



## עיריית עפולה

**מכרז פומבי מס' 33/2025**

**למכירת זכויות העירייה בחלקה 201  
בגוש 16746, מגרש 20, עפולה**

נובמבר 2025

**עיריית עפולה**  
**מכרז פומבי מס' 33/2025**  
**הזמנה להציע הצעות**

**למכירת זכויות העירייה - חלקה 201 בגוש 16746 מגרש 20 בעיר עפולה**

עיריית עפולה (להלן: "העירייה" או "המזמינה") מזמינה בזאת הצעות לרכישת זכויות הבעלות של העירייה במקרקעין בגוש 16746 חלקה 201, מגרש מספר 20, בעיר עפולה.

הנכס נשוא המכרז הינו חלקה בלתי מבונה בשטח של 1,320 מ"ר, המצויה בעפולה, ברח' ההסתדרות, פינת רח' עמנואל מורנו, דרומית לכביש 65 ומזרחית לכביש 60, במצבה הקיים as-is וכמפורט במכרז על מסמכיו (להלן: "המקרקעין" או "הנכס").

**על בסיס אומדן שבידיה קבעה העירייה את מחיר המינימום לרכישת המקרקעין בסך של 7,223,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים עשרים ושלוש אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. כל מציע יציע בהצעתו תוספת למחיר המינימום הנ"ל. ההצעה הגבוהה ביותר תהיה ההצעה הזוכה.**

הצעה מתחת למחיר המינימום תפסל על הסף.

את טפסי המכרז, המסמכים הנלווים, וכן נוסח הסכם המכר (להלן: "מסמכי המכרז"), ניתן לרכוש באתר העירייה ובקופת העירייה, בבניין "קדוש" כיכר העצמאות 3 קומה רביעית, בעבור סך של 2,000 ₪ (אלפיים שקלים חדשים), אשר ישולם לקופת העירייה. סכום זה לא יוחזר לידי רוכש המכרז בשום מקרה.

עד ליום 10.12.2025 בשעה 12:00 יוכלו המציעים להפנות שאלות הבהרה באמצעות דוא"ל לכתובת [meitalg@afula.muni.il](mailto:meitalg@afula.muni.il) כל הפניות ייעשו בכתב בלבד וייענו בכתב בלבד. באחריות המציע לוודא כי השאלות התקבלו בטלפון 04-6520439.

ככל ששאלות הבהרה יענו, השאלות והתשובות יועברו אל כל המציעים ויהיה עליהם לצרפן להצעתם, כחלק בלתי נפרד מתנאי המכרז – תשובות יישלחו אך ורק למציעים שרכשו את מסמכי המכרז. המזמינה אינה מתחייבת לענות לכל שאלות הבהרה.

יובהר כי המזמינה תהיה אחראית אך ורק להבהרות שנשלחו בכתב ולא לכל תשובה ו/או פירוש ו/או הסבר שינתן בעל פה, ככל שניתן.

על המציע לצרף להצעתו, בנוסף לכל מסמכי המכרז, **ערבות בסך של 100,000 ₪** (מאה אלף שקלים חדשים) מאת בנק מסחרי מוכר בישראל או מאת חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בישראל בביטוח על פי חוק הפיקוח על עסקי הביטוח, התשמ"א 1981. הערבות תהיה צמודה למדד, בלתי מותנית וניתנת לגבייה ללא כל תנאי עפ"י פניית העירייה. **הערבות תעמוד בתוקף עד ליום 28.02.2026**, כן, יצרף המציע העתק מתעודת הזהות שלו או תעודת ההתאגדות, במידה והמציע הינו תאגיד.

נוסח הערבות מצ"ב לתנאי המכרז כנספח מס' 5.

את ההצעה בצירוף כל מסמכי המכרז, כשהם חתומים ע"י המציע, יש להגיש במעטפה סגורה, עליה יצוין מכרז פומבי מס' 33/2025 ולהניחה ידנית בתיבת המכרזים בבניין העירייה בכתובת רחוב יהושע חנקין 47, עפולה, לא יאוחר מיום **24.12.2025** עד השעה **12:00**, במסירה ידנית בלבד.

הצעות שלא תוגשנה במועד לא תתקבלנה. הוראות מפורטות נוספות מצויות במסמכי המכרז.

**בכבוד רב,**

**עיריית עפולה**

נספח 1

תנאי המכרז

**למכירת זכויות העירייה בחלקה 201 בגוש 16746 מגרש 20 בעיר עפולה**

**1. כללי**

- 1.1 עיריית עפולה (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של מגרש 20 הידוע כחלקה 201 בגוש 16746 (להלן: "החלקה" ו/או "הממכר"). העתק נסח רישום מקרקעין של החלקה מצורף כנספח 9 למכרז זה.
- 1.2 החלקה הינה חלקה בלתי מבונה בשטח של 1,320 מ"ר, המצויה בעפולה, בקרבת מרכז העיר, ברח' ההסתדרות, פינת רח' עמנואל מורנו, דרומית לכביש 65 ומזרחית לכביש 60, במצבה הקיים as-is וכמפורט במכרז על מסמכיו.
- 1.3 למען הסר ספק, ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2 להלן, מובהר בזאת, כי כל האמור לעיל הינו מידע כללי ובלתי ממצה ועל המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את המצב התכנוני החל על החלקה.
- 1.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהוראות התכנית החלה על החלקה צוינה הוראה לעניין זכות מעבר כדלקמן:

ב	זיקת הנאה
	במקום אשר בו מסומנת זיקת הנאה לציבור יצורף השטח לזכות הדרך ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא

- הגישה למגרש 30 (חלקה 181 בגוש 16746), תבצע מזיקת הנאה כמפורט בתשריט התכנית. אין בזיקת הנאה זו בכדי להשפיע על שווי המגרש.
- 1.5 החזקה בממכר תימסר לזוכה במכרז, בכפוף לקיום התחייבויותיו על פי חוזה המכר ובהתאם לתנאי חוזה המכר, לרבות התנאים המתלים.
- 1.6 המסמכים הבאים, לרבות מסמך זה, מהווים את מסמכי המכרז, ויש להתייחס לכולם כאל מקשה אחת.

- 1.6.1 תנאי המכרז – נספח מס' 1.
- 1.6.2 הצהרת המשתתף במכרז – נספח מס' 2.
- 1.6.3 פרופיל המציע במכרז – נספח מס' 3.
- 1.6.4 טופס הצעת המציע – נספח מס' 4.
- 1.6.5 נוסח ערבות המכרז – נספח מס' 5.
- 1.6.6 מידע תכנוני של המגרש – נספח מס' 6.
- 1.6.7 נסח רישום מקרקעין של המגרש – נספח מס' 7.
- 1.6.8 נספח מס' 8 - נוסח חוזה המכר על נספחיו:
- 1.6.8.1 נספח מס' 1 לחוזה המכר - תשריט המגרש;
- 1.6.8.2 נספח מס' 2 לחוזה המכר- נסח רישום מקרקעין של החלקה;

## 2. בדיקת המשתתף במכרז

2.1 על המשתתף במכרז, בעצמו ו/או באמצעות מומחים מטעמו, לראות ולבדוק, על חשבונו ובאחריותו, את החלקה, מיקומה, סביבתה, מצבה המשפטי והתכנוני והרישום לגביה בלשכת רישום המקרקעין. יתר על כן, על המשתתף במכרז לבדוק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לפי כל תכנית ברת תוקף ו/או תכנית בהליך ו/או כל דין וכן לבדוק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה.

2.2 למשתתף במכרז לא תהיה כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה בקשר למצבה של החלקה, והוא מוותר על כל טענת ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרבות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי הנתונים המצורפים למכרז בקשר עם החלקה מובאים אך ורק לנוחות המשתתף במכרז ואין העירייה ו/או מי מטעמה, אחראיים על דיוקם או על שלמותם.

2.3 החלקה נמכרת לזוכה במצבה כפי שהיא (as is) ולזוכה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בגין מצבה.

## 3. התמורה עבור רכישת החלקה על ידי הזוכה

3.1 על המשתתף במכרז לציין בטופס ההצעה הכספית (נספח 4 למכרז), את סכום התמורה שישולם על ידו לעירייה עבור רכישת החלקה, לא כולל מע"מ, בהתחשב בכל תנאי המכרז ונספחיו בכלל, כמפורט להלן:

3.2 על בסיס אומדן שבידיה קבעה העירייה את מחיר המינימום לרכישת המקרקעין בסך של 7,223,000 ₪ (שבעה מיליון מאתיים עשרים ושלוש אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ. כל מציע יציע בהצעתו תוספת למחיר המינימום הנ"ל. ההצעה הגבוהה ביותר תהיה ההצעה הזוכה.

