהם האדריכליים.
- 2.2.7 מימוש ומיצוי זכויות בחלקה : בניה חדשה, מיגון ושינוי יעוד יותנה בהכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לחלקה, בשיקום ושחזור החומה ובפירוק של בניה מאוחרת בגרעין. תמריצים למימוש הוראה זו מפורטים בסעיף 2.3.3 להלן.
- 2.3 בינוי בצמוד לתוואי החומה ההיקפית :
- 2.3.1 בצמוד לחומה ההיקפית הוקמו בשלבי בניה ראשונים של הישוב מבני עזר חקלאיים. חומת הישוב שימשה כקיר חיצוני למבנים אלו וגובהם נקבע בהתאם לגובה החומה.
- 2.3.2 שימור, שיקום ושחזור של מבנים אלו יתאפשר תוך הסבתם לשימוש עיקרי לאירוח.
- 2.3.3 מימוש השמשת מבנים אלו יינתן במסגרת זכויות נוספות על התכניות הקיימות ותאפשר בניה בהיקף העולה על הרשום בטבלה 5 להקמת יחידות אירוח לתיירות בנוסף למספר היחידות הניתן במסגרת תכנית ג/12564.
- 2.3.4 מימוש זכויות אלו יותנה בהכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לחלקה, בשיקום ושחזור החומות (לרבות חומה היקפית, חומות המפרידות בין החלקות וגדרות בחזית ראשית) ובפירוק שלבי בניה מאוחרים בגרעין.
- 2.3.5 זכויות אלו יינתנו בכל החלקות בגרעין הישוב ההיסטורי ובכלל זה בחלקות בהן לא ימצאו שרידים לבינוי היסטורי בתוואי החומה. קביעת נפחי הבינוי וחומרי הבניה יעשה בהתאם לבינוי היסטורי מקורי בחלקות צמודות בגרעין ובאנלוגיה לבניה זו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 2.4 חומות ושערים :
- 2.4.1 חומה היקפית :

6.19

הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

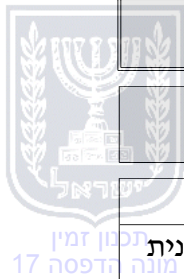
- 2.4.1.1. שימור ושחזור החומה ההיקפית יתבצע על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה המקומית.
- 2.4.1.2. שימור החומה יכלול קביעת גובה תואם לחלקי החומה המקורית, הגדרת פתח יחיד עבור כל חלקה, קביעת סוג אבני הבניה ואופן יישומה וכן שמירה על אלמנטים מקוריים הבנויים משלב בניה שני בתוואי החומה ההיסטורית.
- 2.4.2. שערי הישוב לרבות השבילים והחומות המובילים אליהם ישומרו וישוחזרו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובתיאום עם הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.
- 2.4.3. חומות/גדרות החצרות הפנימיות הפונות אל מרכז הישוב:
- 2.4.3.1. הגדרות ישומרו וישוחזרו על בסיס תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
- 2.4.3.2. יוסרו גדרות שהוקמו בשלבים מאוחרים וכן חלקי חומה מוגבהים שאינם על פי המקור.
- 2.4.3.3. שימור הגדרות יקבע על פי פרטים אחידים לשימור גדרות ושערים באופן תואם בהיקף הרחבה הציבורית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשי מגורים בתאי שטח 57-81, 83-86 אשר נמצאים מצפון-מערב ליישוב הקיים וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	1. תנאים לתחילת ביצוע השלב: עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם. 2. לא יוצאו היתרי בניה למגורים בתאי השטח הנמצאים במרחק של פחות מ-100 מ' מקצה הלולים, אלא בחלוף 10 שנים מיום אישור תכנית זו או מועד פינוי הלולים, לפי המוקדם מביניהם. תנאי לאכלוס המגורים יהיה פינוי הלולים בפועל, אך לא נדרשת הריסת המבנים הכוללים מתקנים פוטו וולטאים במועד אישור התכנית, למשך 25 שנים ממועד התקנת המתקנים הללו. לא תותר התקנת מתקנים חדשים על גגות הלולים הקיימים. תנאי לאכלוס תאי שטח 59-69, 71-72, 74-77 הוא פינוי הלול הצפוני (תא שטח 704)
2	מגרשי מגורים בתאי שטח 82, 87-122 אשר נמצאים ממערב ליישוב הקיים וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	1. תנאי לתחילת ביצוע השלב: עריכת תכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם. 2. לא יוצאו היתרי בניה בתאי שטח 82, 87-93, 95-98, 101-104, 107-119, אלא בחלוף 10 שנים מיום אישור תכנית זו או מועד פינוי הלולים (תא שטח 705), לפי המוקדם מביניהם. תנאי לאכלוס המגורים יהיה פינוי הלולים בפועל, אך



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא נדרשת הריסת המבנים הכוללים מתקנים פוטו וולטאים במועד אישור התכנית, למשך 25 שנים ממועד התקנת המתקנים הללו. לא תותר התקנת מתקנים חדשים על גגות הלולים הקיימים.
3	מגרשי מגורים בתאי שטח 1-10, 12-56 אשר נמצאים מצפון לישוב הקיים, וכל תאי השטח הנלווים אליהם, לרבות דרכים, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.	תנאי לאכלוס תאי שטח 45-49, 51-56 הוא פינוי הלול הצפוני (תא שטח 704).



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