3.3 הזוכה ישלם לעירייה את התמורה בהתאם לתנאים ובמועדים בחוזה המכר, בתוספת מע"מ כדין.

3.4 העירייה תנפיק בגין כל תשלום מתשלומי התמורה אשר נפרע בפועל, טופס עסקת אקראי בגין המע"מ עבור אותו תשלום שנפרע בפועל.

## 4. מועדים

<u>נושא</u>	<u>תאריך</u>	<u>שעה</u>
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה לדוא"ל <a href="mailto:meitalg@afula.muni.il">meitalg@afula.muni.il</a>	10.12.2025	12:00
מועד אחרון להגשת הצעות במכרז	24.12.2025	12:00
תוקף ערבות המכרז	28.02.2026	

במקרה של סתירה בין המועדים המפורטים בטבלה דלעיל לבין מועד אחר הנקוב במכרז זה או בנספחים לו, יגבר האמור בטבלה דלעיל. המזמינה רשאית לערוך שינויים והתאמות במועדים השונים שנקבעו במכרז או על פיו, שינויים בתוקף ההצעה. הודעה בדבר שינוי כאמור תימסר למשתתפים במכרז בהתאם לפרטים שמסרו בעת רכישת מסמכי המכרז.

## 5. ערבות למכרז

5.1 כל משתתף במכרז חייב לצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית, צמודת מדד בסך 100,000 ₪ (במילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "ערבות המכרז") בנוסח נספח 5 למכרז.

5.2 ערבות המכרז תהיה בלתי מותנית ובת תוקף עד לתאריך 28.02.2026. ערבות המכרז תשמש להבטחת קיום הצעתו במכרז של המשתתף ולהבטחת חתימתו על החוזה, במידה ויזכה, במועד שייקבע לכך על ידי העירייה. המוטבת על הערבות תהיה העירייה.

**מכרז פומבי מס' 33/2025**  
**מכירת זכויות העירייה במגרש 20**  
**הידוע כגוש 16746 חלקה 201**

5.3 לעירייה שמורה הזכות להאריך את תוקף ההצעה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למציעים לפני פקיעת תוקף ההצעה. במקרה שכזה, יאריכו המציעים את תוקף הערבות עד למועד המוארך להגשת הצעות.

5.4 מציע שהוא תאגיד, יצרף להצעתו אישור, מאת עו"ד או רו"ח, בדבר זכויות החתימה בתאגיד.

5.5 אם תודיע העירייה למציע על זכייתו במכרז תחייב ההצעה את המציע עד לחתימת החוזה עמו והעירייה תהיה רשאית לדרוש מהמציע הארכת תוקף הערבות עד לחתימת ההסכם והפקדת ערבות להבטחת ביצוע התחייבויותיו עפ"י ההסכם, והמציע מתחייב להאריך את תוקף הערבות בהתאם.

5.6 מציע במכרז שהצעתו נקבעה כהצעה הזוכה, אשר לא יאריך את תוקף הערבות כאמור לעיל ו/או לא יקיים התחייבות אחרת עפ"י תנאי המכרז, תהא המזמינה רשאית לחלט את סכום הערבות, אשר יחשב כפיצוי מוסכם ומוערך מראש למקרה כנ"ל. אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכותה של המזמינה לתבוע נזקים ו/או סעדים נוספים.

5.7 הערבות תוחזר לידי המציע, זולת מציע ההצעה הזוכה, בתוך 14 יום ממועד חתימת העירייה על חוזה המכר עם הזוכה.

5.8 מובהר בזאת במפורש, כי אם לא ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר בנוסח המצורף כנספח מס' 8 למכרז זה, כשהוא חתום על פי הוראות מכרז זה, בצירוף כל המסמכים אותם יש להמציא יחד עם החוזה החתום, לרבות המחאה בגין מלוא הסכום שהזוכה חייב בתשלומו במעמד חתימת חוזה המכר בצירוף מע"מ כדין, כמפורט בחוזה המכר, במועד שייקבע ע"י העירייה, תהא העירייה רשאית, בין היתר, לחלט את ערבות המכרז שהפקיד לטובתה כפיצוי מוסכם ומוערך מראש.

## **6. תנאי סף**

6.1 המשתתף במכרז רכש את מסמכי המכרז כאמור בהזמנה להציע הצעות;

6.2 המשתתף במכרז המציא ערבות מכרז כמפורט בסעיף 5.1 לעיל;

6.3 הצעתו הכספית של המשתתף במכרז לא תפחת מסך של 7,223,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין (להלן: "מחיר המינימום"). הצעה שתנקוב בתמורה נמוכה מסכום זה תיפסל.

## **7. אופן הגשת ההצעה**

7.1 הגשת ההצעה פירושה, כי המציע מצהיר בזאת כי הוא הבין את מהות ההתקשרות, הסכים לכל תנאי המכרז על נספחיו וכי בטרם הגיש את הצעתו, קיבל את מלוא המידע האפשרי, בדק את כל הנתונים, הפרטים והעובדות, ולפיכך יהא מנוע מלהעלות כל טענה כי לא ידע ו/או לא הבין פרט ו/או תנאי כלשהו של המכרז על כל פרטיו וחלקיו.

7.2 על המציע להגיש את הצעתו, בצירוף כל מסמכי המכרז, בצירוף קבלה בדבר התשלום עבור מסמכי המכרז ובצירוף ערבות המכרז ומסמכים נוספים הכל כמפורט במסמכי המכרז.

7.3 מקום בו נדרשת חתימת המציע, יחתום אך ורק המציע בעצמו או מורשה / מורשי חתימה של המציע.

7.4 המציע ימלא את מסמך ההצעה המצורף כנספח מס' 4 ויחתום עליה **בשני עותקים** בחותמת וחתימת מקור של המציע ובצירוף אישור עו"ד/רו"ח שהחתימה מחייבת את המציע.

7.5 כל עמוד בחוברת המכרז, לרבות הנספחים הנלווים והתשובות לשאלות ההבהרה (ככל שישלחו), ייחתמו בחותמת ובחתימת מקור של המציע.

7.6 הסכם המכר בנספח מס' 8 ייחתם בעמוד האחרון בחותמת ובחתימת מקור של המציע, וביתר העמודים – בחותמת ובחתימה בראשי תיבות של המציע. הגשת הצעה במכרז זה מהווה הסכמה של המציע לתנאי הסכם המכר.

7.7 כל מציע יציע הצעה אחת בלבד.

7.8 אין לבצע שינוי כלשהו במסמכי המכרז. כל שינוי או תוספת או השמטה שיעשו ע"י המציע במסמכי המכרז או כל הסתייגות לגביהם, בין ע"י שינוי או תוספת בגוף המסמכים ובין במכתב לוואי או בכל

**מכרז פומבי מס' 33/2025**  
**מכירת זכויות העירייה במגרש 20**  
**הידוע כגוש 16746 חלקה 201**

דרך אחרת (להלן: "השינוי"), יקנו לעירייה זכות לפסול את ההצעה על הסף, או לחילופין, להתעלם מהשינוי, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של העירייה.

7.9 ההצעה בשני עותקים ומסמכי המכרז כמפורט לעיל יוגשו במעטפה סגורה ועליה יסומנו מס' המכרז ושם המכרז בלבד, ללא כל סימנים מזהים. את מעטפת ההצעה יש למסור במסירה אישית בתיבת המכרזים באגף הגזברות, לא יאוחר מהמועד הקבוע בסעיף 4 לעיל.

7.10 הצעה שלא תימצא בתיבת המכרזים של המזמינה במועד האחרון להגשת הצעות, לא תידון כלל.

7.11 כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות בהכנת מסמכי המכרז וההצעה למכרז זה יחולו על המציע במכרז ולא יוחזרו לו, ובכלל זה הוצאות רכישת מסמכי המכרז.

7.12 המזמינה רשאית בכל עת, קודם למועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לבטל את המכרז או להכניס שינויים ו/או תיקונים במסמכי המכרז, ביוזמתה או בתשובה לשאלות המשתתפים. השינויים והתיקונים כאמור יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויובאו, בכתב, לידיעתם של רוכשי המכרז.

7.13 בכל מקרה בו יימצאו במסמכי המכרז סתירות, שגיאות או אי התאמות ו/או שיתעורר ספק כלשהו בקשר למונח המדויק של סעיף או פרט כלשהו, על המציע להודיע על כך בכתב ליועץ המשפטי של העירייה, לצורך מכרז זה, עו"ד אבי גולדהמר, במועדים המפורטים במסמך זה למתן שאלות הבהרה. תשובות תשלחנה במידת הצורך לכל המשתתפים במכרז. על כל משתתף לצרף את התשובות הנ"ל להצעה ולחתום עליהן.

## **8. אופן בדיקת ההצעה**

8.1 למזמינה נשמרת הזכות לפנות במהלך הבדיקה וההערכה אל המציעים בכדי לקבל הבהרות להצעתם, בכדי להסיר אי בהירויות שעלולות להתעורר בבדיקת ההצעות, ובכדי לבקש השלמות של מסמכים, בהתאם לשיקול דעתה ובמקרים שתמצא לנכון.

8.2 מבלי לגרוע מהוראות מכרז זה, הוראות כל דין והלכה פסוקה, המזמינה 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.

8.3 המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבטל את המכרז, אם תוגש הצעה אחת בלבד.

8.4 מודגש בזה כי המזמינה שומרת לעצמה את הזכות שלא לקבל את הצעת המחיר הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא, בנסיבות שיצדיקו זאת, והיא תהא רשאית לבטל את המכרז, להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי החוזה, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במקרה זה, לא תהיה למי מהמציעים כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה, מכל מין וסוג שהוא, כנגד העירייה.

8.5 המזמינה רשאית לא לקבוע זוכה אם נראה לה כי אין מציע מתאים.

8.6 אם תחליט המזמינה, שלא למכור את הנכס ו/או לא לחתום על ההסכם ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי ו/או להרחיב או לצמצם את היקף ההתקשרות על-פי ההסכם, לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא.

8.7 אין בסעיפי המכרז כדי לגרוע מזכויות המזמינה על פי כל דין.

## **9. הודעה על זכייה וההתקשרות**

9.1 ההחלטה על הזוכה במכרז תתקבל על ידי האורגנים המוסמכים כדין של העירייה.

9.2 העירייה תמסור לכל משתתף במכרז שהגיש הצעה במכרז הודעה בכתב על זכייתו או אי זכייתו במכרז.

9.3 ההתקשרות עם הזוכה תובא לאישור מועצת העירייה. מובהר בזאת כי אם לא תאשר מועצת העירייה את מכירת זכויות העירייה בחלקה לזוכה, ברוב הנדרש על פי החוק, תבוטל ההחלטה שנתקבלה בדבר זכיית הזוכה וייראו בכך החלטה של העירייה לא לקבל את הצעת הזוכה. במקרה כזה, לזוכה ולכל יתר המשתתפים במכרז, לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.

מכרז פומבי מס' 33/2025  
מכירת זכויות העירייה במגרש 20  
הידוע כגוש 16746 חלקה 201

- 9.4. כמו כן, מובהר כי ההתקשרות עם הזוכה למכירת זכויות העירייה בחלקה תובא לאישורו של שר הפנים. במקרה ושר הפנים לא יאשר את המכירה, מכל סיבה שהיא, לא תהיינה לזוכה כל טענות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהן כלפי העירייה ו/או הרשות ו/או מי מטעמן.
- 9.5. בין הזוכה במכרז למזמינה ייחתם הסכם שהעתקו, על נספחיו מצורף למכרז. תנאי ההתקשרות יהיו על פי תנאי המכרז על נספחיו וההסכם המצורף.
- 9.6. תוך 7 ימים ממועד שתימסר לו הודעה בכתב על אישור המועצה את זכייתו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, ימציא הזוכה לעירייה את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידו כדן, בצירוף כל המסמכים שעליו להגיש לעירייה בעקבות זכייתו במכרז, לרבות המחאה בנקאית בגין התשלום הראשון מתוך התמורה בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
- 9.7. היה והזוכה במכרז לא יעמוד בהתחייבויותיו כמפורט לעיל ו/או לא ימציא ערבות ביצוע כנדרש, תהא המזמינה רשאית לבטל את הזכייה בהודעה בכתב לזוכה במכרז, וכן למסור את הזכייה במכרז למי שייקבע על ידה. האמור בסעיף זה אינו גרוע מזכויותיה של המזמינה על פי תנאי המכרז או על פי כל דין.
- 9.8. יובהר כי הודעת הזכייה אינה מהווה התקשרות בין המזמינה לבין המציע הזוכה. ביצוע ההתקשרות מותנה בחתימת ההסכם ע"י מורשי החתימה של המזמינה, הפקדת ערובה ע"י המציע הזוכה והמצאת אישור קיום ביטוחים חתום.
- 9.9. הזוכה לא יהא רשאי להמחות ו/או להעביר את זכויותיו ו/או חובותיו ע"פ החוזה לצד ג' כלשהו, וחובת חתימת החוזה וביצועו מוטלת ישירות על הזוכה.
- 9.10. במקרה שהמשתתף, לרבות הזוכה יחזור בו מהצעתו או מכל חלק ממנה ו/או יפר אחת מהתחייבויותיו על פי תנאי המכרז ו/או תנאי החוזה ו/או יסרב למלא או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה, תהא העירייה זכאית במקרה כגון זה לפעול על פי שיקול דעתה המוחלט, לרבות התקשרות עם כל משתתף אחר ככל שתמצא לנכון. כן תהא העירייה רשאית לחלט את ערבות המכרז כולה, או חלקה, לטובתה, כפיצויים מוסכמים מראש, וסכום ערבות המכרז יחשב לקניינה הגמור והמוחלט של העירייה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע או לפגוע בזכות מזכויותיה של העירייה על פי מכרז זה ו/או על פי כל דין.

**10. היררכיה בין המכרז להסכם**

- 10.1. הסכם המכר המצורף לחוברת מכרז זה, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לראות את המכרז ואת ההסכם המצורף לו כמסמך אחד משלים זה את זה.
- 10.2. בכל מקרה של סתירה בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם, יעשה מאמץ ליישב בין שני הנוסחים. בנסיבות שבהן לא ניתן ליישב בין נוסח המכרז לבין נוסח ההסכם יגבר נוסח ההסכם על נספחיו, ויראו נוסח זה כנוסח המחייב את המציעים וכנוסח הכתוב במכרז.

**11. שונות**

- 11.1. סמכות השיפוט המקומית הייחודית בכל הנוגע למכרז זה וכן להתקשרות שתתבצע עם הזוכה תהיה נתונה לבית המשפט המוסמך בעיר עפולה (הליכים בסמכות בית משפט השלום) ובעיר נוף הגליל (הליכים בסמכות בית המשפט המחוזי) ולהם בלבד.
- 11.2. המזמינה שומרת לעצמה את הזכות לפרסם מכרזים נוספים ו/או פניות לקבלת הצעות ככל שיידרש ועל פי הצורך. המכרזים הנוספים ו/או הפניות לקבלת הצעות יכול שיהיו באותם תנאים או בתנאים שונים ממכרז זה.
- 11.3. מובהר בזאת כי מסמכי המכרז על צורפותיהם הינם רכוש המזמינה וכל הזכויות בהם שמורות למזמינה. אין המציע רשאי להעתיקם או לעשות בהם שימוש אחר כלשהו.
- 11.4. גילה מציע סתירה או אי התאמה בין הוראה אחת שבמסמכי המכרז לבין הוראה אחרת במסמכי המכרז או בהסכם על נספחיו, יפנה המציע מיד עם גילוי הסתירה או אי ההתאמה, בכתב, אל המזמינה בבקשה שתיתן הוראות בעניין.
- 11.5. 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 ו/או בכל דין.

**מכרז פומבי מס' 33/2025**  
**מכירת זכויות העירייה במגרש 20**  
**הידוע כגוש 16746 חלקה 201**

- 11.6. העירייה שומרת על זכותה לבטל את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו מכל סיבה שהיא בהתאם לשיקול דעתה המלא והסופי. אם תחליט העירייה כאמור שלא לבצע את המכרז ו/או לא לחתום על החוזה ו/או לא לבצעו לא תהיה למשתתפים במכרז כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא למעט ההוצאות הישירות בגין ערבות בנקאית ורכישת טפסי המכרז שתוזרנה לזוכה בלבד.
- 11.7. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 188(א) לפקודת העיריות "עירייה לא תהיה רשאית למכור מקרקעין, להחליפם או למשכנם אלא על פי החלטת העירייה ברוב חבריה ובאישור השר או מי שהוא הסמיך לכך". לפיכך, החוזה שייחתם יהיה מותנה בקבלת האישורים הנ"ל.
- 11.8. אין העירייה מתחייבת לקבל את ההצעה הגבוהה ביותר, או כל הצעה שהיא.
- 11.9. אין לראות במכרז זה משום התחייבות כלשהי של העירייה להתקשר עם מי ממשתתפי המכרז, בין בחוזה ובין בדרך אחרת. מובהר, כי העירייה תהיה רשאית לבטל את המכרז, מכל סיבה שהיא, קודם לחתימת החוזה עם הזוכה, ולזוכה ו/או למשתתפים האחרים במכרז לא תהיה כל טענה, או תביעה בעניין זה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה.
- 11.10. כל ההוצאות מכל מין וסוג הכרוכות ברכישת מסמכי המכרז, בהגשת ההצעה למכרז ובהכנת מסמכי המכרז תחולנה על המשתתף במכרז ולא תוזרנה לו בשום מקרה על ידי העירייה ולא תהיה למשתתף, במכרז כל תביעה ו/או טענה כנגד העירייה בגין זאת.

**בכבוד רב,**

**עיריית עפולה**

### הצהרת המשתתף במכרז

אנו החתומים מטה, לאחר שקראנו בעיון ובחנו בחינה זהירה את כל מסמכי המכרז, מצהירים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. אנו מצהירים בזה, כי הבנו את כל האמור במסמכי המכרז והגשנו את הצעתנו בהתאם, כי אנו מסכימים לכל האמור במסמכי המכרז ולא נציג תביעות או דרישות המבוססות על אי ידיעה ו/או אי הבנה, ואנו מוותרים מראש על טענות כאמור.
2. אנו מצהירים, כי אנו עומדים בכל התנאים הנדרשים מהמשתתפים במכרז, כי הצעתנו זו עונה על כל הדרישות שבמסמכי המכרז וכי אנו מקבלים על עצמנו את מלוא ההתחייבויות על פי מסמכי המכרז, בהתאם לתנאים המפורטים במסמכי המכרז, לרבות על פי חוזה המכר ונספחיו.
3. אנו מצהירים, כי הגשנו את הצעתנו למכרז בהתאם לנוסח המכרז המופיע באתר האינטרנט העירוני ובמשרדי העירייה, וידוע לנו, כי נוסח זה הינו הנוסח המחייב וכי לא יהיה כל תוקף לכל שינוי ו/או עדכון ו/או תוספת, למעט השינויים והעדכונים שנמסרו ע"י העירייה במסגרת הליכי המכרז.
4. אנו מצהירים בזה, כי הצעה זו מוגשת ללא קשר ותיאום עם משתתפים אחרים במכרז.
5. הצעתנו זו היא בלתי חוזרת ובלתי ניתנת לביטול או לשינוי, ותהא תקפה עד ליום 30 לחודש אוקטובר שנת 2025. או לתקופה נוספת בהתאם להארכת ערבות המכרז, בהתאם לסמכות העירייה או בכל זמן שערבות המכרז, על הארכותיה, תהיה בתוקף (המאוחר מבניהם).
6. להבטחת קיום הצעתנו אנו מוסרים ערבות מכרז בתוקף, בנוסח, ובסכום הנקובים במסמכי המכרז.
7. אם תתקבל הצעתנו אנו מתחייבים, כי בתוך 7 ימים ממועד שתימסר לנו הודעה בכתב, בדבר זכייתנו במכרז, בצירוף חוזה המכר ונספחיו לחתימה, נמציא לכם את חוזה המכר על נספחיו כשהוא חתום על ידינו, בצירוף כל המסמכים שעלינו להגיש לכם, בעקבות זכייתנו במכרז, לרבות המחאה בנקאית בגין התשלום הראשון על פי חוזה המכר בצירוף מע"מ כחוק בהתאם לחוזה המכר.
8. עד המצאת חוזה המכר חתום על ידינו ותשלום מלוא התמורה על ידינו, בהתאם לחוזה המכר, תשמש ערבות המכרז שמסרנו להבטחת כל התחייבויותינו על פי המכרז.
9. אם מסיבה כל שהיא לא נעמוד בהתחייבויותינו, אנו מסכימים שאת ערבות המכרז, שצרפנו למכרז, כולה או מקצתה, לפי שיקול דעתכם, תחלטו כפיצויים מוסכמים וקבועים מראש.
10. ככל שהצעה מוגשת על ידי תאגיד, אנו מסכימים, כי הצעתנו היא בגדר המטרות והסמכויות הקבועות במסמכי התאגיד בשמו מוגשת ההצעה, כי אנו זכאים לחתום בשם התאגיד על הצעה זו, וכי אין מניעה על פי כל דין או הסכם לחתימתנו על הצעה זו.
11. אנו מצרפים להצעתנו את המסמכים והאישורים הנדרשים על פי מסמכי המכרז.

שם המשתתף במכרז: \_\_\_\_\_ ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_ איש קשר: \_\_\_\_\_

חתימה + חותמת

תאריך

אימות עו"ד לחתימה

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. המוכר/ים לי אישית וחתם/מו בפני על מסמך זה, ואני בחתימתי מאמת חתימתו/ה.

נספח 3

## פרופיל המציע במכרז

על המציע במכרז למלא באופן מדויק את הפרטים שלהלן:

א. מעמדו המשפטי של המציע

<input type="checkbox"/> מציע פרטי	<input type="checkbox"/> שותפות רשומה	<input type="checkbox"/> אגודה שיתופית	<input type="checkbox"/> עמותה	<input type="checkbox"/> חברה
יש לצרף תעודת עוסק מורשה	יש לצרף אישור התאגדות מרשם השותפויות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם האגודות השיתופיות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם העמותות	יש לצרף אישור התאגדות מרשם החברות

ב. פרטי המציע

	שם המציע
	כתובת
	כתובת דוא"ל
	טלפון
	טלפון נייד
	פקס
	מס' תאגיד / עוסק מורשה
	דוגמת חותמת

ג. פרטי מורשי החתימה במציע

שם מלא	מס' תעודת זהות	דוגמת חתימה

ד. אישור עו"ד/ רו"ח

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

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת עו"ד/רו"ח

הצעתו הכספית של המשתתף במכרז

מכרז פומבי מס' 33/2025  
למכירת זכויות העירייה - חלקה 201 בגוש 16746 מגרש 20 בעיר עפולה

לאחר שעיינו ובחנו את מסמכי המכרז על נספחיו, הצעתנו הכספית עבור רכישת זכויות העירייה במגרש מס' 20, הידוע כחלקה 201 בגוש 16746, בהתאם לתנאי חוזה המכר המצורף כנספח 9 למכרז, על נספחיו, הינה סך של:

שקלים \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_):  
חדשים) לא כולל מע"מ.

סכום התמורה לא יפחת מסכום מחיר המינימום שהגדרתו בסעיף 6.4 לתנאי המכרז, בתוספת מע"מ כחוק.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותמת המשתתף במכרז

\_\_\_\_\_  
תאריך

נספח 5

## נוסח ערבות מכרז

לכבוד  
עיריית עפולה (להלן – "העירייה")  
יהושע חנקין 47  
עפולה

הנדון: ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזאת כלפיכם לסילוק כל סכום בגבול הסכום של 100,000 ₪ (ובמילים: מאה אלף שקלים חדשים) (להלן: "סכום הערבות") המגיע או העשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") בקשר עם מכרז שמספרו 33/2025 למכירת זכויותיכם במגרש מס' 20 הידוע כגוש 16746 חלקה 201, וזאת להבטחת כל התחייבויות המציע כלפיכם.

אנו נשלם לכם, תוך 7 ימים מקבלת דרישתכם בכתב, כל סכום עד לגבול סכום הערבות האמורה לעיל, מבלי שיהיה עליכם לבסס או לנמק את דרישתכם באופן כלשהו, או לדרוש תחילה את סילוק סכום הערבות מהמציע, ובלבד שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו לא יעלה על סכום הערבות.

ערבות זו תישאר בתקופה עד ליום **28/02/2026** ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידנו בדואר רשום או במסירה ידנית עד לתאריך האמור. דרישה שתישלח בפקסימיליה לא תיחשב כדרישה שהגיעה לידנו. דרישה שתגיע לאחר התאריך האמור לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

### פרטי הבנק

שם ומס' סניף	קוד הבנק

רחוב	מס' בית	עיר

\_\_\_\_\_

חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

שם

\_\_\_\_\_

תאריך

נספח 6

מידע תכנוני של המגרש

תאריך: י"א בחשוון תשפ"ו  
02/11/2025

## טופס מידע לפי סעיף 119 חוק התכנון והבניה, תשכ"א - 1965

לכבוד: עיריית עפולה  
כתובת: יהושע חנקין 47, עפולה  
מהות הבקשה: מידע תכנוני

בתשובה למכתבך שבסימוכין, הנני להודיע לך על מצב זכויות הבניה למגרש כדלקמן:

### 1. פרטי הקרקע:

נתוני מגרש: 20 יעוד: אזור מגורים ב'-מבא"ת מתכנית: 215-0507442

המגרש נובע מחלקות המקור הבאות:

גוש: 16746 חלקה: 201 שטח חלקה רשומה: 1320 מ"ר

שטח מגרש מתואם גרפי: 1320 מ"ר

### רשימת תכניות הרלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום תוקף	י.פ. תוקף
215-0507442	215-0507442	26/11/2018	8010
עפ / מק / 20010 / 2	עפ/מק/20010/2	26/11/2014	6925
ג / 20010	ג/20010	06/08/2012	6456
ג / 18647	ג/18647	01/12/2011	6329
ג / 12567	ג/12567	15/03/2005	5379
ג / 302	ג/302	26/06/2003	5198
ג / מש / 1 / 42	ג/מש/1/42	23/03/1942	1180

זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף:

מגרש: 20 מתכנית: 215-0507442

יעוד: אזור מגורים ב'-מבא"ת מתכנית: 215-0507442

יעוד השטח	גודל מגרש מינימל (מ"ר)	שטח עיקרי מעל הכניסה (מ"ר)	שטחי שירות מעל מפלס כניסה (מ"ר)	סה"כ שטח בניה (%)	תכסי (%)	מספר יחיד (יחיד)	גובה מבנה (מ')	מספר קומות מעל הכניסה (קומות)	מספר קומות מתחת לכניסה (קומות)	קו בנין קדמי (מ')	קו בנין צידי ימני (מ')	קו בנין צידי שמאלי (מ')	קו אחורי בנין	שטח חניה
אזור מגורים ב'-מבא"ת	1000	2417	819	237	40	20	23	7	1	5	5	5		

אופציות בניה/תכליות  
תכליות ושימושים

תכנית 215-0507442

באזור זה יותרו מגורים, בנייה רוויה. בקומת הקרקע יותרו התכליות הבאות:

1. חניות.
  2. מחסנים.
  3. חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין, חדר ועד בית.
  4. מגורים.
  5. מבואה.
  6. לובי.
  7. קומת עמודים.
- בקומה 1-5 יותרו התכליות הבאות:  
מגורים, מבואות.  
בקומת המרתף יותרו התכליות הבאות:  
חניות, מחסנים דירתיים מתקנים טכניים והנדסיים, חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם.  
בקומת הגג יותרו התכליות הבאות:  
מתקנים טכניים והנדסיים, פרגולות, יותר חדר על הגג המחובר לדירה שתחתיו.

## שטחים

תכנית 215-0507442	מ"ר	1000	-	גודל מגרש מינימלי
תכנית 215-0507442	מ"ר	2417	-	שטחים למטרות עיקריות - על קרקעי
תכנית 215-0507442	מ"ר	50	-	שטחים למטרות עיקריות - תת קרקעי

שטח זה מותר ליחידות שהיו מאושרות בתכנית ג/20010 בלבד.

תכנית 215-0507442	מ"ר	819	-	שטחי שרות - על קרקעי
תכנית 215-0507442	%	237	-	סה"כ שטחי בניה
תכנית 215-0507442	מ"ר	3236	-	סה"כ שטחי בניה
תכנית 215-0507442	יח"ד	20	-	צפיפות בניה מספר יחידות דיור למגרש
תכנית 215-0507442	יח"ד	14.65	-	מספר יחידות דיור לדונם
תכנית 215-0507442	%	40	-	תכסית תכסית
תכנית 215-0507442	מ'י	5	-	קווי בנין מירווח - קדמי

כמסומן בתשריט.

תכנית 215-0507442	מ'י	5	-	מירווח - צידי
-------------------	-----	---	---	---------------

כמסומן בתשריט.

תכנית 215-0507442	מ'י	5	-	מירווח - צידי
-------------------	-----	---	---	---------------

כמסומן בתשריט.

תכנית 215-0507442 הערות לקווי בנין

- א. תותר בניית מחסן מעבר לקוי בניין בכפוף לאישור מהנדס העיר.  
 ב. בקו בנין קדמי ואחורי תותר בליטת גזוזטארה של שני מטרים מעבר לקוי הבניין.  
 ג. תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בניין של 1 מטר מגבולו.

קו בנין קדמי 2 (מטר) - 5 מ' תכנית 215-0507442

כמסומן בתשריט.

**בנין**  
**גובה מבנה** 23 מ' תכנית 215-0507442

גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד פני הבטון של הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתווסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדרי מכונות מעליות, חדרים טכניים, מבנה עליה של חדר המדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבנין.

מספר קומות מעל מפלס הכניסה למבנה 7 קומות תכנית 215-0507442

מספר קומות מתחת מפלס הכניסה למבנה 1 קומות תכנית 215-0507442

תכנית 215-0507442 **גגות**

גגות המבנים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.  
 הגגות יטופלו כחזית החמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי הגמר.  
 מתקנים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות בנויים בגובה המתאים, אשר יהיו חלק מעיצובו הכולל של המבנה.

תכנית 215-0507442 **קומת עמודים מפולשת**

קומת עמודים מפולשת לא תחשב במניין שטחי השירות.

תכנית 215-0507442 **גדרות**

גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות. גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף.

תכנית 215-0507442 **פרגולות**

המצללות תהיינה אופקיות עם מילואות אופקיות עד 50% משטח ההצללה ע"פ פרט מאושר לשכונה.  
 חומרי המצללות יהיו: פלדה או אלומיניום, בטון, עץ.  
 שטחי המצללות לא יחשבו במניין השטחים.  
 בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מ' בבניית המצללות. לא תותר חריגה בקווי בנין צידיים.

תכנית 215-0507442 **מרתפים**

תותר בניית קומת מרתף בהתאם לתכליות המפורטות.  
 חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם יהיו חלק מיחיד שמעליהם ושטחם עבור כל יחיד

יהיה עד 50 מ"ר. לא תותר כניסה נפרדת לחללים אלו.  
קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה.  
מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הצמודה אליו.

תכנית 215-0507442

מחסנים

לכל יחידת מגורים יבנה מחסן בשטח של עד 7 מ"ר.

תכנית 215-0507442

מעליות

בבניינים בני שלוש קומות ומעלה תותקן מעלית בהתאם להנחיות בחוק התכנון והבניה. חדר המכונות ישתלב בעיצוב המבנה ויהווה חלק אדריכלי של הבניין.

תכנית 215-0507442

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדל מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

תכנית 215-0507442

מרפסת

בקוי בניין קדמי ואחורי תותר בליטת גזוזטארה של שני מטרים מעבר לקווי בניין לא תותר בליטת גזוזטארה מעבר לקוי בנין צידיים.

תכנית 215-0507442

מערכות

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית המבנים תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים, אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.

תכנית 215-0507442

חניה  
תקן חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

תכנית 215-0507442

חניה

פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא:

לדירות עד 120 מ"ר (שטח עיקרי): 1 מקום חניה ליחיד.

לדירות מעל 120 מ"ר (שטח עיקרי): 2 מקומות חניה ליחיד.

תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בניין של 1 מטר מגבולו. שטח המרתף המותר אינו כולל את שטח החניה התת קרקעית.

תכנית 215-0507442

הוראות לבניה, תעודות ונספחים  
עיצוב ארכיטקטוני

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור ועדה המקומית.

**תכנית 215-0507442**

**חומרי גמר**

המבנים יחופו בחומר גמר קשיח או בשילוב של חומר גמר גמיש עם טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני וע"פ אישור מהנדס העיר.  
שטח חיפוי בחומר גמר קשיח לא יפתח מר 50% משטח החזית.

**תכנית 215-0507442**

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**תכנית 215-0507442**

**שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות.

**תכנית 215-0507442**

**פיתוח תשתיות**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה.  
ב. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בתחומי המגרש למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

**תכנית 215-0507442**

**הוראות פיתוח**

א. מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים בחלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו.  
ב. גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות.

**תכנית 215-0507442**

**הפקעות, איחוד וחלוקה רישום**

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.

**תכנית 215-0507442**

**דרכים וגישה זיקת הנאה**

במקום אשר בו מסומנת זיקת הנאה לציבור יצורף השטח לזכות הדרך ולא יותרו בו גדרות או הפרדות מכל סוג שהוא.

**תכנית 215-0507442**

**חשמל חשמל**

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו לכבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו.  
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו.  
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל.  
ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.  
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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

## תכנית 215-0507442

### עמודי חשמל

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ'10 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.

## תכנית 215-0507442

### תחנות טרנספורמציה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

## תכנית 215-0507442

### מרחק מכבל תת קרקעי

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.

## תכנית 215-0507442

### תקשורת תקשורת

מתקני התקשורת כבלים ובזק - בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה

לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

## תשתיות ביוב

תכנית 215-0507442

- א. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית המתאר הנ"ל יהיה אישור נספח ביוב ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. נספח ביוב לתכנית מפורטת/תכנית איחוד וחלוקה ייגזר מנספח תכנית ג/20010 (עפ/מק/4/12567) בשינויים המתבקשים.
- ב. לא תאושר תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה כנ"ל, אלא לאחר שיאושר כחוק היתר בניה להקמת מתקן טיפול בשפכים.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים/תעסוקה בישוב החל מ-1/1/2015, אלא לאחר שכל שפכי הישוב יחוברו למתקן קבע מאושר כחוק. הוראה זו תחול על כל תכניות מתאר ותכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה בתחום מגרש C1, אלא לאחר שיוחל בביצוע כל עבודות הביוב במערכת הביוב הראשית של העיר המפורטות בנספח הביוב, כולל תחילת ביצוע, שדרוג והרחבת המט"ש, ולאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית שכל העבודות הנ"ל יושלמו בטרם יאוכלסו בתים עבורם ניתנים ההיתרים. למען הסר ספק, לא יאוכלסו מבנים במתחם C1 בטרם הושלמו כל העבודות מפורטות בנספח הביוב.
- ה. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

תכנית 215-0507442

## ניקוז

תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

תכנית 215-0507442

## נגר עילי

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
  1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז שתופרד ממערכת הביוב.
  4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.
  5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

תכנית 215-0507442

## שפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות.  
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים

לזהם את הקרקע ומקורות המים.

## תברואה סילוק אשפה

תכנית 215-0507442

א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע.  
ב. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה.

## איכות סביבה פסולת בנין

תכנית 215-0507442

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות הבניה (היתר, תנאים ואגרות) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:  
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.  
3. חציבה ומילוי:  
א. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.  
ב. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים: מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.  
ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.  
4. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל אמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

תכנית 215-0507442

## איורור

הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

תכנית 215-0507442

## שלבים שלבי ביצוע/תקפות התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה.

תכנית 215-0507442

## היטלים ומסים היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

#### 4. הערות

האמור לעיל הינו מידע כללי בלבד. כל בקשה להיתר נדונה לגופה ואין זה התחייבות או ערובה למתן היתר כמפורט בו.

#### פרטי עורך המידע

תפקיד : ראש מדור תכנון

שם : יואל מטמון

טלפון : 04-6520341

פקס : 04-8503386

כתובת : רח' יהושע 47 עפולה

חתימת עורך המידע :

יואל מטמון  
רח' יהושע 47 עפולה

#### פרטי מאשר המידע

שם : יובל ברנוב – מהנדס הוועדה

טלפון : 04-6520343

פקס : 04-8503386

חתימת מאשר המידע :

יובל ברנוב  
מהנדס העיר

#### פרטי תשלום :

בקשה זו פטורה מתשלום אגרות והיטלים

נספח 7

נסח רישום מקרקעין של חלקה 201 בגוש 16746

תאריך  
29/10/2025  
ז' חשון תשפ"ו  
שעה: 08:52

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

נסח מס' 326014

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 16746 חלקה: 201

הנכס נוצר ע"י שטר:	281/2025	מיום:	19/05/2025	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	נספח 8
עיריית עפולה	1,320	

**המספרים הישנים של החלקה**

16746/180

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
281/2025/6 לשכת פרצלציה	19/05/2025	חלוקה	עיריית עפולה
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות: ילקוט פרסומים מספר 4679 מיום 15.9.98			

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

## ח ו ז ה

שנחתם בעפולה ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

## ב י ן

### עיריית עפולה

שכתובתה לצורך חוזה זה :  
יהושע חנקין 47, עפולה  
(להלן: "העירייה")

### מצד אחד ;

## ל ב י ן

\_\_\_\_\_, ת.ז. / ח.פ. \_\_\_\_\_

שכתובתו לצורך הסכם זה :  
(להלן: "הרוכש")

### מצד שני ;

**הואיל** והעירייה הינה הבעלים הרשום של הממכר הידוע כחלקה 201 בגוש 16746 מגרש 20  
(להלן: "החלקה" / "הממכר") ;

**והואיל** והעירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 33/2025 על כל תנאיו ונספחיו (להלן: "המכרז"),  
למכירת הממכר, כהגדרתו להלן ;

**והואיל :** והרוכש השתתף במכרז, כהגדרתו להלן, והצעתו נבחרה כהצעה הזוכה במכרז ;

**והואיל :** והעירייה הסכימה למכור ולהעביר על-שם הרוכש את כל זכויות הבעלות בממכר, הכל  
בכפוף ולאחר שהרוכש ימלא אחר כל התחייבויותיו בכפוף לתנאים המפורטים  
במסמכי המכרז וחוזה זה, במלואן ובמועדן ;

## לפיכך, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

### מבוא .1

1.1 המבוא לחוזה זה, על הצהרות הצדדים הכלולות בו, כמו גם כל יתר מסמכי המכרז  
ונספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה מכירה זה, והם יקראו להלן ביחד: "החוזה".

1.2 למונחים בחוזה זה תהא המשמעות שניתנה להם במסמכי המכרז, אלא אם כן נאמר  
במפורש אחרת.

1.3 בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה לבין הוראה במסמך אחר במסמכי המכרז  
– הוראות החוזה תגברנה אלא אם כן מדובר במסמך מאוחר לחוזה, שנחתם על ידי כל  
הצדדים לחוזה.

1.4 מועד חתימת חוזה זה יהא המועד בו חתמה העירייה, באמצעות המורשים מטעמה.

### הצהרות והתחייבויות העירייה .2

העירייה מאשרת, מתחייבת ומצהירה בזאת כי :

2.1. הינה הבעלים הרשום של החלקה וכי זכויותיה בחלקה חופשיות מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג' כל שהיא. נסח החלקה והתשריט מסומנים כנספחים מס' 1 ו-2 לחוזה זה.

2.2. אין כל מניעה עובדתית ו/או משפטית למכירת זכויותיה במקרקעין לידי הרוכש ולהעברת זכויותיה בהם על שמו, בהתאם לתנאי החוזה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לשם כך על פי החוק, ובכלל זה אישור מועצת העירייה ואישור שר הפנים למכירת הממכר;

2.3. עד למועד רישום העברת הזכויות על שם הרוכש לא יחול שינוי כלשהו בזכויות העירייה בממכר.

### 3. הצהרות והתחייבויות הרוכש

הרוכש מאשר, מתחייב ומצהיר בזאת כי:

3.1. ראה ובדק את החלקה, מיקומה, סביבתה ומצבה הפיזי, הרישומי, התכנוני והמשפטי.

3.2. בדק בעצמו ועל אחריותו את כל הנתונים הקשורים לחלקה אצל הרשויות השונות וידועות לו כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה, לרבות מסמכי התב"ע, שטחי הפקעה, אם קיימים, וידועה לו כל הגבלה ו/או אפשרויות הבניה על החלקה, לפי כל תכנית בת תוקף ו/או תוכנית בהליך ו/או כל דין.

3.3. בדק אצל הרשויות המוסמכות את זכויות העירייה בחלקה ומצא כי החלקה מתאימה לצרכיו ולמטרותיו מכל הבחינות והכל לשביעות רצונו המלאה של הרוכש, וכי אין ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד העירייה ו/או מי מטעמה באשר לחלקה, והוא מוותר באופן מפורש על כל טענות ברירה ו/או אי התאמה מכל סוג שהוא, לרהות מחמת טעות, הטעייה, כפיה, מום או אי התאמה או פגם כלשהו נוגע לחלקה ו/או לאפשרויות השימוש בה ו/או לייעוד ו/או בקשר לזכויות העירייה בה ו/או בקשר למצבה הפיזי ו/או הרישומי ו/או התכנוני ו/או המשפטי (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור טענות שעניינן זיהום בקרקע או כל אילוץ או מגבלה ו/או ביצוע הבניה בחלקה).

3.4. ידוע לו שהנתונים אשר הובאו לו לידיעתו במסגרת מסמכי המכרז בקשר עם החלקה הובאו אך ורק לנוחות המשתתפים במכרז וכי אין העירייה ו/או מי מטעמה אחראים על דיוקם או על שלמותם, וכי הוא מתקשר בחוזה זה אך ורק על סמך בדיקותיו העצמאיות כאמור לעיל.

3.5. ידוע לו שאין בעובדה שהמוכרת היא העירייה, כדי להוות הצהרה או מצג ביחס לאפשרויות הבניה בחלקה ו/או כדי לייתר או להמעיט מהצורך לבצע את כל הסדיקות וכל הפעולות הנדרשות על מנת לברר את אפשרויות הבניה והשימוש בחלקה ו/או על מנת לממשן ולהוציאן אל הפועל.

3.6. הינו בעל האמצעים הפיננסיים הנדרשים לשם התקשרות בחוזה זה ועמידה בתנאיו, לרבות תשלום מלוא התמורה במועדה.

3.7. התחייבותו לשלם את מלוא התמורה ולבצע את כל יתר התחייבויותיו והתשלומים החלים עליו על פי חוזה זה במועדים הקבועים בחוזה זה, הינה מוחלטת ובלתי מותנת בקבלת מימון מאת בנק מלווה או מאת גורם אחר כלשהו.

3.8. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת כלשהי (בין בחוזה ובין בדין) להתקשרותו בחוזה זה ולמילוי הוראותיו ולקיום התחייבויותיו החלות על פי החוזה, במלואן

ובמועדן, וכי (ככל שהרוכש הוא תאגיד) חתימתו על חוזה זה וביצוע האמור בו הם בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו והתקבלו אצלו כל החלטות והאישורים הנדרשים לשם כך.

3.9. ידוע לו שעל העסקה נשוא החוזה חל מע"מ עסקאות.

#### 4. הוראות כלליות

4.1. כל סכום שתשלמו חל על אחד הצדדים ולא שולם על ידו במועד, רשאי הצד השני לשלמו במקום הצד הראשון ולחזור בדרישה לצד שהיה עליו לשלמו על מנת לקבלו בחזרה הימנו. הצד שהיה עליו לשלם את התשלום האמור ישלמו לצד ששילמו תוך 7 ימים מיום קבלת דרישתו האמורה.

4.2. הודעות לעירייה יישלחו ע"י הרוכש אך ורק ללשכת מנכ"ל העירייה או למשרד עו"ד אבי גולדהמר, ב"כ העירייה בחוזה זה.

4.3. בכפוף לאמור לעיל, הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדואר רשום, עפ"י הכתובות שבכותרת של חוזה זה ו/או בכל מרשם רשמי המתנהל על ידי גוף מגופי המדינה, תחשב כאילו התקבלה בחלוף 72 שעות ממועד המשלוח. כל הודעה אחרת שנשלחה בכתב מצד אחד למשנהו תחשב כאילו התקבלה, אם קבלתה אושרה בידי הצד המקבל.

4.4. בתביעות שבסמכות עניינית של בית משפט שלום, תהא לבית משפט השלום בעיר עפולה סמכות דיון ייחודית ובלעדית. בתביעות שבסמכות עניינית של בית משפט מחוזי, תהא לבית המשפט המחוזי בנוף הגליל סמכות דיון ייחודית ובלעדית.

#### 5. הממכר

העירייה מוכרת בזאת לקונה ומעבירה על שמו את זכויותיה בממכר והרוכש קונה בזאת מאת העירייה ומקבל בהעברה על שמו, את זכויותיה של העירייה בממכר, הכל באופן, בתמורה וביתר התנאים הנקובים בחוזה מכירה זה.

#### 6. התמורה ומועדי תשלומה

6.1. בתמורה לרכישת החלקה, ישלם הרוכש לעירייה סך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת הפרשי הצמדה למדד כאמור בסעיף 6.3 להלן ובתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

6.2. התמורה תשולם על ידי הרוכש לעירייה כדלקמן:

6.2.1. במעמד חתימת חוזה זה על ידי הרוכש, ישלם הרוכש לעירייה, סך השווה ל- 30% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק (להלן: "התשלום הראשון").

6.2.2. בתוך 30 ימים מיום התקיימות התנאים המתלים המפורטים בחוזה זה, ישלם הרוכש לעירייה את יתרת התמורה, בסך השווה ל- 70% מהתמורה, דהיינו סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים: \_\_\_\_\_ שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 6.3 להלן (להלן: "התשלום השני"). כנגד ביצוע התשלום תוחזר לידי הרוכש הערבות שהופקדה על ידו כתנאי להשתתפותו במכרז.

6.3. התשלום השני יוצמד לעליית מדד המחירים לצרכן. לצורך חישוב עליית המדד, מדד הבסיס יהיה המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז והמדד הקובע יהיה המדד הידוע ביום ביצוע התשלום.

במקרה של ירידה במדד בין מדד הבסיס למדד הקובע תישאר התמורה בערכה הנומינלי.

6.4. כל התשלומים יבוצעו בהמחאות בנקאיות ערוכות לפקודת העירייה, ויתקבלו במשרדו של גזבר העירייה בימים א' - ה בשעות 9:00 – 13:00.

#### 7. מסירת החזקה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בחוזה זה ותוך שבעה ימים מהמועד בו קיבלה העירייה את מלוא התמורה, כמפורט בסעיף 6 להלן, ובכפוף לכך שהרוכש קיים את מלוא התחייבויותיו על-פי חוזה זה ונספחיו שנדרש לבצע עד המועד הנ"ל, תמסור העירייה לרוכש, את החזקה בחלקה, במצבה הפיזי, המשפטי והתכנוני כפי שהיה (as is) במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז (להלן: "המועד הקובע").

#### 8. מיסים ותשלומי חובה

8.1. כל המיסים, הארנונות, ההיטלים (לרבות היטל השבחה), האגרות, ותשלומי החובה האחרים מכל מין וסוג, החלים על הממכר ועל זכויות העירייה בהם, עד למועד הקובע, יחולו על העירייה וישולמו על ידה, וממועד זה ואילך – יחולו על הרוכש וישולמו על ידו.

8.2. העירייה תישא בתשלום מס שבח מקרקעין, במידה ויחול.

8.3. מס רכישה יחול על הרוכש וישולם על ידו.

8.4. לסכום התמורה יתווסף מע"מ, אשר ישולם על ידי הרוכש לידי העירייה. הואיל והעירייה איננה עוסק מורשה, יחול ההסדר הבא:

8.4.1. הרוכש ישלם לעירייה את מלוא סכום מס הערך המוסף החל על סכום התמורה בהמחאה דחויה, שמועד פרעונה יהיה היום ה-15 בחודש שלאחר החודש בו יחתם חוזה זה;

8.4.2. העירייה תמציא לקונה חשבונית מס בהתאם לתקנה 6(ב) לתקנות מע"מ, התשל"ו – 1976 ולתקנות 15א(א) ו-15(ב) לתקנות מע"מ (רישום), התשל"ו – 1976.

8.5. הרוכש ישלם לעירייה, במעמד החתימה על חוזה זה, סכום השווה ל-1.5% בתוספת מע"מ כחוק, מסכום התמורה, כמפורט בסעיף 6.1 להלן, ללא מע"מ וללא הפרשי הצמדה, וזאת בגין השתתפות בהוצאותיה המשפטיות של העירייה, לרבות בגין הטיפול בחוזה זה ובאישורו ע"י משרד הפנים, ולרבות בגין הטיפול ברישום הזכויות בממכר ע"ש הרוכש. סכום זה לא יוחזר לקונה גם אם חוזה זה לא ימומש תהא הסיבה לכך אשר תהא. יובהר, כי עוה"ד הינו בא כוחה של העירייה לענין חוזה זה, וכי אין בקבלת תשלום זה כדי ליצור יחסי עו"ד ולקוח בין הרוכש לבין עוה"ד.

8.6. כאמור לעיל, רישום הזכויות בחלקה ע"ש הרוכש יבוצע באמצעות עוה"ד, בכפוף למילוי מלוא התחייבויות הרוכש על פי חוזה זה וקבלת אישור מאת העירייה כי הרוכש מילא אחר כל התחייבויותיו על פי חוזה זה, לרבות תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה בחלקה.

באחריות הרוכש להמציא לעוה"ד אישור מס רכישה לרישום בפנקסי המקרקעין בגין העסקה, שטר משכנתא חתום ומאומת ככל ונלקחה משכנתא, וקבלה בגין תשלום האגרות נדרשות לצורך רישום הזכויות בחלקה ע"ש הרוכש והבנק מטעמו.

8.7. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בכל מקרה לא ישולמו ולא יושבו לרוכש על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, סכומים כלשהם ששולמו על ידי הרוכש לרשויות בגין מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים. לרוכש ו/או למי מטעמו לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בגין כך כלפי העירייה ו/או מי מטעמה.

#### 9. תנאים מתלים

9.1. **אישורה של מועצת העירייה ברוב הנדרש לכך על פי פקודת העיריות (נוסח חדש) ואישורו של שר הפנים למכירה נשוא חוזה זה, הינם תנאים מתלים שבהיעדר התקיימות שניהם גם יחד, לא יהא תוקף לחוזה זה (להלן: "התנאים המתלים").**

9.2. כל סכום אשר ישלם הרוכש לעירייה יוחזק על ידה כפיקדון עד להתקיימותם של שני התנאים המתלים הנ"ל.

9.3. החזקה במקרקעין תימסר לקונה אך ורק לאחר התקיימותם של שני התנאים המתלים הנ"ל (כמפורט בסעיף 9 להסכם זה).

9.4. רק לאחר התקיימותם של התנאים המתלים ולאחר תשלום בפועל של התשלום הראשון, כאמור בסעיף 6.2.1 להלן, יהיה הרוכש רשאי לרשום הערת אזהרה על זכויות הבעלות בחלקה, כדי למנוע כל עסקה נוגשת.

9.5. מובהר כי במעמד חתימת חוזה זה, יפקיד הרוכש בידי עוה"ד ייפוי כוח בלתי חוזר במקור ומאומת כנדרש לצורך מחיקת הערת האזהרה, בצירוף פרטיכל מתאים של דירקטוריון הרוכש התומך בכך, חתום במקור ומאומת כנדרש והעתק מתעודת ההתאגדות של התאגיד. הרוכש מורה בזאת לעוה"ד, באופן בלתי חוזר, למחוק את הערת האזהרה ככל ותירשם בניגוד להוראות חוזה זה ו/או במקרה של ביטול החוזה.

9.6. **לא התמלאו שני התנאים המתלים הנ"ל בתוך 18 חודשים ממועד החתימה על חוזה זה, יהא הרוכש רשאי להודיע לעירייה בכתב על ביטולו. במידה והחוזה יבוטל, יוחזר הפיקדון, בערכו הנומינאלי, לקונה ללא כל תוספת ריבית ו/או הצמדה ולשום צד לא תהא כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה כלפי משנהו.**

#### 10. משכנתא

10.1. הרוכש יהיה זכאי לשעבד את זכויותיו על פי חוזה זה, או כל חלק מהן, לטובת מוסד פיננסי מוכר בישראל, וזאת, בין היתר, בתנאים ובמגבלות המצטברים הבאים:

10.1.1. בכפוף לכך שהרוכש יעמוד בכל ההתחייבויות המוטלות עליו על פי חוזה זה עד לאותו מועד;

10.1.2. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהרוכש יקבל מהמוסד הפיננסי המממן לצורך תשלום התמורה ולא לשום מטרה אחרת;

10.1.3. שעבוד הזכויות החוזיות כאמור יעשה רק לאחר ובכפוף לכך שהרוכש ביצע את התשלום הראשון הקבוע בסעיף 6.2.1 לעיל ובכפוף לכך שכספי האשראי שיתקבלו מהמוסד הפיננסי המממן לצורך ביצוע התשלום השני הקבוע בסעיף 6.2.2 לעיל ישולמו ישירות לעירייה.

10.1.4. המוסד הפיננסי יאשר בכתב לעירייה, כי במקרה וחווה זה יבוטל מכל סיבה, או לא יהיה בתוקף, תהא העירייה רשאית להחזיר לבנק המלווה את הסכום שקיבלה ממנו, כשהוא מוצמד למדד המחירים לצרכן בלבד, וללא כל חיוב בריבית, כנגד ביטול רישום הערת האזהרה לטובת הבנק המלווה.

10.1.5. התמלאו התנאים המתלים המצויינים בסעיף 9 לעיל.

10.2. יובהר כי אין במתן או אי מתן משכנתא לקונה כדי לגרוע מהתחייבויותיו, לרבות לתשלום התמורה בשיעורים ובמועדים כמפורט בהסכם זה.

10.3. מובהר, כי לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין לטובת המוסד הפיננסי וזאת עד למועד שבו תירשמנה זכויות הבעלות בחלקה על שם הרוכש.

#### 11. הפרות ותרופות

11.1. הפרת הוראות סעיפים 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10 לחוזה זה, חלקן או מקצתן, הינם סעיפים עיקריים ויסודיים בחוזה זה, אשר הפרתם תחשב כהפרה יסודית של החוזה ובמקרה זה תהיה העירייה רשאית לבטל את החוזה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

11.2. במקרה של הפרה יסודית של החוזה, שלא תוקנה על אף התראה של שבעה ימים שתינתן לצד המפר, יהיה הצד המפר חייב לשלם לצד הנפגע סך השווה ל- 10% (בתוספת מע"מ כחוק) מסכום התמורה ללא מע"מ, כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש, וזאת מבלי לגרוע מהסעדים האחרים להם זכאי הצד הנפגע לפי כל דין. העירייה תהיה רשאית לחלט כל סכום המגיע לה מהתובע, מתוך התמורה ששולמה לה בקשר עם חוזה זה.

11.3. איחור שלא יעלה על 7 ימים בביצוע תשלום כלשהו או במתן החזקה בממכר, לא יהווה הפרה של הסכם זה.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
הרוכש

\_\_\_\_\_  
העירייה

(במידה והרוכש הוא תאגיד)

#### אישור

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_, ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- ה"ה \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמו בפני על חוזה זה בשם הרוכש, כי התקבלו במוסדותיו המוסמכים של הרוכש כל ההחלטות הנדרשות להתקשרות הרוכש בחוזה וכי חתימתם של הנ"ל בצירוף חותמת הרוכש או שמו המודפס, מחייבת את הרוכש לכל דבר ועניין, ללא צורך באישור ו/או חתימה של גורם נוסף.

\_\_\_\_\_  
עו"ד,



**נספח מס' 2 לחוזה המכר – נסח רישום מקרקעין של חלקה 201 בגוש 16746**

תאריך  
29/10/2025  
ז' חשון תשפ"ו  
שעה: 08:52

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

נסח מס' 326014

לשכת רישום מקרקעין: נצרת  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
גוש: 16746 חלקה: 201

הנכס נוצר ע"י שטר:	281/2025	מיום:	19/05/2025	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	עיריית עפולה	1,320
--------	----------	--------------	-------

**המספרים הישנים של החלקה**

16746/180

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
281/2025/6 לשכת פרצלציה	19/05/2025	חלוקה	עיריית עפולה
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות: ילקוט פרסומים מספר 4679 מיום 15.9.98			

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח