

רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי מרכז

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לחכירת מתחם בייעוד תעשייה
הכוללת הרשאה להקמת ותפעול אתר להטמנה, טיפול ומחזור פסולת
באזור התעשייה הצפוני
שהם**

<u>היישוב:</u>	שהם
<u>הצעות לרכישת זכויות:</u>	חכירה
<u>ייעוד:</u>	תעשייה
<u>לוח זמנים למכרז:</u>	מועד אחרון להגשת הצעות : 17/9/2018

מכרז מס' מר/70/2018

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לחכירת מתחם בייעוד לתעשייה, הכוללת הרשאה להקמת ותפעול אתר להטמנה, טיפול ומחזור פסולת, באזור התעשייה הצפוני, שהם.

תוכן סעיפי המכרז:

- 1. פרטי המתחם
- 2. היבט תכנוני ופיזי
- 3. מסלול המכרז
- 4. תנאים נוספים
- 5. תשלומים
- 6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
- 7. הפקדת ערבויות
- 8. בחירת זוכה במכרז
- 9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
- 10. הפרות וסעדים
- 11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
- 12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

<u>נספחים:</u>	<u>נספח א'</u>	טופס ההצעה
	<u>נספח ב'</u>	נוסח חוזה החכירה
	<u>נספח ג'</u>	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960
	<u>נספח ד'</u>	נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)
	<u>נספח ה'</u>	החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום
	<u>נספח ו'-1</u>	תדריך אגף הנדסה בועדה המקומית לתכנון ובניה שהם
	<u>נספח ו'-2</u>	מכתב מהנדס מועצת חבל מודיעין
	<u>נספח ז'</u>	נספח המשרד להגנת הסביבה
	<u>נספח ח'-1</u>	עתירה מס' ת"א 22530-04-13, א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ' ממ"י ואח'
	<u>נספח ח'-2</u>	תביעה לסילוק יד, ת"א 29248-09-16
	<u>נספח ט'</u>	תקנון התכנית תשריטי המתחם

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 49 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "החוזה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "אתר" או "מטמנה" או "מתחם"):

1. פרטי המתחם

מספר מתחם	מספר גוש	מספר חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מחיר מינימום ב- (לא כולל מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה
500A	4608 4609	52-55 42-46	46,740	30,677,920	4,214,000

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המתחם נשוא המכרז חלות תכנויות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנויות החלות (התקפות) הינן: גז/10/401, 421-0626200 (להלן "תכנית" או "תב"ע")
תשריט חלוקה שמספרו תח/10/401 מיום 24.06.2014.

באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על הרשות בעניין זה.

ייעוד המתחם הוא: תעשייה.

- תקנון התכנית ותשריט המתחם מצ"ב כנספח ט' לחוברת המכרז.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

- תדריך אגף הנדסה בועדה המקומית לתכנון ובניה שהם מצ"ב כנספח ו'-1

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

2.1.3 בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

2.1.4 בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.5 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית, ברשויות התכנון המוסמכות ובכל יתר הגופים הרלוונטיים לרבות המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, ורשות המים לרבות מסמכי התכנית החלה על המתחם על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המתחם, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.2 מצב המקרקעין

2.2.1 המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם, המטרדים/ ממצאים הקיימים במתחם, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2 במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3 פירוט ממצאים :

2.2.3.1 בשטח נשוא מכרז זה קיימים : משטח אספלט, קירות בטון, אלמנטים מבטון, קו ביוב, ערמות עפר ופסולת. פינוי המטרדים יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.

2.2.3.2 במדרונות הגובלים עם תא השטח המיועד להטמנה נמצאו טמפרטורות המעידות לכאורה על בעירות פנימיות. סקר בעירות אשר נערך בחודש יולי 2017 במתחם זיהה ממצאים המצביעים על חשד לקיום בערות.

הטיפול בבעירות יהיה באחריות הזוכה במכרז ויבוצע בתאום מלא בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או המועצה המקומית ובהתאם לנספח ז' לחוברת המכרז.

יוער כי בהינתן מועד עריכת הסקר ומכיוון והבעירות הינן דינמיות, אפשר ויידרש עדכון הסקר ותכנית הכיבוי ע"י הזוכה במכרז.

2.2.3.3 במתחם נשוא מכרז זה מצויים שטחים שימשו בעבר את כוחות הביטחון, לפיכך נדרש החוכר לזהירות מיוחדת מחפצים חשודים וגופים בלתי מוכרים. במקרה ויתגלה חפץ חשוד, יידרש החוכר לפנות לגורמים המוסמכים עפ"י דין בטרם ימשיך בביצוע העבודות.

2.2.4 מובהר כי פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי

רמ"י. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחם בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5. היה והמתחם מושא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור :

2.2.5.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

2.2.5.2. הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

2.2.5.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזנתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

2.2.5.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזנתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

2.2.5.5. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

2.2.5.6. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.

2.2.5.7. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.5.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.2.6. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב, בין בתקופת ההרשאה ובין לאחר תקופת ההרשאה, אשר ייווצרו כתוצאה מפיתוח המתחם ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.

רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

2.2.7. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, אשר ייווצרו לאחר תקופת ההרשאה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.2.8. המתחם מוקצה במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם ואת סביבתו ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית,

משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחם, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או חברה מפתחת או המשרד להגנת הסביבה, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המתחם טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במתחם טרם קבלתו.

3. מסלול המכרז

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד (בטופס הצעה אחד בלבד).

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידה ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף, יראה רמ"י את כל הצעותיהם כפסולות.

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד ללא מע"מ (להלן: "המחיר המוצע").

3.1.3. המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)) (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז למתחם חושב באופן הבא:

שומת השמאי X 91% X 80%

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

שומת השמאי מגלמת הן את תקופת ההטמנה והן את ייעוד הקרקע בהתאם לתכנית.

3.1.4. כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר המוצע הגבוה ביותר, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו (להלן: "הזוכה").

3.2. המציע

3.2.1. רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

3.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהתאם להקשר הסעיף.

3.2.3. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המתחם לאחר.

3.2.4. ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

■ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספת ג'** לחוברת המכרז.

3.2.5. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

3.3 מימוש ייעוד המתחם

לצורך מימוש ייעוד המתחם כמפורט בתכנית, תעניק רמ"י לזוכה במכרז, הרשאה לשימוש במקרקעין להקמה ותפעול אתר להטמנה ומחזור של פסולת יבשה לסוגיה ולצורך שיקום האתר על פי התכנית, התנאים שייקבעו ועל פי כל דין (להלן ולעיל "**מטרת ההרשאה**").

תקופת ההרשאה לשימוש הנ"ל הינה למשך 15 שנים החל מיום אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "**המועד הקובע**") בחלוקה הבאה:

- 10 שנים לצורך הטמנה או עד למקסימום הקיבולת.
- 5 שנים נוספות לתקופת הבדק

הכל בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לה (להלן ולעיל "**תקופת ההרשאה**").

בתום תקופת ההרשאה, לאחר סגירה ושיקום אתר ההטמנה כמפורט להלן ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה, יממש הזוכה במכרז את ייעוד המתחם עפ"י התוכנית.

וידגש, האחריות ליצירת התנאים הדרושים למימוש הייעוד בהתאם לתב"ע מוטלת על הזוכה במכרז ועל כך לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרמ"י ו/או מי מטעמה.

3.3.1 תנאים להפעלת מטמנה

הזוכה במכרז מתחייב להקים ולהפעיל את האתר לשם שיקומו ע"י מילוי בפסולת יבשה/בניין ופעילות של מחזור פסולת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה (להלן ולעיל: "**הטמנה**").

על המציע לבדוק בעצמו את שטח המתחם, את מצבו המשפטי, את מצבו התכנוני, את דרכי הגישה לשטח האתר וכן את כל הדרוש לשם ביצוע מלא של מטרת ההרשאה, לרבות, תנאי רשיון עסק והיתר בניה. וידגש, כי אין בתוכנית דרך גישה לאתר. באחריות הזוכה במכרז ועל חשבונו, להסדיר דרך גישה לאתר בתוך התקופה הנ"ל וזאת בהתאם למכתב מהנדס מועצת חבל מודיעין המצ"ב כנספת ו-2.

בתקופת ההרשאה ולפני תחילת ההטמנה יהיה על הזוכה במכרז לקבל את כל האישורים הנדרשים עפ"י כל דין לביצוע פעולות בהתאם למטרת ההרשאה בשטח האתר. הזוכה במכרז יפעל על פי האמור באישורים והיתרים אלה ותוך הקפדה על הוראות התוכנית.

3.3.2 תקופת הבדק

תקופת בדק של 5 שנים או ע"פ קביעת רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, על מנת להבטיח את שלמות פרטי השיקום, לרבות צמחייה שהובאה לאתר, וניטור השפעות סביבתיות.

הזוכה במכרז יבצע את כל עבודות הסגירה ושיקום המטמנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והתוכנית. האחריות הכוללת לשיקום תחול על הזוכה במכרז, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לאורך תקופת הבדק של 5 שנים מסיום ההטמנה (תקופת הבדק להלן) ו/או עד גמר ההשפעות הסביבתיות של אתר ההטמנה עפ"י היתר הבניה ותוכנית השיקום המאושרת.

3.3.3. אורכה לתקופת ההרשאה

ככל וטרם מוצתה הקיבולת המאפשרת מימוש הייעוד כמפורט במסמכי התכנית, רשאית רמ"י, בכפוף לאישור מוסדות התכנון והמשרד להגנת הסביבה, לאשר הארכה של תקופת ההרשאה.

4. תנאים נוספים

4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי היחידות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי היחידות במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי היחידות במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

4.3. מגבלות על העברת זכויות

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונהלי הרשות.

4.4. סרבני רישום

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בהחלטת מועצה מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ-7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.4.2. הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברה ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

4.4.3. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברה הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

4.4.4. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 17.04.2019.

4.4.5. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10.2 להלן.

4.4.6. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הבנקאית הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.4.7. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.4.8. מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **נספח ה'** לחוברת המכרז.

4.5. **תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)**

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטחה וסוג הבטחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור.

4.6. **איסור אפליה**

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק היחידות, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, הרשות תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכייתו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתם עמו בעקבות הזכיה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

4.7. **איסור תיאום הצעות**

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

4.8. **תנאים מיוחדים**

4.8.1. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

4.8.2. החוכר מצהיר ומתחייב כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על ידי רשות העתיקות.

4.8.3. על אף האמור במבוא או בתנאי חוזה זה, תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי

תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תפעל רמ"י בהתאם להסכם בינה לבין הרשויות המקומיות בדבר תשלום חלף היטל השבחה.

4.8.4. ידוע לחוכר כי מגרש A103 שיעודו דרך, אינו נכלל בתחום המקרקעין מושא חוזה זה.

לצורך מימוש ייעוד המתחם כמפורט בתכנית, תעניק רמ"י לחוכר, הרשאה לשימוש בשטח מגרש A103 להקמה ותפעול אתר להטמנה ומחזור של פסולת יבשה לסוגיה ולצורך שיקום האתר על פי התכנית, התנאים שייקבעו ועל פי כל דין.

4.8.5. ידוע לחוכר כי רשומה בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה ביחס למקרקעין נשוא המכרז והוא מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות לרשות בגין האמור.

4.8.6. בהתאם לתדריך אגף הנדסה בועדה המקומית לתכנון ובניה שהם, המצ"ב כנספח ו'-1, זכויות בניה במגרש 5B הינן 50% מתוך 70% (משטח המגרש) שטח עיקרי, וזאת בעקבות הגשת תוכנית לניצול זכויות הבעלים של מגרש A5 לניוד זכויות הבניה ממגרש B5 למגרש A5 בין מגרשים בתחומי התוכנית. ככל והתוכנית תסורב, והחוכר יוכל לנצלן יהיה עליו לשלם תמורה נספת כמפורט בסעיף 4.8.3 לעיל.

באחריות המציע לברר בוועדה המקומית לתכנון ובניה את היקף זכויות הבניה במגרשים מושא מכרז זה. בגין הנ"ל לא יבוא המציע בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית ו/או אחרת לרמ"י ו/או למי מטעמה.

4.8.7. ידוע לחוכר כי בשטח מושא מכרז זה קיימים משטח אספלט, קירות בטון, אלמנטים מבטון, קו ביוב, ערמות עפר ופסולת. פינוי המטרדים יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.

4.8.8. ידוע לחוכר כי בהתאם לממצאי סקר בעירות שנערך במתחם זהו ממצאים המצביעים על חשד לקיום בערות. הטיפול בבעירות יהיה באחריות הזוכה ויבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.8.9. ידוע לחוכר כי במתחם מושא מכרז זה מצויים שטחים שימשו בעבר את כוחות הביטחון. לפיכך נדרש החוכר לזהירות מיוחדת מחפצים חשודים וגופים בלתי מוכרים. במקרה ויתגלה חפץ חשוד, יידרש החוכר לפנות לגורמים המוסמכים עפ"י דין בטרם ימשיך בביצוע העבודות.

4.8.10. עתירה שמספרה ת"א 22530-04-13, א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ' ממ"י ואח', לגבי זכויות במקרקעין מושא מכרז זה, נדחתה בתאריך 13.01.16 בבית משפט המחוזי מרכז-לוד (ערעור שהוגש נדחה בתאריך 15.11.17) פס"ד מצ"ב כנספח ח-1 לחוברת המכרז.

בעקבות האמור הגישה הרשות תביעה לסילוק יד (ת"א 29248-09-16), בין היתר, לגבי המקרקעין מושא מכרז זה. בתאריך 12.03.2017 התקבלה בקשת הרשות לסעד זמני האוסר על כניסה למקרקעין מושא מכרז זה. החלטת בהמ"ש מיום 13.03.2017 מצ"ב כנספח ח-2 לחוברת המכרז.

4.8.11. רק בתום תקופת ההרשאה, לאחר סגירה ושיקום אתר ההטמנה כמפורט להלן ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובניה, יממש הזוכה במכרז את ייעוד המתחם עפ"י התוכנית.

החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

5. תשלומים

5.1 כללי

- 5.1.1** סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.
- 5.1.2** חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.
- 5.1.3** הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות לצורך קבלת שוברי תשלום.
- 5.1.4** יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
- 5.1.5** כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- 5.1.6** לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

- 5.2.1.1** עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.
- 5.2.1.2** במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
- 5.2.1.3** ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.
- 5.2.1.4** למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

5.3 הוצאות פיתוח:

- 5.3.1** עבודות הפיתוח והתשתית ועבודות המים והביוב מבוצעות על ידי המועצה המקומית שהם (להלן: "המועצה המקומית ו/או החברה המפתחת"). בגין העבודות תגבה המועצה המקומית, ישירות מהזוכה, אגרות והיטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

5.3.2. העבודות הינן באחריותה המלאה של המועצה המקומית. המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי רמ"י.

5.4. מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

- 5.4.1. הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- 5.4.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.
- 5.4.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים.
- 5.4.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- 5.4.5. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה

- 6.1. ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.
- 6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:
- 6.2.1. טופס ההצעה המצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
- 6.2.4. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.
- 6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
- 6.4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.

6.5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר המוצע** עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים, אגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר המוצע בספרות לבין המחיר המוצע במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

6.7. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).

6.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).

תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.9. הגשת הצעה משותפת:

6.9.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: **"הצעה משותפת"**). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

6.9.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

6.9.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

6.10. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

6.10.1. הצעה עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.10.2. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

6.10.3. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

6.11. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 17/9/2018 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: **"מועד אחרון להגשת הצעות"**). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, בנין קרית הממשלה, דרך מנחם בגין 125, קומה 4, תל אביב, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

6.12. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.

6.13. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 14.02.2019 (להלן: **"תקופת ההצעה"**).

6.14. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית.

6.15. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: **"הודעת ביטול"**) ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: **"הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"**), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

7. הפקדת ערבויות

7.1. ערבות לקיום הצעה

7.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: **"ערבויות או "הערבות"**). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 14.02.2019.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספת ד'** לחוברת המכרז.

7.1.2. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח **"אחרים"** תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות הבנקאית לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

7.1.3. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

7.1.4. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש במלואה מיד לאחר הזכייה במכרז.

7.1.5. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

8. בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: **"ההצעות הכשרות"**), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

8.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: **"הזוכה"**), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

במידה והמציעים בעלי ההצעה הזהה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.

8.4. על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 10 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע, הוא הגבוה ביותר.

8.5. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או החברה המפתחת ו/או מי מטעם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1. עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

9.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה עבור הקרקע.

9.1.2. הזוכה המציא (מסר) לרשות חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.

9.2. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז.

9.3. במקרה בו הזוכה לא יקיים את אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

9.4. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה שילם את מלוא התמורה עבור הקרקע, ולא עמד בסעיף 9.1.2 תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

9.5. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

9.6. יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

9.6.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.6.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה חתום על ידו (סעיף 9.1.2 לעיל).

לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

9.7. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה כאמור.

10. הפרות וסעדים

10.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד

לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

- 10.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
- 10.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
- 10.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
- 10.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

10.2. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

10.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשייה ורשאית לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצא לנכון.

11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

11.1 שינוי תנאי המכרז

11.1.1. הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות באתר האינטרנט.

11.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

11.2 הארכת מועדים

11.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

11.2.2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

12.1.1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2. מציע מס' 2 הסכים לשלם לרשות את התשלום שנערך על פי התחשיב להלן.

12.2. להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מס' 2 לשלם:

12.2.1. שומת שמאי ממשלתי תוכפל ב- 91% או 51% או 31%, בהתאם לזכות החכירה או באזור העדיפות הלאומית בו מצוי המתחם או 100% במקרים של שיווק במכרז וכאשר המתחם אינו מצוי באזור עדיפות לאומית א' או ב', וזה יהיה הסכום אליו תושווה הצעת הזוכה המקורי במכרז.

12.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

12.2.3. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבניהם.

12.3. הסכום לתשלום שרמ"י יחשב יכלול תוספות כלהלן:

12.3.1. תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

12.3.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.7.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

12.3.3. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

12.3.4. תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'

טופס ההצעה

רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי מרכז

טופס הצעה למכרז מס' מר/70/2018

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "**חוברת המכרז**") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראייה להתחייבות מצדי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז, ולרבות מודעות אשר פורסמו ופורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רשות**" או "**רמ"י**").

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם, ראיתי ובדקתי אותו, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם בהתאם להצעתי כמפורט להלן.

3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על המחיר עבור הקרקע בלבד (לא כולל מע"מ), והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.

4. המחיר המוצע עבור הקרקע לא כולל מע"מ במתחם מס' 500A:

בספרות _____ ₪

במילים _____

ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר הרשות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

למען הסר ספק, המחיר המוצע על ידי הינו עבור הקרקע בלבד (ללא מע"מ), ואינו כולל: הוצאות פיתוח (מכל סוג), מיסים, אגרות, היטלים, דמי הקמה וכיו"ב, וכל תשלום אחר החל על הקרקע, ככול והינו חל.

5. הערות:

5.1. במידה ויש יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים (או לחילופין לצרף טבלה המכילה את הפרטים הנדרשים).

5.2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 9.6 לחוברת המכרז.

5.3. במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציע במתחם (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד**). במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

5.4. הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

6. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

6.1. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

6.2. ערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.

6.3. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.8 לחוברת המכרז (במקרה שההצעה מוגשת על ידי יותר מתאגיד אחד, יש להגיש אישור מורשי חתימה של כל אחד מהתאגידים).

6.4. מיופה כוח – ייפוי כוח בהתאם להוראות 6.10 לחוברת המכרז.

טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז.
יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).

מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
הצעה המוגשת על ידי פרטיים				
				שם משפחה:
				שם פרטי:
				מס' ת.ז. מלא:
				כולל ספרת ביקורת
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה:
				חלקו היחסי של המציע במתחם:
הצעה המוגשת על ידי תאגיד				
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה וחתימת:
				חלקו היחסי של המציע במתחם:

מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.

8. אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת.ז. _____

מר _____ ת.ז. _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות.ז. (עו"ד \ רו"ח) _____ חתימה וחותמת

אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ _____ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד _____ וכי חתמו בפני על טופס ההצעה למכרז.

מר _____ ת.ז. _____

מר _____ ת.ז. _____

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך _____ שם ות.ז. (עו"ד \ רו"ח) _____ חתימה וחותמת

נספח ב'

נוסח חוזה חכירה

מס' תיק : _____

מס' חשבון : _____

חוזה חכירה**מ ה ו ו ן**

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא : _____

מצד אחד ;

ל ב י ן

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס : _____/_____

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא : _____

מצד שני ;

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

ו ה ו א י ל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר") ;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א') (3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה ;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה :

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם :

המקום : _____ השטח : _____ ממ"ר בערך

גוש : _____ חלקות : _____

"מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס

"יום אשור העסקה" : התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

חוזה : 251/8 תנאים : 206/11 ת.הפקה : 9:42:12 18/11/2014 בתוקף

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- ____/____/____ ועד ____/____/____ .

"תקופת חכירה נוספת": _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": _____.

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה": _____.

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"חייבים נוספים": _____.

בסך	_____ ש"ח נכון ליום	בתוספת מע"מ כחוק
בסך	_____ ש"ח נכון ליום	כולל מע"מ

"הערך היסודי של המוכר": _____ ש"ח (_____) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהינה רק ביחד ;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים"):

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

חוזה	251/8:	תנאים:	206/11:	ת.הפקה:	9:42:12	18/11/2014	בתוקף
------	--------	--------	---------	---------	---------	------------	-------

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוחר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבניה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוחר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוחר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.
- עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרישום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת החוזה.

9. המוכר מכח חוזה זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה :

- (1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) 191 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא : הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

חוזה 251/8: תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9:42:12 18/11/2014 בתוקף

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.

16. תנאים מיוחדים :

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא ידוע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חחה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

17. במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

המחכירה :		החוכר :	
שם 1.	_____	שם 1.	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם 2.	_____	שם 2.	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

חוזה 251/8: תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9:42:12 18/11/2014 בתוקף

אח

נספח ג'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

1. בחוק זה –
- “מקרקעי ישראל” – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
- “קרקע עירונית” – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
- “תעסוקה” – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.
2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ב-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כרין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;
- ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
- 2א. (א) בסעיף זה –
- “זכויות במקרקעין” – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

היתר העברת
בעלות

(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

(תיקון מס' 1)
תשס"ו-2006
(תיקון מס' 2)
תשס"ט-2009

הגבלה על הקניה
או העברה של
זכויות במקרקעין
לזרים
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

* פורסם פ"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

תיקון פ"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי החקציב המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

פ"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

פ"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזורי ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התשי"ב-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"ישוב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה לישוב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייצור הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחונו;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופת מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלטמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לענין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לענין זה –

- "חוק לעירוד השקעות הון" – חוק לעירוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעירוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הגיתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס בירי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחזר ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמזערים למתן תגובות
להתייעצות ולעניין המזערים למענה לבקשה.

מסירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

רוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

נספח ד'

נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

אדונים נכבדים,

הנדון : ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של ----- ₪ (----- ש"ח)
המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן -
"החייב") בקשר עם מכרז מס' מר/70/2018 מתחם מס' 500A.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי
שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי
שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 14.02.2019 ועד בכלל.
וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו
הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת הביטוח באמצעות
פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

_____ בנק/חברת הביטוח
_____ סניף

נספח ה'

**החלטת מועצת מקרקעי
ישראל 1116 ונוסח ערבות
להבטחת רישום**

מס' החלטה: 1116 תאריך: 5/9/07

הנדון: מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
 - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
 - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 000,100 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
 2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחרים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
 3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
 4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתי משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות
- משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחיבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
 6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בויס

תאריך

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

(סרבני רישום)

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן : "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו מר/70/2018 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית כנגד החייב.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 17.09.2018 עד תאריך 17.04.2019 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק/חברת הביטוח
וחתימות מורשי החתימה

נספח ו'-1

תדריך אגף הנדסה הועדה
המקומית לתכנון ובניה
שהם

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

כ"א אייר תשע"ח
06 מאי 2018

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
רח' מנחם בגין 125
תל אביב

הנדון: תדריך שיווק מגרש 500 לקראת שיווק

לקראת שיווק מגרש 500, להלן תדריך תכנוני (התדריך אינו מהווה תחליף למידע תכנוני).
בעקבות יצירת מגרש חדש- מגרש 500, ברצוננו לחשב תשומת לב הרוכשים לנושאים הבאים:

1. מיקום: מגרש 500 מורכב מחלק ממגרש 6 (6B), חלק ממגרש 7 (C7) וחלק ממגרש 5 (B5). המגרש ברובו הוא מחצבה חפורה עם מדרונות מצוקיים לכיוון מזרח ודרום. בצד צפון גובל בבית עלמין מטרופוליטני מתוכנן ובצד מערב גובל באיזור שמורת נוף וייעור המקביל לכביש 444.
2. גישה: הגישה למגרש היא מכביש 444, דרך תחום שיפוט של מועצה אזורית חבל מודיעין.
3. בגמר שיקום המטמנה, תתאפשר גישה מכבישים 103, 104, הנמצאים בתחום התב"ע בתחום שיפוט מועצה מקומית שוהם.
3. תשתיות:
 - רצועת מעבר תשתיות ברוחב 10 מ' נמצאת בחלקו הצפוני של המגרש.
 - המגרש נמצא בתחום רדיוס מגן: ב' וג', בקרבתו קידוח לוד 8 (על כל חמשמע מכך).
4. קוי בנין: קו בנין צפוני: 10 מ', קו בנין מערבי: 4 מ', קו בנין דרומי: 4 מ', קו בנין מזרחי 4 מ'.
5. זכויות בניה:
 - עפ"י הוראת התכנית גז/10/401 השטח בייעוד תעשייה.
 - מגרש 6B - 70% (משטח המגרש) שטח עיקרי.
 - מגרש 7C - 70% (משטח המגרש) שטח עיקרי.
 - מגרש 5B - 50% מתוך 70% (משטח המגרש) שטח עיקרי, וזאת בעקבות ניצול זכויות הבעלים של מגרש 5A לניוד זכויות הבניה ממגרש 5B למגרש 5A (50% מזכויות הבניה).
 - שטחי שירות: בהתאם להחלטת המליאה מיום 1.5.2012.
6. גובה 0.00 ייקבע בתכנית בינוי כחלק מתכנית שיקום המטמנה וקביעת הרומים הסופיים.

רחוב האידם 63, ת.ד. 1 שהם 60850 טל: 9723063-03 פקס: 9723069-03

אגף הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהם

7. גובה מבנים מכסימליים 3 קומות ולא יותר מ12 מ'. (במגבלות רת"א)
8. תכסית 35%.
9. מותר להקים 2 מבנים ומעלה לפי תכנית בינוי.
10. גינון: 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.
11. חניה: לפי תקן חניה.
- הערה: ניתן להגיש בקשה להקלה:
לתוספת קומות, גובה מבנה, הגדלת תכסית, גינון.
12. מובהר כי באחריות הזוכה לתמוך/ לייצב את חמדרונות חגובלים וכן באחריותו לנקז המגרש.
13. בשטח קיימים מבנים קונסרוקטיביים ומחפורות.
14. על המגרש חלה תכנית גז/10/401.
על הזוכה לבדוק לגבי כל התכניות החלות באזור: כולל תמ"א כביש 6, בית העלמין המטרופוליני, כביש 444 וכו'.

בברכה

אדרי' יעקב ירקוני
מהנדס מוצה מקומית
שהם

רחוב האודם 63, ת.ד. 1 שהם 60850 טל: 9723063-03 פקס: 9723069-03

נספח ו'-2

מכתב מהנדס מועצת חבל
מודיעין

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין

רחוב מודיעים 10 שוהם, ד.נ.מרכז 73100
טל': 03-9722887, פקס: 03-9722886



כ"ג סיון תשע"ו
29/06/2016
docx.129856

לכבוד

אדריכל יעקב ירקוני
מחנכס מועצת שוהם

א.ג.מ.,

הנדון: כניסה נוספת למגרשים של אזור התעשייה שוהם

לאור פנייתך בנדון, תנושא נבחן ולחלן מסקנותיי:

1. ע"פ תביע של אזור התעשייה שוהם מסי גז/10/401 מגרשים 5,6 מקבלים מענה ממערכת הכישים פנים אזוריים המיועדים ומתוכננים לאזור תעשייה.
2. התבקשתי לבדוק אפשרות כניסה למגרשים זרין בית עלמין אזורי ברקת עפי תביע מח/143 מחווה שינוי לתכנית גז/10/401.
3. מערכת הכישים בבית עלמין וצומת כניסה ראשית לא מתוכננים לקבלת עומס נוסף קרי מענה למגרשים 5 ו 6 של אזור התעשייה.
4. בכל זאת אנו לא מתנגדים עקרונית לשינוי ומערך כניסות למגרשים אלו בתנאים תכאים:

- א. בדיקת התכנות תחבורתית
- ב. הסכמה של מועצת בית העלמין
- ג. בדיקת יכולת צומת בכביש 444 לקבל כמות התנועה הנוספת מעבר למתוכנן בבית העלמין.

בברכה,

לאוניד גינבורג
מחנכס המועצה

עותקים:

שמעון סוסן- ראש מועצת חבל מודיעין
גיל ליבנה - ראש מועצת שוהם
דינה פורומוביץ - מנכ"לית חברה כלכלית שוהם

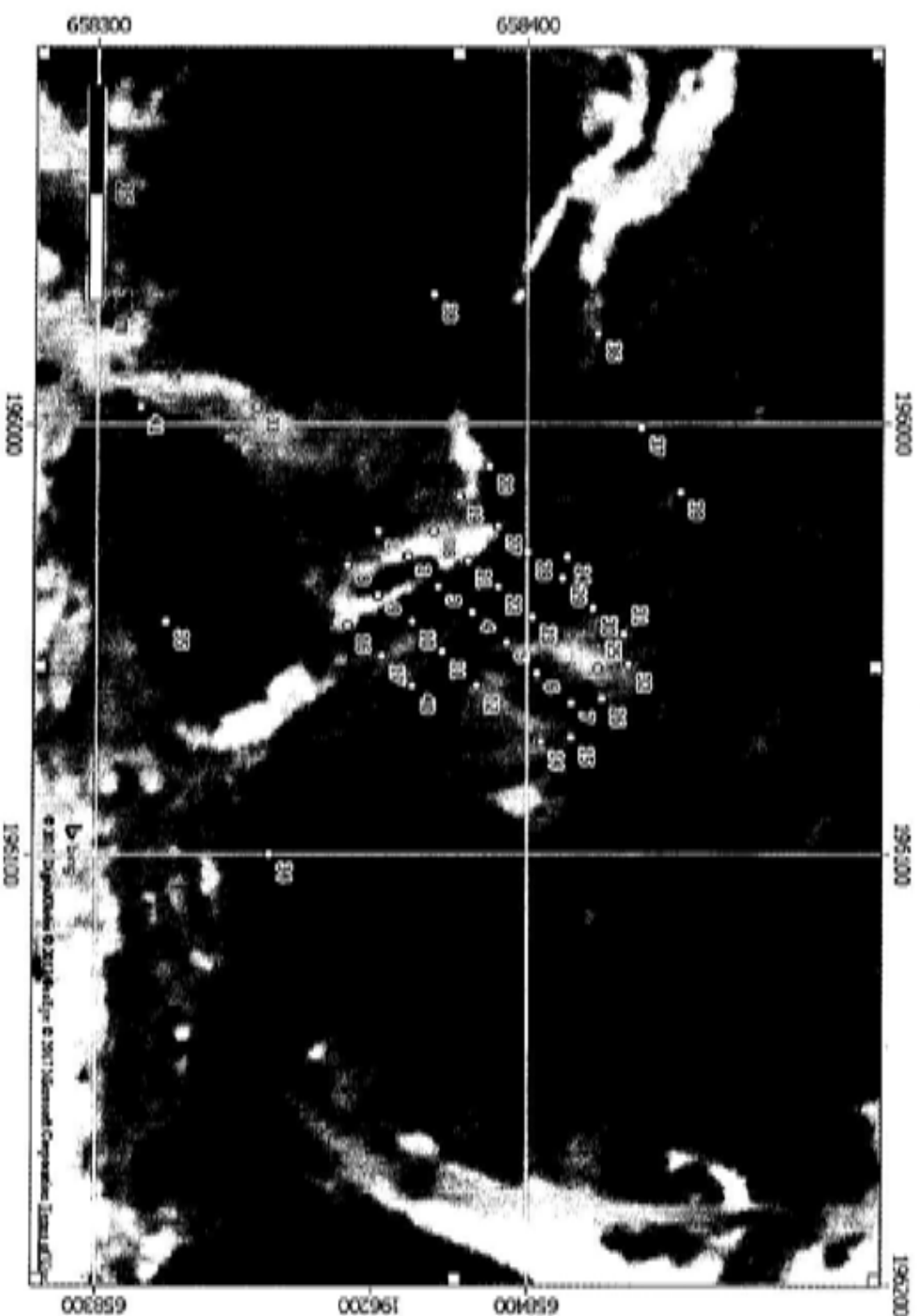
נספח ז'

נספח המשרד להגנת
הסביבה



LUDAN | ENVIRONMENTAL
TECHNOLOGIES

תרשים 5: מיקום נקודות ניטור בריק



LUDAN | ENVIRONMENTAL
TECHNOLOGIES

5 Givati St. P.O.B. 3554 Petah Tikva 48130, Israel
TEL: +972-3-918-2000 EMAIL: center@ludan.co.il www.ludan-env.com



טבלה 1: ממצאי ניסוי בריק

מ"ס 60	מ"ס 30		VOC (ppm)	CO (ppm)	H ₂ S (ppm)	O ₂ (%)	CO ₂ (%)	CH ₄ (%)	מיקרו נקודה	מיקרו-נקודה		#
	מ"ס 60	מ"ס 30								X	Y	
40.2	34.6	25.1	0.3	ND	6	19.6	0.4	0.5	מישור	196025	658365	1
48	41.6	25.8	1.5	ND	7	16.4	2.5	0.4	מישור	196031	658372	2
48.3	39.8	23.7	0.4	ND	4	18.4	1.8	0.1	מישור	196038	658379	3
46.5	37.7	26.9	0.3	ND	5	18.3	1.2	1	מישור	196044	658387	4
38.4	32.1	26.8	0.2	ND	4	19.5	1	1	מישור	196051	658395	5
38.6	36.8	26.3	0.2	ND	6	20.1	0.6	0.8	מדרון	196058	658402	6
27	26.6	25.7	0.4	ND	3	20.7	ND	0.8	קצה בור	196065	658410	7
47.1	37.7	25	0.5	ND	4	15.7	4.2	0.6	מישור	196033	658358	8
39.5	34.8	25.2	0.3	ND	4	19.6	0.2	0.6	מישור	196040	658365	9
38.2	33.6	27.2	0.2	ND	4	20.3	0.3	0.7	מדרון	196046	658373	10
37.7	34.3	26.6	0.1	ND	5	20.2	0.4	0.8	מדרון	196053	658380	11
35.6	31.8	27.3	0	ND	4	20.4	0.3	0.8	מדרון	196061	658388	12
36	30.3	27.4	0	ND	5	19.8	0.7	0.8	מדרון	196067	358397	13
24.1	25.3	26.5	0	ND	3	20.6	ND	0.8	בור	196074	658403	14
25.5	24.5	26.6	0	ND	3	20.8	ND	0.8	בור	196073	658410	15
41.7	32.7	25.1	1.2	ND	5	15.1	2.4	0.7	מישור	196047	658358	16





LUDAN | ENVIRONMENTAL
TECHNOLOGIES

מדידת ריכוזי
גזי פחמן
באוויר

(PC) ממוצע			VOC (ppm)	CO (ppm)	H ₂ S (ppm)	O ₂ (%)	CO ₂ (%)	CH ₄ (%)	מיקום הנקודה	מספר הנקודה		#
מ"ס 60	מ"ס 30	מיק								X	Y	
37.5	32.3	25.3	0.1	ND	3	19.5	0.7	0.7	מערב	196054	658366	17
54.3	42.3	23.9	14.8	2	6	13.9	5.8	2.2	מערב	196025	658378	18
57.7	50	24.2	29.1	1	4	14.8	4.8	0.5	מזרח	196017	658384	19
46.3	40.4	25.3	1.8	ND	3	18.7	1.8	0.1	מזרח	196010	658391	20
48.1	37.1	27.2	0.8	ND	5	20.5	0.1	0.1	מזרח	196032	658386	21
55	43.7	24.9	0	ND	7	18.7	1.2	0.2	מזרח	196038	658393	22
69	39.4	25	361.8	200	38	12.3	8	0.1	PTO	196045	658401	23
30.7	28.1	26.7	8.8	ND	5	20	0.1	0.4	מזרח	196031	658409	24
29.7	28.5	27.4	3.1	ND	5	20	ND	0.5	מזרח	196057	658416	25
28.8	25.1	25.5	3.7	ND	5	20.1	ND	0.5	מזרח קצה	196064	658417	26
39.9	31.8	27.9	0.8	ND	8	18	2.7	0.7	מזרח	196024	658393	27
34.3	28.5	28.8	0.8	ND	5	20	0.3	0.7	מזרח	196030	658400	28
33.7	31	26.4	1.2	ND	2	20.2	ND	0.7	מזרח	196036	658408	29
30.7	26.8	26.5	1.2	ND	7	20.1	0.1	0.6	מערב	196043	658415	30
27.6	24.3	26.9	1.5	ND	7	20.6	ND	0.6	מזרח	196049	658422	31
28.3	25.8	27.4	1.6	ND	4	20.2	0.1	0.6	מזרח קצה	196056	658423	32
30.6	28.6	28.1	0.1	ND	3	20.8	0.2	0.9	מערב קצה	195996	658337	33

מדידת ריכוזי
גזי פחמן
באוויר



LUDAN | ENVIRONMENTAL
TECHNOLOGIES

5 Grant St. P.O.B. 3584 Petah Tikva 49134, Israel
TEL: +972-3-916-2000 EMAIL: center@ludan.co.il www.ludan-enr.com



מקומות (°C)			VOC (ppm)	CO (ppm)	H ₂ S (ppm)	O ₂ (%)	CO ₂ (%)	CH ₄ (%)	מיקום נקודה	מסמך		#
מ"ס 60	מ"ס 30	°C								X	Y	
36.3	34.5	27.1	1.6	ND	4	20.1	0.5	0.9	שכיל	196100	658340	34
32.8	30.3	27.6	0.1	ND	2	21.1	ND	0.9	מסמך היקף	196046	658316	35
33.7	30.5	27.8	0.4	ND	5	19.7	0.3	0.8	היקף	195979	658416	36
30.5	28.9	28.2	0.8	ND	4	20.3	ND	0.8	היקף	196001	658426	37
31	28.8	28	0.8	ND	3	20	0.1	0.8	היקף	195970	658378	38
38.9	32.2	28.1	0.1	ND	2	20.3	0.4	0.7	היקף	196016	658436	39
38.9	32.2	27.9	0.1	ND	2	20.3	0.4	0.7	היקף	196061	658373	40
27.7	26.2	27.8	0.3	ND	3	21	0.3	0.9	מסמך ליד מד	195996	658310	41



4.1.1. ניתוח הממצאים

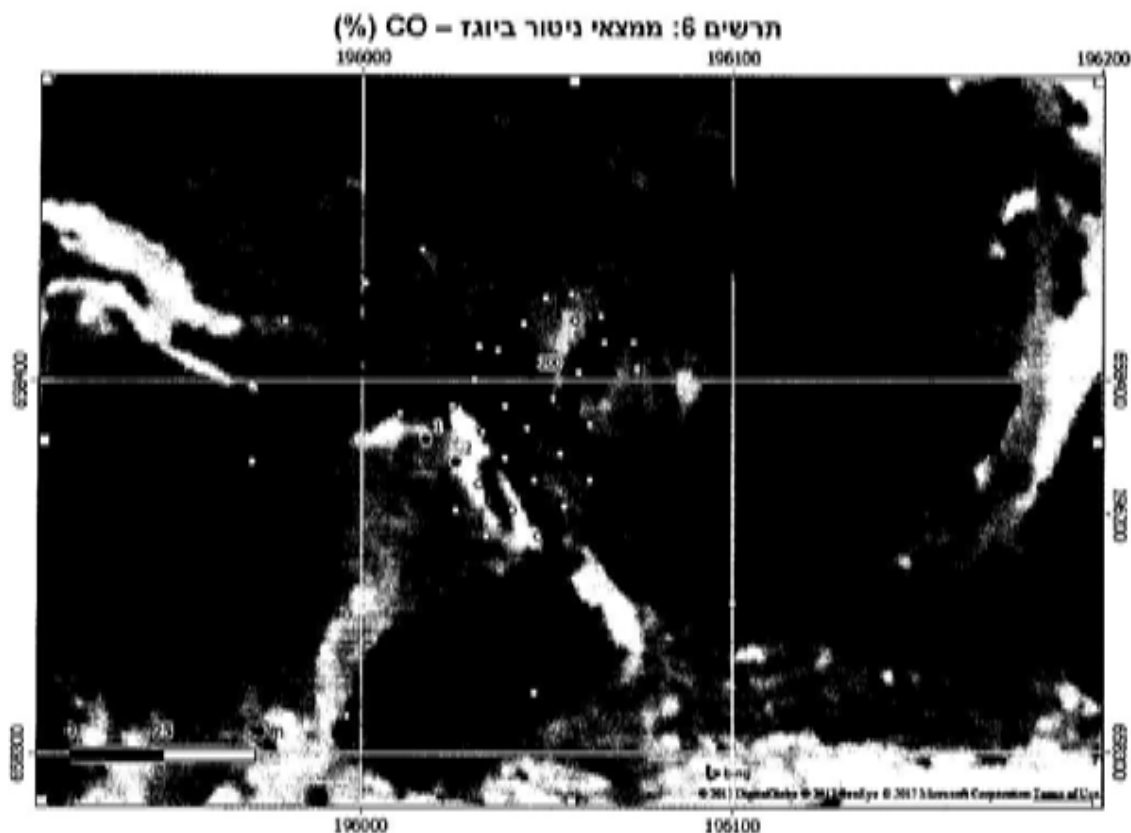
ממצאי ניטור הביגוד עלה כי ישנם שני אזורים יחסית יותר פעילים מאשר שאר האזור שנבדק.

אזור אחד ממוקם באזור נקודות ניטור 18-19, בחלקו הדרומי של השטח שנבדק. בניגוד לשאר הנקודות שנמדדו, בשתי נקודות אלה זוהה ריכוז נמוך של CO במסגרת מדידות הביגוד (תרשים 6). במסך אלה שתי הנקודות היחידות בהן נמדדה טמפרטורה הגבוהה מ-50 °C בעומק של 60 ס"מ (תרשים 8) למעט נק' 23.

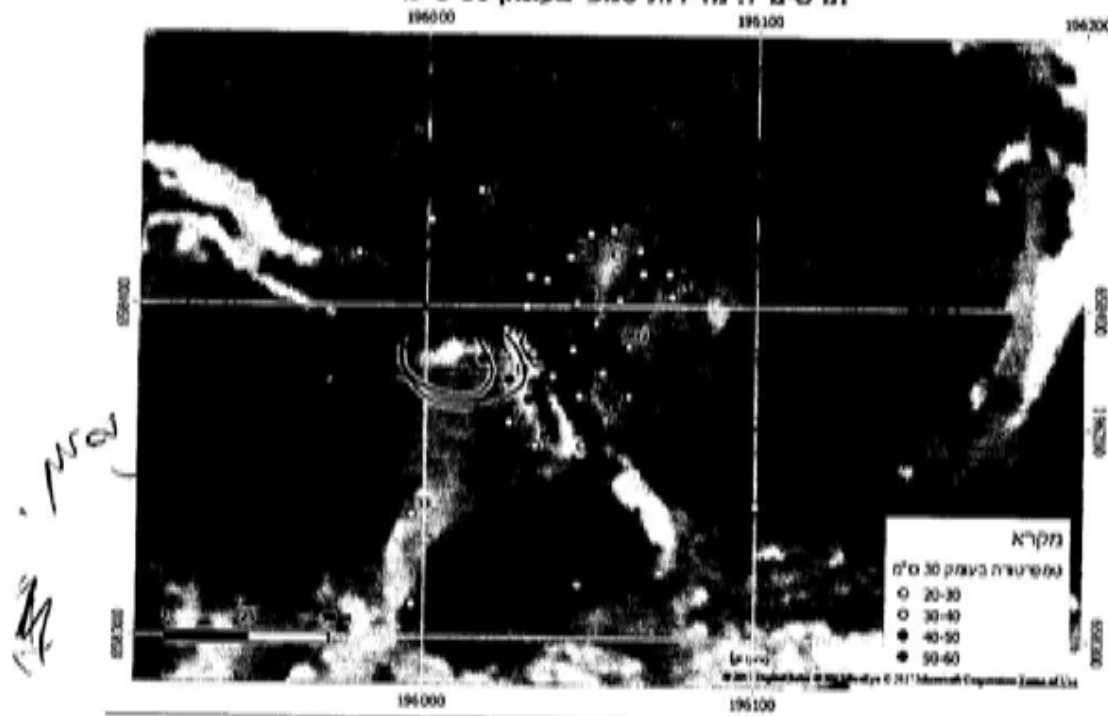
גם נקודת מדידה מס' 23 כאמור, זוהתה כאזור פעיל יחסית. זו הנקודה היחידה בה נמדד ריכוז CO משמעותי (200 חל"מ), הטמפרטורה שנמדדה בנקודה זו היא הגבוהה ביותר שנמדדה במסגרת המדידות (69 °C).

בשני האזורים נמדדו אחוזי O₂ נמוכים ואחוזי CO₂ גבוהים באופן יחסי לאחוזים שנמדדו בשאר הנקודות.

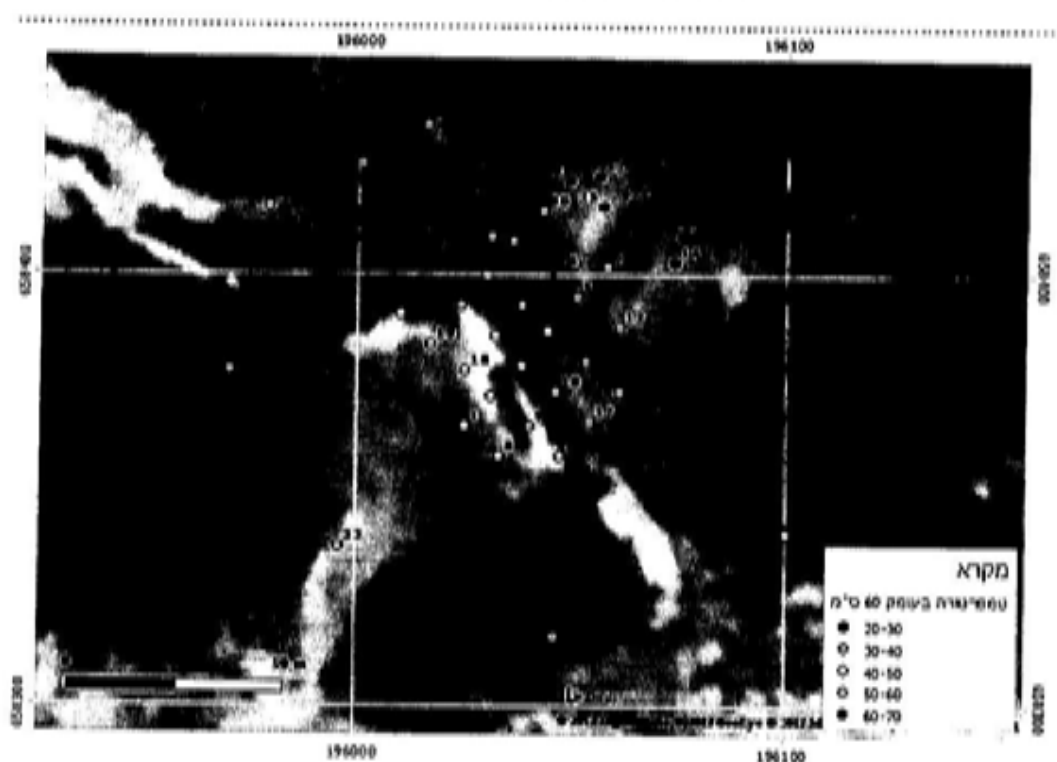
בהתאם לממצאי הניטור נקבע כי קידוחי הניסיון יבוצע בין נקודות 18-19 ובנקודה 23.



תרשים 7: מדידות טמפ' בעומק 60 ס"מ



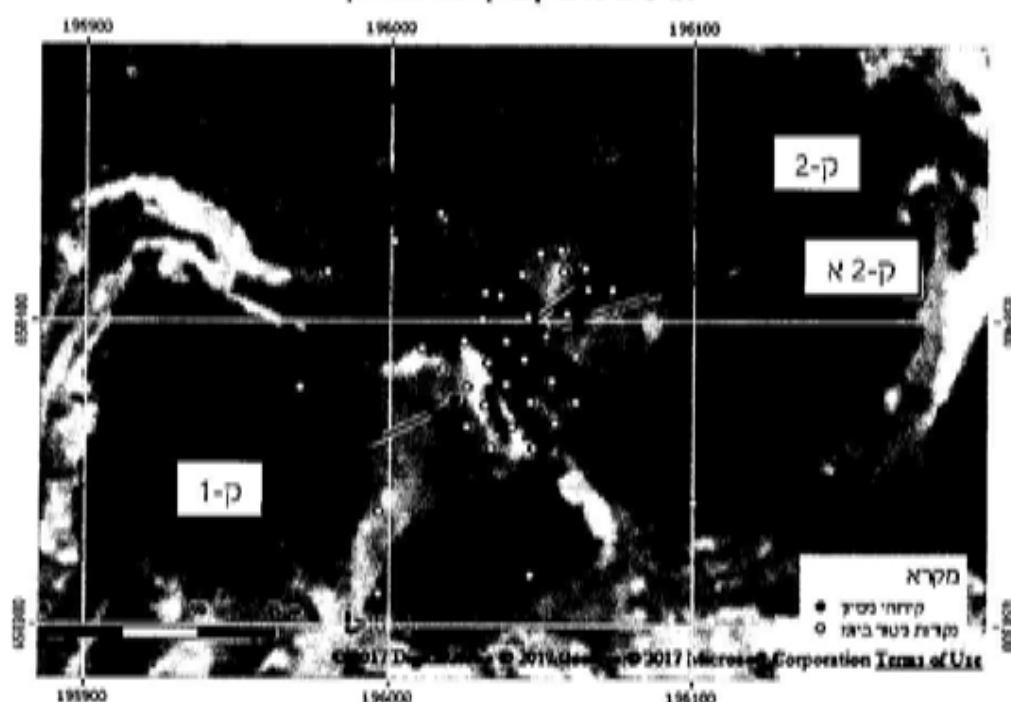
תרשים 8: מדידות טמפ' בעומק 30 ס"מ



4.2 קידוחי פסולת

בהתאם לממצאי ניטור הביגז תוכננו שני קידוחי ניסיון, קידוח אחד בין נקודות 18 ו-19 (ק-1) וקידוח שני בנקודה 23 (ק-2). הקידוחים בוצעו בתאריכים 17.5.17-18. בפועל בוצעו שלושה קידוחים, שכן הקידוח בנקודה 23 לא הצליח לחדור לעומק המתוכנן (תרשים 9). קידוח ק-1 נעצר בעומק של 15 מטרים בשל היעדר מידע מדויק על עומק חתך הפסולת בנקודה ובמטרה להמנע מפגיעה בשכבת החרסית שיושמה בבסיס האתר עם הקמתו.

תרשים 9: מיקום קידוחי הניסיון



4.1.2 מתודולוגיה

קידוחי הניסיון בוצעו באמצעות מכונת קידוח עם מקדח כוס בקוטר 50 ס"מ, הפסולת שנאספה ע"י המקדח אופיינה על פני השטח. כל 5 מטרים הופסק הקידוח ובוצעו מדידת טמפרטורה וניטור ביגז. הגז נשאב מבסיס הקידוח באמצעות משאבה פריסטלטית, הרכב הגז הנשאב וריכוזו נמדדו באמצעות מכשיר גז אנלייזר מסוג G.A 2000+ ומכשיר PID למדידת ריכוז חומרים אורגנים נדיפים. הטמפרטורה בבסיס הקידוח נמדדה באמצעות Thermocouple. באף אחד מהקידוחים לא זוהו עדויות לנוכחות של תשטיפים בחתך.

4.1.3. ממצאים

קידוח ק-1 (טבלה 2)

196021/658374	נ.צ. קידוח:
קידוח ק-1 בוצע בין נקודות 18-19 אשר בפיטור הביוגז זוהו בהן ריכוזי CO נמוכים.	מיקום הקידוח:
רוב חתך הקידוח בנוי פסולת בניין – חרסית עם אבנים, שברי לבנים ושברי בטון. בחלק מהנקודות נצפו גם חתיכות ניילון, ניירות, ופולסטיק. בהוצאת הפסולת מהמקדח נצפו אדים נפלטים מהפסולת, עדות לטמפרטורה בחתך.	חתך הקידוח:
לאורך חתך הקידוח ניתן לראות עלייה בריכוזי ה-CO ובטמפרטורה שנמדדו עד לעומק של 10 מ'. במדידה שבוצע מעומק 15 מ' חלה ירידה בריכוז ה-CO. עד לעומק 12 מ' נצפתה גם ירידה בטמפרטורה.	ניטור ביוגז:

לאורך כל חתך הקידוח לא נצפו עדויות לבעירה בפסולת, הפסולת לא נראתה שרופה ולא היה לה ריח אינדיקטיבי של בעירה.

טבלה 2: לוג קידוח ק-1

הרכב גז					טמפרטורת הגז (°C)	עומק דמימה (מ')	אחוז כמות חומר אורגני %	תיאור התנאי	עומק (מ')
VOC ppm	CO ppm	H ₂ S ppm	O ₂ %	CO ₂ %	CH ₄ %				
15.7	4	ND	12.9	6.7	3.4	67.0	1.0	כיסוי חריטת חומה עם אבנים, מעט חתיכות פלסטיק, ניילון	0.0-1.0
8.7	2	ND	14.9	4.1	2.3	62.7	3.0		1.0-4.8
33.0	27	95	0.4	19.5	11.7	71.2	5.0	פסולת בנין מעורבת קרקע חריטית וחריטות-חולית עם שברי בסון מאבנים. מכלה קרשים, חתיכות ניילון ופלסטיק. מעמק 6.5 מ' פסולת אפורה כהה, ללא ריחות של שריפה.	4.8-7.0
62.5	1412	110	1.2	21.1	16.2	90.0 80.6 70.5 75.1	8.5 10.0 11.0 12.0		7.0-14.0
21.2	1330	73	11.1	17.4	17.8	88.8	15.0	פסולת בנין קרקע חריטית חומה עם אבנים ושברי בסון, מכלה ניילון, פלסטיק, קרשים	14.0-15.0

קידוח ק-2 (טבלה 3)

196044/658397	נ.צ. קידוח:
קידוח ק-2 בוצע בנקודה 23, הנקודה בה זוהו ריכוזי ה- CO הגבוהים ביותר במסגרת ניטור הביוגז בפני השטח.	מיקום הקידוח:
חתך הקידוח עד לעומק של כ-5 מטרים, ככל שניתן היה לראות, בני חומר דק ואבקתי המהווה תוצר של הבעירה. בנקודה זו המקדח לא הצליח לחדור מעבר לחמישה מטרים, שכן בכל העלאה של המקדח הקידוח התמוטט פנימה עד לעומק של כ-2 מ'.	חתך הקידוח:
בתוך בור הקידוח נמדדה טמפרטורה של 115 מעלות. בשל הטמפרטורות הגבוהות בקידוח, צנרת דיגום הביוגז נמסה בתוך בור הקידוח ולא ניתן היה לאסוף דוגמת גז. עם זאת בבסיס הבור, בעומק של כ-2 מטרים, ניתן היה לראות בשחרור של בועות גז.	ניטור ביוגז:

בהתאם לממצאי ניטור הביוגז, ממצאי הקידוח בפועל בנקודה זו מצביעים על בעירה. על פי עומק חדירת המקדח נראה כי הבעירה רדודה יחסית ומצויה מטרים בודדים מפני השטח ולעומק של מספר מטרים.



טבלה 3: לאו קידוח ק-2

הרכב ב						ספירת מ' (°C)	שטח דגירה מ' (ס')	אחוז כמות חומרי אורגני %	האזר החנק	pH (ס')
VOC ppm	CO ppm	H ₂ S ppm	O ₂ %	CO ₂ %	CH ₄ %					
										0.0-0.4
						104.2	2.0		המקדח נבנס עד לשטח 5.0 מ' בקולות, אך החומר דק ואבקתי והחליף מהמקדח. בגלל כניסה של המקדח הקידוח מתמסס עד לשטח של כ-2 מ'. בתחילת הקידוח נאפו בועות מ.	
						115.0	5.0		לא ניתן היה למדוד את הרכב מ - צינורות הפלסטיק התמוססה בשל הטמפרטורה הגבוהה. הטמפרטורה בקידוח ממדדה בין השאר במקדח עצמו (לאחר עגירת המקדח בשטח 5.0 מ' והמתנה של כ-10 דקות).	0.4-5.0



קידוח ק-3 (טבלה 4)

196050/658397	ב.צ. קידוח:
לאור הבעייתיות בקידוח ק-2 בוצע ניסיון נוסף לקדוח כ-4 מטרים מזרחית לקידוח ק-2.	מיקום הקידוח:
חתך הקידוח עד לעומק של כ-5 מטרים, עשוי חרסית חומה עם אבנים, שברי לבנים ובטון, קרשים ופלסטיק. בכל הוצאה של המקדח נצפו אדים מהפסולת, דבר שהצביע על הטמפרטורות בחתך הקרקע. עם זאת, לא נצפו בחתך עדויות לבעירה פיזית כפי שנמצא בקידוח ק-2.	חתך הקידוח:
מדידות הטמפרטורה בחתך מראות ירידה בטמפרטורה מעומק של 2 מ' (70 מע"צ) ועד לבסיס הקידוח בעומק של 5 מ' (53 מע"צ). בניטור הביוגז בבסיס הקידוח נמדד ריכוז CO גבוה המגיע ככל הנראה מהבעירה הסמוכה.	ניטור ביוגז:

בהתאם לממצאי ניטור הביוגז נראה כי הבעירה ממוקמת בנקודה זו, עפ"י הקידוח נראה כי הבעירה רדודה יחסית ומצויה מטרים בודדים מפני השטח.

טבלה 4: לוג קידוח ק"א2

הרכב גז						ספירת בסיסית (%)	ספירת דלקית (%)	אחוז כמות חומר אורגני (%)	שטח החפץ	עומק (מ')
VOC ppm	CO ppm	H ₂ S ppm	O ₂ %	CO ₂ %	CH ₄ %					
									כ-100 - חיסית עמדה חומה עם אבנים	0.0-1.0
						70.0 62.7	2.0 3.0	15-20	<u>פסולת בריק מעורבת</u> קרקע חיסיתית, אבנים, שברי בסיס, גוון חום אפור, בעומק כ-2 מ' אפור, מצוי אדים מהקרקע שהוצאה מהקידוח, עדות לספספסורה ברוח הקרקע. הספספסורה הגבוהה ביותר נמדדה בעומק של 2.0 מ'.	1.0-3.0
						58.9 53.0	4.0 5.0	5-10	<u>פסולת בריק</u> - קרקע חיסיתית חומה עם אבנים ושברי בסיס, קרשים ופלסטיק	3.0-5.0



הנדון: תכנית שיקום תא צפוני, טמנת ברקת

בהמשך להתייחסותכם לדו"ח ממצאי סקר הבעירות אשר בוצע באתר, מצ"ב מענה חברת לודן:

1. במסגרת ניטור הביוגז בפני השטח אותרו שני אזורים אשר בלטו ביחס לרקע.
 - נקודה 23, אשר מוקמה בתוך סדק ממנו נצפתה נביעת עשן. באזור נקודה זו נמדדו טמפ' גבוהה יחסית בעומק 60 ס"מ (69°C), ריכוז CO גבוה (200 חל"מ), אחוז חמצן נמוך ואחוז CO_2 גבוה. בנקודה זו זוהו ריכוזי H_2S ו-VOC גבוהים ביחס לרקע בשאר האתר (38 חל"מ ו-361 חל"מ בהתאמה).
 - נקודות 18-19, ממוקמות בקצה הצפוני של המפלס העליון, נקודה 19 ממוקמת במדרון עצמו. בשני הנקודות זוהה ריכוז CO נמוך מאוד (1-2 חל"מ), הטמפ' בעומק 60 ס"מ גבוהה במעט מעל נקודות אחרות באזור ($54\text{-}57^{\circ}\text{C}$), אחוז חמצן נמוך ביחס לרקע ואחוז CO_2 גבוה. בנקודה זו זוהה ריכוז VOC גבוה ביחס לרקע (29 חל"מ), ובנקודה 18 זוהה גם מתאן (2.2%) באחוז גבוה ביחס לרקע באתר.
2. בהתאם לממצאי ניטור הביוגז בפני השטח נקבע כי יבוצעו קידוחי ניסיון בשתי הנקודות הללו.
 - קידוח ק-1
קידוח זה בוצע בסמוך לנקודות 18-19, בקצה המדרון במפלס העליון ביותר של האתר באזור זה. הנקודה בה נמדדו הממצאים החריגים ביותר מצויה בעומק של 10 מטרים מפני השטח (הרום המוחלט בנקודה זו דומה מאוד לרום בו זוהתה הבעירה בקידוח ק-2).
בנקודה זו נמדד ריכוז ה- CO הגבוה ביותר (1412 חל"מ), אחוז חמצן נמוך (2.1%), אחוז חמצן נמוך יותר נמדד בעומק 5 מ' (ואחוז CO_2 גבוה ביחס לשאר החתך) (1.21%). בחתך זוהה גם מתאן (16%).
הפסולת שנחפרה מהקידוח לא הראתה סימני בעירה ו/או ריחות אינדיקטיביים לבעירה. לאור הקרבה של הקידוח למדרון, הסידוק שנפער במדרונות באזור זה, וריכוז החמצן בבסיס הקידוח ייתכן כי ישנה חדירה של חמצן לחתך הפסולת באזור זה.

- קידוח ק-2

קידוח ק-2 בוצע סמוך לנקודה 23 בה נמדדו ריכוז ה-CO והטמפרטורה הגבוהים ביותר במסגרת ניטור הביוגז. פני השטח בנקודה זו נמוכים טופוגרפית מספר מטרים לעומת פני השטח בקידוח ק-1. קידוח זה לא הצליח לחדור מעבר ל-5 מטרים. עפ"י החומר שדבק במקדח החתך עד לעומק זה עשוי חומר דק, תוצר של בעירה. בעת חדירת המקדח לקידוח זוהה חלל בעומק של כ-2 מטרים והקידוח התמוטט פנימה עד לעומק של כ-2 מטרים בכל פעם שהמקדח הוצא מבור הקידוח כל שלא ניתן היה להעמיק מעבר לעומק זה. בבסיס בור הקידוח נצפתה נביעה של גז וטמפרטורות גבוהות (115 מעלות), בבור הקידוח לא ניתן היה לבצע מדידת ביוגז בפועל שכן צינור הדיגום נמס בעת הכנסתו לבור בשל הטמפרטורה הגבוהה.

- קידוח ק-2א

קידוח זה בוצע במרחק של כ-4 מ' מזרחית לנקודה ק-2. בנקודה זו, ק-2 א, חתך הקידוח עד לעומק של 5 מטרים, דומה לחתך בקידוח ק-1 ובנוי חרסית עם אבנים, בהם לא ניראו סימנים לבעירה פיזית. בדומה לקידוח ק-1 גם פה נמדדה טמפרטורה גבוהה, כאשר הטמפרטורה הגבוהה ביותר נמדדה בעומק של 2 מ' וירדה ככל שהקידוח הועמק עד לעומק של 5 מטרים. ריכוז ה-CO בעומק 5 מ' עמד על 1035 חל"מ. אחוז החמצן 5.17% ואחוז ה-CO₂ נמוך (0.81%).

הנקודה היחידה בה זוהתה בעירה באופן מובהק הינה נקודה 23. ריכוזי CO גבוהים וטמפרטורה גבוהה ביחס לרקע זוהו גם בקידוח 1 בעומק של 10-15 מ' ובקידוח ק-2א בעומק של 2 מ'. הרום המוחלט של כל הנקודות דומה וככל הנראה כולן מצויות באותה שכבה בחתך. בהתאם לכן ייתכן כי נדידת גזי מטמנה ותוצרי הבעירה בשכבה האמורה תזוהה במרחק רב ממקד הבעירה.

ללא קשר ישיר עם הממצאים בנקודות של הקידוחים ומתוך רצון לא לאבד זמן ולהתקדם הוחלט לקבל את דרישת המשרד ולהתייחס לכל המוקדים שנקדחו (18,19 ו 23) כמקומות שדורשים טיפול (בין עם בקידוח הרדוד או העמוק יותר).

3. לאחר בחינה נוספת של ההמלצה לטיפול בבעירות מול הגורמים המקצועיים המנהלים את השיקום, מוצע כי השיקום בנקודות אלו, אכן יבוצע באמצעות חפירה מקומית. במסגרת העבודות תבוצע חפירה רדודה ע"י באגר, כאשר החלל ימולא באופן מיידי בעפר נקי וחרסיתי. יבוצע הידוק של החרסית באמצעות

הבאגר ולאחריו עיבוי של שכבת החרסית (לעומק של 50 ס"מ לפחות). (העבודות יורחבו ככל שיידרש בהתאם לגודל תא הבעירה, הגבול הדרומי של העבודות צפוי להיות בקרבת נקודה 22. פסולת בוערת אשר תיחפר תועבר לשטח שיוכן מבעוד מועד, תיפרס ותכוסה בחרסית לכיבוי הבעירה .
לאחר הכיבוי תוחזר הפסולת להטמנה .

שיטת שיקום זו (חפירה וכיבוי באמצעות חרסית) נבחרה בשל שתי סיבות עיקריות. עפ"י מפת הרגישות של רשות המים האתר ממוקם באזור רגישות א'. כיבוי הבעירות באמצעות מים (עם או ללא מעכבי בעירה) יצריך שימוש בכמויות גדולות של מים (מאות מ"ק). על אף האיטום בבסיס האתר, לאור הרגישות האזורית הועדף להימנע ככל שניתן מהחדרת מים לחתך. בנוסף, באתר ישנן חרסיות באיכות טובה הזמינות לשימוש לצרכי הכיבוי באופן מיידי. שימוש בחרסיות יאפשר את התחלת פעולות הכיבוי באופן מיידי עם אישור התכנית .

נדגיש כי פעולות הטיפול יבוצעו ע"י חב' בני וצביקה בע"מ אשר הינה בעלת נסיון בעבודות מסוג זה, וכן תחת פיקוח הנדסי צמוד ובליווי של ממונה בטיחות תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות המתאימים. כן יבוצע ניטור ויזואלי מתמיד בסביבת העבודות לבחינתה אפשרות לנדידה של הבעירה כתוצאה מהעבודות .

בסיום העבודות תבוצע מדידה נוספת של גזי מטמנות בפני השטח על מנת לוודא את הצלחת העבודות .

4. נדגיש כי להשלמת תכנית השיקום המקורית בפני השטח של האתר חשיבות מכרעת בטיפול ומניעת בעירות עתידיות. בהתאם לכך הסדרת פני השטח של האתר בהקדם וכפעולת מנע להתפתחות בעירות נוספות .

נשמח לענות על כל שאלה ,

בברכה,
ליאת קויפמן

העתק:
מר יגדל אך, ג.ג.ג.

15/7/17

תכנית לכיבוי בעירות תא צפוני, מטמנת ברקת

1. כללי

בהתאם לממצאי סקר הבעירות שנערך בתא הצפוני במטמנת ברקת במאי 2017, סומנו באתר 3 נקודות אשר בהן זוהו ממצאים המצביעים על חשד לקיום בערות. שלושת הנקודות ממוקמות בנקודות בהן בוצעו קידוחי ניסיון במסגרת הסקר (כמתואר בתרשים 1 להלן). בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כל שלוש הנקודות שזוהו במסגרת הסקר יטופלו במסגרת העבודות המתוכננות.

עבודות כיבוי הפסולת יבוצעו באמצעות חפירה של האזורים החשודים, חפירת וכיבוי הפסולת הבוערת והטמנו מחודשת עם סיום פעולות הכיבוי. בתווך עבודות הכיבוי יבוצע ניטור לבחינת יעילות פעולות השיקום. בתום עבודות הכיבוי יחלו עבודות להשלמת השיקום בפני השטח של האתר והסדרת ניקוז הנגר העילי במטרה להימנע מהתחדשות הבעירות באתר.

2. תכנית עבודה

בעלי תפקידים

ביצוע עבודות הכיבוי: חברת בני וצביקה בע"מ.

מהנדס: אורי ויב

ליווי סביבתי: לודן טכנולוגיות סביבה

יועץ בטיחות: פארוק בדארנה

מיקום החפירות המתוכננות

מיקום האזורים המיועדים לשיקום מפורט בתרשים 1 להלן.

- החפירה הצפונית מתוכננת לעומק של 2-5 מטרים, מוקד החפירה בקידוח ק-2 כאשר החפירה תורחב לכיוון מזרח (קידוח ק-2א) ולכיוון דרום (נקודה 22).
- החפירה הדרומית מתוכננת לעומק של 10-15 מטרים מפני השטח העליונים, לאורך מדרון האתר.

הערכות בשטח

טרם תחילת העבודות יוכשר שטח הערכות / התארגנות ממנו ינוהלו עבודות הכיבוי.

יתוחם שטח בחלקו הדרומי של התא הצפוני (סמוך לגדר האיסכורית) בו יבוצע כיבוי הפסולת הבוערת שתיחפר במסגרת העבודות (מיקום משוער בתרשים 1).
חרסיות המתוכננות לשמש בתהליך הכיבוי יערמו בסמוך לאזור הכיבוי המיועד. החרסיות ישמשו לכיסוי פני השטח באזורים הסמוכים לחפירות ובתום כל יום עבודה .

פעולות הכיבוי

עבודות הכיבוי יבוצעו בליווי סביבתי מקצועי מטעם הקבלן, אשר יתעד את העבודות וינחה בשטח את העוסקים במלאכת הכיבוי באשר להיקף החפירה הדרוש בהתאם לממצאים בשטח .

- I. העבודות יחלו בביצוע חפירה רדודה באמצעות מחפר (באזור החפירה הצפונית לעומק של מספר מטרים ובאזור החפירה הדרומית מספר מטרים מדופן המדרון לאורך של כ-15 מטרים כתלות במגבלות הנדסיות), עד להגעה לבסיס או לדופן האזור הבוער.
- II. הפסולת שתיחפר תועבר לאזור הכיבוי המיועד, שם היא תפוזר על פני השטח ותכוסה באופן מיידי בשכבת חרסית שתהודק באמצעות מעברי הידוק ו/או כף המחפר עד לכיבוי הבעירה .
- III. החלל ממנו נחפרה הפסולת הבוערת ימולא באופן מיידי בחרסית. החרסית תהודק בשלב ראשון ע"י המחפר , בשלב שני יבוצע עיבוי של שכבת החרסית לעובי של 50 ס"מ לפחות.
- IV. הפסולת שכובתה בתוספת החרסית ששימשה לכיבוי, תועבר חזרה לבורות החפירה להטמנה .
- V. החפירה תורחב לצדדים בהדרגה על מנת שלא לחשוף חלק גדול מדי מגוף הפסולת לכניסת חמצן .
- VI. בתום כל יום עבודה יכוסה האזור המטופל בשכבת חרסית שתהודק היטב על מנת למנוע התפתחות ו/או התרחבות של הבעירות. באם חפירה לא הגיעה לעומק הדרוש היא תיאטם בשכבת חרסית מהודקת באופן זמני עד להתחדשות העבודות ביום למחרת .

לוחות זמנים

עבודות הכיבוי יחלו עד שבוע אישור תכנית הכיבוי העקרונית ע"י המשרד להגנת הסביבה .
עבודות החפירה והכיבוי צפויות להימשך כשבועיים. ייתכן כי העבודות ימשכו מעבר לזמן המצוין בהתאם להיקף החפירות שיידרש.

בטיחות העבודות יבוצעו בפיקוח של יועץ בטיחות מוסמך מטעם מבצע העבודות, ובהתאם לתכנית בטיחות חתומה אשר תוכן מראש. במסגרת העבודות ינקטו כל הפעולות הדרושות לצמצום הסיכון ושמירה על בטיחות העובדים.

עם אישור תכנית הכיבוי תוכן תכנית בטיחות מקיפה על ידי יועץ הבטיחות.

3. ניטור יעילות פעולות הכיבוי

ניטור בפני השטח של האתר יבוצע לאחר סיום העבודות, 4 שבועות ו-8 שבועות לאחר השלמת עבודות הכיבוי וסגירת החפירות. הניטור יבוצע מפני השטח של האתר ברשת של 10*10 סביב מוקדים החפירה (מספר הנקודות המדוייק יקבע בהתאם להיקף החפירות שיידרש ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה).

- ניטור גז המטמנות יכלול מדידות של CO_2 , CH_4 , H_2S , O_2 ו-VOC.
- בכל נקודה תבוצע מדידת טמפרטורה בשני עומקים: 30 ס"מ ו-60 ס"מ.

תאריך : 17.8.8

מס"ד : 3311

לכבוד :

גב' אילי אטיאס

מרכזת פסולת יבשה – מחוז מרכז

שלום רב,

הנדון : מענה לחו"ד סקר בעירות מטמנת ברקת מיום 17.8.7

להלן התייחסות להערותיכם והנחיותיכם לתכנית כיבוי הבעירות במטמנת ברקת.
פעולות הכיבוי מתוכננות להתבצע בשלושת האזורים החשודים - ק-1, ק-2 ו-ק-2א.

סעיף 1.1 - כיבוי הבעירות מתוכנן להתבצע על גבי משטח קירור בשטח של 750-000 מ"ר שיוקן במיוחד לצורך פעולות הכיבוי, מדרום לאזור הבעירות. המשטח יורכב משתי שכבות של 20 ס"מ מצע ב' או מצע ג' מחומר ממוחזר.

סעיף 2.1 – הפסולת שתיחפר מהאזורים החשודים תפוזר על גבי משטח הכיבוי בשכבות בעובי של 20 ס"מ. הפסולת תכוסה בשכבת חרסית מהודקת בעובי 20 ס"מ וחוזר חלילה עד לנפח מקסימלי של 1000-1500 מ"ק. לאחר הגעה לנפח המקסימלי, הפסולת המטופלת (המעורבת בחרסית) תועבר להטמנה והתהליך יחל מחדש .

סעיף 3.1 - על מנת לוודא כי פעולות הכיבוי המתוכננות אכן יעילות ואינן גורמות למפגעים סביבתיים מוצע כי בשלב ראשון יבוצע פיילוט לכיבוי הפסולת על גבי משטח מצומצם בגודל של כ- 100 מ"ר. לאחר פיזור הפסולת הנוערת על המשטח היא תכוסה בשכבה של 20 ס"מ חומר מהודק, הפיילוט יבחן שלושה סוגי כיסוי שונים : חרסית, עפר וחומר קירטוני. לאחר יישום שכבה שנייה של פסולת וחומר כיבוי מהודק תבוצע מדידת טמפרטורה בחתך לאורך זמן. בהתאם לממצאי הפיילוט, יוחלט באיזה מחומרי האיטום לעשות שימוש בפעולות כיבוי הפסולת .

באם יעלה בכך צורך תיבחן גם האפשרות לשימוש באמצעי כיבוי נוספים כדוגמת מים וקצף. נציין כי בעת ביצוע הפיילוט יהיו זמינים באתר אמצעים אלה, לצרכי גיבוי.

במידה ויעילות פעולות הכיבוי המתוכננות תהיה נמוכה יהיה מעבר אליהם עוד בשלב הפיילוט.



סעיף 4.1 – כפי שצויין בתכנית הכיבוי, הבורות יורחבו ככל שיידרש בהתאם לממצאים בשטח (עדות ויזואלית לבעירות ו/או טמפרטורה). עם סיום החפירה תיושם בבורות שכבת חרסית מהודקת לאיטום החתך ולמניעת התחדשות הבעירה. בהתאם לממצאי הפיילוט תיבחן אפשרות לבצע גם את איטום הבורות עם חוואר קירטוני.

אנו מבקשים אישור לביצוע הפיילוט על מנת שנוכל להיכנס לשטח ולהתחיל מיידית את הטיפול בפועל.

בברכה, ליאת קויפמן



07 אוגוסט 2017
טי"ז אב תשע"ז

דואר חוזא"ל

לכבוד :
ליאת לוי קויפמן
לדון טכנולוגיות סביבה בע"מ
שלום רב,

הנדון: חוז"ד סקר בעירות מטמנת ברקת
סימוכין: תכנית לכיבוי בעירות תא צפוני, מטמנת ברקת 15.07.2017
תכנית שיקום תא צפוני, מטמנת ברקת 12.07.2017

למשרדנו הוגשה תכנית לכיבוי בעירות תא צפוני במטמנת ברקת ולהלן התייחסותנו:

1. סעיף פעולות הכיבוי:

- 1.1. יש לפרט ממה יורכב משטח הקירור שלמעשה יחצוץ בין גוף הפסולת לפסולת הבערת בעת הוצאתה.
- 1.2. יש להגדיר את עובי הפסולת השרופה שתשטח על גבי משטח הקירור (רצוי עובי מקסימלי של 30 ס"מ).
- 1.3. לעניין כיבוי הפסולת על גבי משטח הקירור - מניסיונו, כיסוי בחרסית אינו מקדם את כיבוי הבעירה ולעיתים אף מבלה אותה. נא להציע חלופה לייעול כיבוי הפסולת וקירור תוך מניעת מפגעים סביבתיים כתוצאה מכך.
- 1.4. בחלל ממנו נחפרה הפסולת – השימוש בחרסית הינו לצורך איטום. ניתן להשתמש בחרסית רק לצורך זה ויש לוודא כי דפנות הבור בטמפי מתאימה לחומר זה. ככל שדפנות הבור חמות, יהיה צורך להמשיך להוציא פסולת ולקררה.
2. פעולות הכיבוי יבוצעו בשלושת האזורים החשודים "ק-1, ק-2 ו-ק-2 א'.

בברכה,
אילי אטיאס
מרכזות פסולת יבשה

הערות:

- גדעון מזור - מנהל המחוז @
- נטע עשהאל - מנהלת תחום תשתיות @
- דינה פרומוביץ - מנכ"ל החברה הכלכלית שוהם @
- עזרא אלוני - מנכ"ל א.ס.פי חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ @
- יגדל אך - מנכ"ל גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ @
- צביקה דוד - מנכ"ל גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ @



המשרד להגנת הסביבה

הרצל 91, ת.ד. 562 רמלה 72100 | טל: 08-9788808 | פקס: 08-9229135



עמוד 1 מתוך 1



13 אוגוסט 2017
כ"א אב תשע"ז

דואר ודוא"ל

לכבוד:
ליאת לוי קויפמן
לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ
שלום רב,

הנדון: חו"ד סקר בעירות מטמנת ברקת
סימוכין: תכנית לכיבוי בעירות תא צפוני, מטמנת ברקת 15.07.2017
תכנית שיקום תא צפוני, מטמנת ברקת 12.07.2017
חו"ד המשרד לסקר בערות - 07.08.2017
חצנה לחו"ד - חברת לודן 08.08.2017 (התקבל במייל ב-13.08.2017)

בהמשך למכתבים המצורפים בסמך ובהמשך להצעה לביצוע פיילוט לכיבוי הפסולת על גבי משטח מצומצם בגודל של כ- 100 מ"ר, להלן התייחסותנו:

1. למשרדנו אין התנגדות לביצוע הפיילוט לכיבוי הבעירות במטמנת ברקת.
2. יש להציג למשרדנו את תוצאות הפיילוט עם סיכום.
3. פעולות הכיבוי יבוצעו בשלושת האזורים החשודים" ק-1, ק-2 ו- ק-2 א'.

בברכה,
אילי אטיאס
מרכזות פסולת יבשה

הערתקים:

גדעון מזור - מנהל המחוז @
נטע עשהאל - מנהלת תחום תשתיות @
דינה פרומוביץ - מנכ"ל החברה הכלכלית שוהם @
עזרא אלוני - מנכ"ל א.ס.פי חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ @
יגדל אך - מנכ"ל גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ @
צביקה דוד - מנכ"ל גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ @



המשרד להגנת הסביבה

הרצל 91, ת.ד. 562 רמלה 72100 | טל: 08-9788808 | פקס: 08-9229135



עמוד 1 מתוך 1

נספח ח'-1

**עתירה מס' ת"א - 22530-13
א.ס.פ.י חברה
לקידום פרויקטים
באיכות הסביבה (ישראל)
בע"מ נ' ממ"י ואח'**



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'



בפני כבוד השופטת ריקי שמולביץ

א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אמיר כספרי, בני שפר, אוהד בן יהודה ועדי הופמן

התובעת

נגד

1. מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז
ע"י ב"כ - עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזורתי) הילה ליבנה-סירוטה
2. המועצה המקומית שהם
ע"י ב"כ - עו"ד לירון רו
3. המשורד להגנת הסביבה
ע"י ב"כ - עו"ד מפרקליטות מחוז ת"א (אזורתי) הילה ליבנה-סירוטה

נתבעים

פסק דין

1 מונחת לפני תביעת א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ (להלן: "אספיי")
2 למתן צו הצהרתי וצו עשה שמכוחם תהיה זכאית להטמין פסולת בשטח הנמצא בחלקו הצפוני של
3 אתר ברקת, ששימש בעבר מטווח משטרת (להלן: "תא ההטמנה הצפונית").
4

5
6

רקע בתמצית

- 7 1. אתר ברקת הנמצא בתחום המועצה המקומית שהם הוא מחצבה נטושה בשטח של כ- 205
8 דונמים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות מקרקעי ישראל, להלן: "המינהל").
- 9 2. ביום 6.7.1997 התקשר המינהל עם המועצה האזורית חבל מודיעין (להלן: "חמ"י") בחוזה
10 הרשאה לתכנון פיתוח תעשיות וביצוע הפיתוח לשטחי המחצבה שיועדו להקמת אתר
11 להטמנת פסולת וזאת לתקופה שמיום 10.1.1995 עד יום 9.1.1999.
- 12 3. בשנת 1996 פרסמה חמ"י מכרז לביצוע עבודות הקמת, תפעול ושיקום אתר סילוק פסולת
13 בגין באתר ברקת (להלן: "המכרז").
- 14 4. ביום 19.8.1996 התקשרה חמ"י בחוזה עם הזוכה במכרז, החברה לבנין ונכסים מישור החוף
15 בע"מ (להלן: "חחה 1996"). בסמוך לאתר חתימת חוזה 1996 הועברו זכויותיה וחובותיה של
16 מישור החוף לאספי וזאת בהסכמת חמ"י.
- 17 5. אספי הקימה את המטמנה, היא מפעילה ומנהלת אותה ברציפות יותר מ-16 שנים.
18 שיקום המחצבה נעשה בדרך של הטמנת פסולת בגין לצורך מילוי ושיקום בור עצום שנוצר
19 כתוצאה מחציבה רבת שנים. תא ההטמנה הצפוני, ששטחו 15-17 דונמים, מתווה חלק
20 מהבור. עד מרץ 2010 השתמשה בו משטרת ישראל כמטווח.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

6. בשנת 2006 הועבר אתר ברקת מתחום חמ"ן לתחום השיפוט של המועצה המקומית שהם (להלן: "שהם"). בעקבות זאת נחתם בין שהם לבין אספי חוזה מעודכן שלפיו תמשיך אספי להפעיל את אתר ההטמנה בהתאם לתנאי חוזה 1996.
7. במועד הגשת התביעה קרוב היה שטח האתר שבו ביצעה אספי את פעולות ההטמנה למיצוי, ביום 31.3.2010 פנתה משטרת ישראל את תא ההטמנה הצפוני. בין שהם לבין אספי התגלעו מחלוקות שבגינן נמנעה שהם מלפנות למינהל בבקשות להחלת ההרשאה על תא ההטמנה הצפוני. לאחר שהוסדרו המחלוקות פנתה שהם למינהל בבקשה לקבל הרשאה לשימוש בתא הצפוני לצרכי הטמנה. המינהל לא נענה לבקשה והודיע לאספי כי הוא סוקל לשווק את תא ההטמנה הצפוני לצדדים שלישיים. בעקבות זאת הגישה אספי את התביעה דן נגד המינהל ושהם (המשרד להגנת הסביבה צורף כנתבע פורמאלי) שבמסגרתה עותרת היא להצהיר כי היא זכאית להמשיך להטמין פסולת בתא ההטמנה הצפוני בהתאם לחוזים בין הצדדים, להורות למינהל ולשהם לפעול בשקידה ראויה כדי להחיל את ההרשאה גם על חשטת האמור וליתן צו האוסר על המינהל ושהם לנקוט בכל פעולה שתמנע או תקשה על עדכון ההרשאה כאמור.

תמצית טענות הצדדים

8. לטענת אספי חוזה 1996 התייחס לכל שטח המחצבה ובכלל זאת לתא ההטמנה הצפוני. אספי לא השתמשה בשטח האמור רק בשל פעולתו של המטווח המשטרתי ובשל העובדה שלא ניתן היה לפנות את המשטרה באופן מיידי. אספי הסתמכה על כך שבבוא העת יימסר לה השטח כפי שנקבע במכרז ובחוזים שנחתמו מכוחו. הדבר היה ברור גם למינהל וגם לשהם שבחתום לחוזים שנחתמו בינה לבין אספי פנתה למינהל בבקשות חוזרות לקבל הרשאה על תא ההטמנה הצפוני ולכן יש לאפשר לאספי להמשיך להטמין פסולת בשטח האמור.
9. לטענת שהם בעקבות שינוי תחום השיפוט הוסדרה פעילות אתר הטמנה הקיים (נשיאו כולל את תא ההטמנה הצפוני) במערכת החוזים משנים 2004 ו-2007 בינה לבין אספי לבין המינהל המבוססים על המשכו של מכרז חמ"ן. החוזים מבוססים על העקרון ששהם נכנסה בנעלי חמ"ן לעניין המשך פעילות האתר על פי תנאי מכרז חמ"ן בשינויים המחויבים. שהם לא חייטה שותפה להליכי מכרז חמ"ן ולא נטלה חלק בפעילות האתר עד להעברתו לתחום שיפוט. לפיכך ביקשה שבית המשפט יכריע בטענות אספי והוסיפה כי ככל שבית המשפט יקבל את טענות אספי, היא לא תהיה מוכנה לקבל על עצמה הרשאה מהמינהל להפעלת מטמנה בשטח זה אלא לאחר שתנאי ההרשאה ודמי השימוש יוסדרו בין הצדדים מראש.
10. לטענת המינהל אין ומעולם לא היו לאספי זכויות בתא ההטמנה הצפוני. חוזה ההרשאה לתכנון פיתוח תשתיות שנחתם בין המינהל לבין חמ"ן ביום 6.7.1997 שכלל את שטח תא ההטמנה הצפוני הסתיים ביום 10.1.1999. העסקה שבמסגרתה נחתם החוזה בוטלה. המכרז שפורסם מכוחו של החוזה לא כלל את תא ההטמנה הצפוני. חוזה 1996 לא כלל את חשטת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

תי"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

1 האמור. גם החוזים שנחתמו בין אספי לבין שהם בשנת 2006 וחוזי החרשאה שנחתמו בין
2 המינהל לבין שהם בשנת 2007 לא כללו אותו. לשחם לא ניתנה הרשאה ולאספי אין זכות
3 קנייה להפעיל את המטמנה גם בתא ההטמנה הצפוני. בכל מקרה, אספי אינה צד לחוזי
4 ההרשאה בין המינהל לבין שהם (שהחליפה את חמ"ן). שהם לא יכלה להתחייב כלפי אספי
5 אלא ביחס לזכויות שהיו לה מכוח הרשאת המינהל.
6 המינהל החליט כי שיקום תא ההטמנה הצפוני יבוצע באמצעות הטמנת פסולת וכי יערך מכרז
7 לבחירת זהות מפעיל המטמנה בשטח זה. המכרז המתוכנן יחייב את הזוכה לשקם את תא
8 ההטמנה הצפוני באופן שיאפשר בניה בחלקות סמוכות. הטמנה זו תבוצע באופן שונה
9 מהאופן שבו ביצעה אספי את ההטמנה בחלקה הדרומי של המחצבה.

טענות ספ'

היעדר עילה כלפי הנתבע 3 – המשרד להגנת הסביבה

11. המשרד להגנת הסביבה צורף כנתבע מורמאלי לתביעה אך לא התבקש כל סעד כלפי. המדינה
12 הגישה כתב הגנה אחד על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל ידי המינהל וטענה כי יש לסלק על
13 הסף את התביעה נגד המשרד להגנת הסביבה בשל היעדר עילה והיעדר יריבות.
14. אין מחלוקת באשר לחשיבות אתר הטמנת הפסולת ברקת מבחינת איכות הסביבה.
15 המחלוקת מתמקדת בשאלה האם תא ההטמנה הצפוני אשר המטמנה השתמשה בו כמטמנה
16 נכלל במכרז שמכוחו פועלת אספי והמחייב את המינהל או שהמינהל רשאי להוציא השטח
17 למכרז נפרד. צירוף המשרד להגנת הסביבה אינו נדרש לצורך הכרעה במחלוקת זו. עמדת
18 המשרד אינה מעלה ואינה מורידה מטיענות הצדדים לגוף העניין. בסיכומיה טענה אספי כי
19 "סברה" שהמשרד להגנת הסביבה הוא בעל דין דרוש. נראה כי גם היא אינה סבורה כך עוד.
20 לאור כל האמור, אני מקבלת הבקשה ודוחה את התביעה נגד המשרד להגנת הסביבה בהיעדר
21 עילה.

היעדר סמכות עניינית

13. לטענת המינהל אין לבית משפט זה סמכות עניינית לדון בתביעה שבמהותה היא תביעה למנוע
14 מהרשות לשווק את תא ההטמנה הצפוני במכרז ולחייבה לאפשר לאספי להמשיך להשתמש
15 בו לצורך פעילותה העסקית. מדובר למעשה בתובענה בענייני סכרורים שבסמכות בית המשפט
16 לעניינים מינהליים. ככל שעניינה של התביעה הוא בזכות השימוש והתחזקה במקרקעין הרי
17 שהסמכות נתונה לבית המשפט השלום.
18. לטענת אספי טענת חוסר הסמכות העניינית שטען המינהל בסיכומיו חסרת תוס לב. יש
19 לדחותה מחמת השתק בשל כך שנטענה בשלב כח מאוחר של ההליך ובשל טענות סותרות,
20 כאשר פעם נטען כי הסמכות היא לבית המשפט לעניינים מינהליים ופעם לבית משפט השלום.
21 בנוסף טוענת אספי כי בעתירת מתחרה שלה לחייב את המינהל לקיים מכרז בשיטת המטמנה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 שדונה בעבר בבית המשפט לעניינים מינהליים, טען המינהל כי הסמכות העניינית נתונה
- 2 לבית המשפט האזרחי.
- 3 אספי טוענת כי הסמכות העניינית לדון בתביעה נתונה לבית המשפט האזרחי שכן מדובר
- 4 בתביעה לאכיפת חוזה שבמסגרתה מבוקשים סעדים מתחום המשפט האזרחי.
- 5 עוד טוענת אספי כי לבית משפט זה סמכות עניינית לדון בתביעה שעניינה זכויות מסוג רישיון
- 6 במקרקעין, כפי שהוגדר בחוזים שניסח המינהל. הסמכות לדון בתביעה כזו נקבעת בהתאם
- 7 לשווי העניין. במקרה זה השווי הוא בסמכות בית המשפט המחוזי.
- 8 המינהל טען להיעדר סמכות עניינית בכתב ההגנה אך לא הגיש בקשה לסילוק על הסף.
- 9 ביום 15.10.2013 הגיש המינהל בקשה למתן החלטה בטענותיו בדבר חוסר סמכות עניינית.
- 10 בעקבות הבקשה הוזמנו הצדדים לדיון בפני כבוד הנשיאה (כתוארה אז) השופטת הילה
- 11 גרסטל. בפרוטוקול הדיון מיום 5.11.2013, לא נזכרה טענת הסמכות העניינית אלא טענת
- 12 היעדר יריבות בלבד, תוך שהוסכם, כי המינהל יהיה רשאי לעמוד על טענה זו. נראה כי
- 13 ההסכמה האמורה חלה על כל טענות הסף של המינהל. לנוכח האמור המינהל לא היה מנוע
- 14 מלטען הטענה בסיכומיו.
- 15 לנוף העניין, בהתאם לסעיף 5 והתוספת הראשונה לחוק בתי משפט לעניינים מינהליים,
- 16 תש"ס-2000 מוסמך בית המשפט לעניינים מינהליים לדון ב"ענייני מכרזים של גוף או רשות
- 17 המנויים בסעיף 2 לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, וענייני מכרזים של רשות מקומית,
- 18 שענינם התקשרות בחוזה לביצוע עסקה בטובין או במקרקעין, לביצוע עבודה או לרכישת
- 19 שירותים, וכן מכרזים שענינם מתן רישיון או זיכיון לפי דין".
- 20 בע"מ 3309/11 נדב קוטלרסקי נ' המועצה המקומית תל מונד (2013), נדונה שאלת הסמכות
- 21 העניינית של בית המשפט לעניינים מינהליים בתביעה לפיצויים מכוח מכרז והמקרים שבהם
- 22 יהיה מוסמך לדון בית המשפט האזרחי. ניתן להיעזר במבחנים שהותוו שם על ידי כבוד
- 23 השופט עמית בפסקה 21 לפסק דינו גם לעניינו. התביעה שלפני הוגשה על ידי מי שזכה במכרז
- 24 בשלב החוזה ולא בשלב המכרז ובעילות תביעה מתחום המשפט האזרחי.
- 25 בנסיבות אלו, מסקנתי היא כי אין מדובר בתביעה מענייני מכרזים אלא בתביעה שהיסוד
- 26 הדומיננטי בה הוא במשפט האזרחי ולא בדיני המכרזים. לכן, הייתה אספי רשאית להגיש
- 27 את התביעה לבית המשפט האזרחי (בעניין קביעת הסמכות בהתאם ל"סוד הדומיננטי של
- 28 התביעה ראו גם רע"א 546/11 מדינת ישראל- מינהל מקרקעי ישראל נ' אליקים בן ארי
- 29 בע"מ (2011), רע"א 1425/14 נוף לים עכו בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל (2014)).
- 30 אציין כי בתביעה טענה אספי לזכותה לסעדים המבוקשים גם בעילות מהמשפט המינהלי
- 31 "בגין הפרת החובה המוטלת על רשות מינהלית לנהוג בסבירות, בניקיון כפיים, וללא
- 32 מניעים זרים". עילות אלו פורטו בצורה כללית בלבד ללא הנמקה כיצד פעלה הרשות במקרה
- 33 זה בחוסר ניקיון כפיים ומניעים זרים ולא נדונו על ידי הצדדים בסיכומים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

18. אני מקבלת את טענת אספי שלפיה התביעה עוסקת בזכויות מכוח רישיון כעולה מחוזה
ההרשאה שנחתם בין המינהל לבין שהם בשנת 2007 שבמסגרתו ניתן לשהם מעמד של ברת
רשות (נספח 8 לתצהיר אלוני).
- בית המשפט העליון כבר עמד על אופן קביעת הסמכות העניינית בתביעה לקבלת זכויות בר
רשות בקרקע כדלקמן:
- "הרי שחובה אשר במסגרתו מועברת זכות הרישיון, הוא חובה למכר זכות חוזית אשר
מתייחסת למקרקעין, ולא חובה למכר זכות קניין במקרקעין. על-כן, וכפי שקבע בית-משפט
קמא, אין הוראת סעיף 51(א3) לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] מונעת מבעד בית-
המשפט המחוזי מלדון בעניין תביעה בקשר לרישיון, וסמכותו תיקבע בהתאם לגובה הסעד
הכספי המבוקש בתובענה (ראו והשוו ע"א 1662/99 חיים נ' חיים [2], בעמ' 306)".
- רע"א 5071/03 יצחק הוד נ' רבקה גבע, נח (2) 49 (2003)
- בענייני לא נדרש סעד כספי בתובענה אלא צו הצהרתי וצו עשה שבסמכות בית המשפט
המחוזי. נראה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי גם אילו הייתה התובעת נדרשת לשלם את שווי
התביעה הייתה הסמכות נתונה לבית משפט זה.
- לאור האמור, אני קובעת כי לבית משפט זה הסמכות העניינית לדון בתביעה.
19. תשובותיה של אספי בעניין הסמכות העניינית פורטו כבר בכתב התשובה שהגישה. המינהל
יכול היה להתייחס ולחשיב לטענות אלו בסיכומיו אך לא עשה כן. הצורך בדיון בטענה זו
בסיכומים היה קיים רק אם הייתה למינהל תגובה ראויה לדיון בתשובות אספי. בהיעדר
תגובה כאמור אלא חזרה על הטענות הראשוניות בכתב ההגנה האריך המינהל את הדיון שלא
לצורך. אתיחס לכך בפסיקת התוצאות.
- היעדר יריבות**
20. לטענת המינהל חזוי ההרשאה נחתמו בינו לבין חמ"ן ולאחר טכן בינו לבין שהם. אספי מעולם
לא הייתה צד לחוזים אלו. ככל שנחתמו בין אספי לבין רשויות אלו חוזים הכוללים הוראות
אחרות, הן אינן מחייבות את המינהל ואינן מבססות יריבות בינו לבין אספי.
21. לטענת אספי אין ממש בטענת המינהל. אילו לא צירפה את המינהל לתביעה, היה הוא טוען
כי תוצאות ההליך אינן מחייבות אותו. המינהל הוא בעל דין נכון ודרוש בהליך ולא ניתן
להכריע באופן מלא בטענותיה ללא צירופו.
- בנוסף טוענת אספי כי התביעה כוללת גם עילות שלא מתחום החוזים המופנות כלפי המינהל
(גרס הפרת חוזה, מציג שווא רשלניים). לכן, טענת המינהל בדבר היעדר חוזה ישיר בין
הצדדים אינה מלמדת על היעדר יריבות בעיהם.
- אספי טוענת כי המינהל בחר להקנות הזכויות כשרשור באמצעות חמ"ן, ידע כי הן תוקנינה
לצד שלישי וידע כי הזכויות הוקנו לאספי מכוח זאת. בגסיבות אלו נוצרה יריבות בין המינהל
לבין אספי. טענת המינהל בדבר היעדר יריבות בגסיבות מעין אלו נדחתה בהליכים אחרים.
המינהל נוקט הליכים משפטיים עד מחזיקים בקרקעות של אגודות שיתופיות שאין להם
חזות ישיר עם המינהל ומגלה בכך דעתו כי אין חוסר יריבות בינו לבין אותם מחזיקים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום מרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

22. לנוכח טענת אספי לזכות להטמין פסולת בקרקע שבבעלות המינהל מכוח מצגים של המינהל
ולנוכח טענותיה הלכר חוזיות שמרטו בכתב תביעה המקימות יריבות בינה לבין המינהל,
יש לדחות את טענת המינהל בדבר חוסר יריבות.
מניחול ההליך התברר כי יריבות אספי היא דווקא עם המינהל המסרב ליתן הרשאה למעילות
אתר הפסולת בשטח השנוי במחלוקת. כעניין זה למעשה לא קיימת יריבות בין אספי לבין
שהם, שאינה מתנגדת לקבלת התביעה.
בנסיבות אלו, בדין צירפה את המינהל לתביעתה.
23. תשובותיה של אספי לטענת המינהל בדבר היעדר יריבות מרטו בכתב התשובה שהגישת.
המינהל יכול היה להתייחס לתשובות אלו בסיכומיו אך לא עשה כן. בחזרתו על הטענות
הראשוניות בכתב ההגנה תוך התעלמות מתשובות אספי בכתב התשובה האריך המינהל הדיון
שלא לצורך. אתייחס לכך בפסיקת ההוצאות.
הערה מקדמית – אי העדת עדים רלוונטיים
24. מטעם המינהל העיד מר משה רבחון, סגן ראש צוות תשתיות וגופים ציבוריים. מר רבחון לא
הכיר את העובדות ביחס למכרז 1996 ולתקשרות עם שהם בשנת 2007 בידיעה אישית, אלא
מעיון בתיק המינהל בלבד (נחתיק לא כלל את מסמכי המכרז שכן המינהל לא היה צד לו).
ביחס לקיום מסמכים בתיק המינהל שצורפו לתצהיר העד אין מחלוקת.
המחלוקת מתמקדת בנסיבות שבהן נכתבו המסמכים ובאשר למרשנותם.
מחקירת מר רבחון עלה כי בעלי תפקיד שונים שעסקו בעניין ההרשאה ע"י המינהל ביחס
לשטח מחצבת ברקת עדיין עובדים במינהל לרבות המצהיר מטעם המינהל בעניינים אלו
בתליך קודם (שיפורט להלן). למרות זאת לא הביא המינהל איש מהם לעדות.
25. הצדדים חלוקים לגבי השאלה לחובתו של מי מהם יש לזקוף את החיטונות מחבאת אותם
עדים.
26. איני מקבלת את טענת המינהל שלפיה היות והנטל להוכיח את תתביעת מוטל על אספי, היה
עליה להזמין העדים השונים ככל שסברה כי יש צורך בכך והמינהל לא נדרש להזמין העדים
הרלוונטיים מטעמו. השאלה על מי רובץ נטל השכנוע, נקבעת על-פי הדין המהותי. נטל
השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט כאשר
הכלל הבסיסי הוא "המוציא מחברו – עליו הראיה" (יעקב קדמי על הראיות חלק רביעי, בעמ'
1723 – 1724 (2009)). על התובע הנטל להוכיח את כל יסודותיה של עילת התביעה, החיובים
וחשיליים, ואילו על הנתבע הנטל להוכיח את כל רכיביה של טענת ההגנה שהוא מעלה (נס',
בנמ' 1728).
היה על המינהל להביא לעדות העדים הרלוונטיים מטעמו שלהם ידיעה אישית ולא להסתפק
בהבאת עד אשר כל ידיעתו נסמכת על עיון בתיק המינהל. עם זאת, המחלוקת העיקרית בתיק



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י. חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מיינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז האח'

- 1 היא באשר למרשנות מכרז משנת 1996 אשר המינהל לא היה צד לו, ביחס למכרז זה לא
- 2 מצאתי כי קיימת השלכה ראייתית משמעותית להימנעות המינהל מלהזמין עדים נוספים.
- 3
- 4 **דיון והכרעה**
- 5 27. תחילה אפרט את השתלשלות האירועים והחוזים הרלוונטיים שמהם ניתן ללמוד האם
- 6 המינהל התחייב התחייבות חוזית או הציג מצג בדבר מתן הרשאה לחטמין פסולת גם בתא
- 7 החטמנה הצפוני לאחר פינוי המטונח חשטרתי.
- 8
- 9 המכרז להקמה ותפעול אתר הטמנת פסולת וביצוע שיקום נופי (מכרז וחזה 1996)
- 10 28. בור המחצבה בברקת היה אתר נטוש ובלתי שמיש עובר לעריכת המכרז להפיכתו לאתר
- 11 להטמנת פסולת.
- 12 מטרת הטמנת הפסולת בבור המחצבה היו לרכז הטמנת פסולת במקום מוסדר, לסגור אתרי
- 13 הטמנת פסולת מפורזים ובלתי מוסדרים שפעלו באותה עת ולשקם את בור המחצבה שיקום
- 14 נופי וסביבתי.
- 15 תכליות אלו והצורך לעשות שימוש בבור המחצבה כולו להטמנת פסולת משיקולים סביבתיים
- 16 ותכנוניים אינם שנויים במחלוקת עד היום.
- 17 29. מתחילת שנות ה-90 של המאה הקודמת פעל המינהל לתכנון אתר מחצבת ברקת כאתר לפינוי
- 18 פסולת (נספח 2 לתצהיר אלוני).
- 19 30. בשנים 1994 – 1995 התקיימו בין המינהל לבין חמ"ן מגעים ביחס למתן הרשאה ולפרטי
- 20 התוכנית להפיכת המחצבה לאתר הטמנת פסולת.
- 21 בדיון מיום 31.10.1994 בהשתתפות נציגי המינהל, המשרד לאיכות הסביבה, חמ"ן ועוד,
- 22 הציגו אנשי חברת אנוש תוכנית להקמת אתר הפסולת. לפי דבריהם השטח המתוכנן לאתר
- 23 הטמנת הפסולת כולל 215 דונם שמתוכם מתוכנן לביצוע מידי שטח של 105 דונם. בדיון
- 24 הוחלט: "לגשת לתוכנית על כל 215 דונם כאשר 70 דונם מהם יופיע שטח ירוק. תחילה
- 25 השפיכה תהיה בלתי מבוקרת. באתר תישפך פסולת בנין בלבד ללא שום חומרים אחרים"
- 26 ובהמשך: "על כן, כאסטרטגיה הוחלט בשלב ראשון כ- 70 דונם בשפיכה לא מבוקרת בחלק
- 27 הדרומי ושאר השטח המשלים לכ- 200 דונם יהיה מבוקר ויועד לתעשייה. באתר תישפך
- 28 פסולת (כך במקור-ר.ש.) בנין בלבד ללא שום חומרים אחרים" (נספח 2 לתצהיר המינהל).
- 29 31. ביום 10.1.1995 אישר המינהל עסקת הרשאה עם חמ"ן לפעול לתכנון ופיתוח בור המחצבה
- 30 לתקופה של 5 שנים (נסעיף ההואיל החמישי לחוזה הרשאה לתכנון מיום 6.7.1997).
- 31 32. יש לשים לב כי האמור עד כה אינו מלמד דבר ביחס לשאלה האם המינהל ביקש כי כל שטח
- 32 המחצבה יוקצה ליזם אחד מכוח מכרז אחד אם לא.
- 33 33. ביום 27.6.1995 אישר המינהל עסקת הרשאה ל-5 שנים לצבי שטח של כ-115 דונם (נספח 3
- 34 לתצהיר המינהל).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 אספי חציגה את החוזה מיום 6.7.1997 בין המינהל לבין חמ"ן לתכנון פיתוח תשתיות (נספח
- 2 3 לתצהיר אלוני) לגבי שטח בהיקף של 4,700 דונם הכולל את מתחם המחצבה (המינהל אינו
- 3 חולק על כך) לתקופה שמ-1995 ועד 1999. בתנאים המיוחדים של חוזה זה נקבע בין היתר
- 4 "ידוע למורשה כי מדובר בהסכם הרשאה לתכנון ופיתוח בלבד ואין בהסכם זה כל התחייבות
- 5 מצד המינהל להקצות הנכס למורשה בעתיד".
- 6 34. על רקע ההסכמה בדבר הצורך לתפוך את אתר המחצבה לאתר הטמנת פסולת ולסקטור ולאור
- 7 ההרשאה שקיבלה מהמינהל, ניגשה חמ"ן לערוך מכרז להטמנת פסולת ושיקום נופי בבור
- 8 המחצבה.
- 9 35. במענה לבקשת המשטרה לבצע עבודות שונות בשטח המסווח המשטרתי בבור המחצבה השיב
- 10 מזכיר חמ"ן בחודש דצמבר 1995 כי:
- 11 "מטווח ברקת עם השטח הצמוד לו עומד עומד (כך במקור- ר.ש.) בקרוב לצאת למכרז כשטח
- 12 המיועד לאתר פסולת מוצקה. אי לכך לא נוכל לאשר בקשתך הנ"ל" (נספחים 54, 55 לתצהיר
- 13 אלוני).
- 14 36. במכרז שמרסס בחודש אפריל 1996 נקבע כי הוא אינו מוגבל בזמן אלא בהשלמת עבודות
- 15 הטמנת הפסולת ושיקום האתר כהתאם למכרז (סעיף 9 לחוזה).
- 16 37. בין הצדדים התגלעה מחלוקת ביחס לשטחי בור המחצבה שעליהם חל המכרז, האם כטענת
- 17 אספי, על שטח הבור כולו בהיקף של 205 דונם (שטח הכולל את תא ההטמנה הצפוני שבו
- 18 סצוי היה המסווח המשטרתי) או כטענת המינהל, על שטח מצומצם יותר.
- 19 38. המכרז כולל מסמכים שבהם מורטו הוראות רלוונטיות למחלוקת זו:
- 20 מסמך עקרונות- תחשיב פרופורמה, מחודש פברואר 1995. המסמך לא נכלל ברשימת מסמכי
- 21 המכרז שפורטו בהוראות למשתתפים במכרז אך צורף יחד עם שאר מסמכי המכרז לתצהיר
- 22 מר אלוני. התבעים לא טענו כל טענה ביחס לכך. לפיכך אני מגיחה כי המסמך נכלל במסמכי
- 23 המכרז.
- 24 סעיף 1 רישא למסמך העקרונות הנ"ל תחת הכותרת "ירקע" קובע:
- 25 "המועצה האזורית חבל מודיעין מעוניינת בהפעלת אתר סילוק פסולת בניין בתחום מחצבה
- 26 נטושה הנמצאת בתחומה, שטח המחצבה כ-205 דונם ומתוכם מיועדים כיום בת.ב.ע.
- 27 מאושרת כ-115 דונם לסילוק פסולת".
- 28 אין מחלוקת בין הצדדים בהליך זה כי שטח המחצבה שנקב בהיקף של 205 דונם כולל את
- 29 תא ההטמנה הצפוני ששימש כמסווח משטרתי.
- 30 סעיף 2.1 למסמך העקרונות קובע:
- 31 "האתר יוכשר ויופעל בשלבים. בשלב הראשון יקבל הקבלן שיזכה במכרז מהמועצה זכיון
- 32 להפעיל אתר פסולת בניין בשטח של כ-80 דונם שיופעל בשיטת השפיכה הקונבנציונאלית
- 33 (הטמנה בלתי מבוקרת). בשלבים הבאים יופעל האתר הן בשיטה הנ"ל ושא בשיטת המילוי
- 34 המבוקר".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י. חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- בסעיף 4 של המסמך, שעניינו שיקום נופי של האתר, נקבע כי השטחים שבהם תיושם השיטת
הקונבנציונאלית להטמנת פסולת מיועדים לשיקום נופי וכי בהנחה שמחצית השטח (כ-100
דונם) ישוקם נופית (בהתאם להנחיות) מוערכת עלות השיקום הנופי שבה יחויב היום
במסגרת המכרז בכ-6,000,000 ₪.
39. בסעיף 1 למסמך ד - התנאים הכלליים של המכרז תואר אתר הטמנת הפסולת כך:
"שטח בן כ-80 דונם המהווה את חלקו הדרומי של השטח הנמצא והמסומן במפה כאתר
סילוק פסולת בניין לרבות דרך הגישה אליו וכל אחד מהפרטים הקשורים בהפעלתו כגון
שילוט, סוללות עפר, משטח גרונטאות ואחרים".
- בסעיף 2.1. לתנאים הכלליים תואר שטח הקרקע כך:
"שטח הקרקע הכולל של האתר, ללא דרך הגישה, הינו כ-205 דונם. לצורך הפעלת אתר
סילוק פסולת בניין יעמדו לשימוש הקבלן, על פי הסכם זה, כ-80 דונם בלבד כמוגדר בסעיף
1 לעיל".
- תיאור העבודה והתנאים לביצועה כללו אפשרות להיקף עבודות רחב יותר (סעיפים 3.3, 3.4):
"3.3 שטח הטיפול בפסולת בכ-80 הדונמים הראשונים כוללת את שפיכתו בתוך הבור,
יצירת חזית שפיכה על גבי חומר המילוי, המתקדמת מדרום לצפון עם מילוי בפסולת.
3.4 בהמשך אפשר שהקבלן ידרש גם לשיטת טיפול בפסולת בתהליך המילוי המבוזר,
כהגדרתו בסעיף 3.3 בנספח התכנוני.
לפיכך, הקבלן מתחייב לספק ולהפעיל את כל הציוד הנדרש לביצוע ההטמנה בשיטה זו
הכולל: מכש, מוטור גריידר, מחפרון זחלי, "בריקר" וציוד להידוק דינמי".
- יצוין כי במכרז התבקש המציעים למלא את הסכום המוצע על ידיהם ביחס לשפיכה
קונבנציונאלית ויכלו, אך לא חויבו, למלא הסכום ביחס להטמנה מבוקרת. מאוחר יותר
הוכנסו שינויים במסמכי המכרז, המציעים התבקשו למלא את הסכומים ביחס לכל שיטת
הטמנה בנפרד, אך הובהר כי לצורך בחינת ההצעות יובאו בחשבון רק הסכומים המתייחסים
לשיטה הקונבנציונאלית. לאחר שהחלופה של הטמנה מבוקרת ירדה מהפרק, ויתרו עורכי
המכרז על מילוי הסכום ביחס לחלופה זו.
40. למסמכי המכרז צורף נספח תכנוני סביבתי מחודש פברואר 1995 שהוכן ע"י חברת אנוש שבו
פורטו שלבי תוכנית הפיתוח של האתר:
"שטח האתר בגבולות התכנית הוא כ-205 דונם, מתוכם 115 דונם מיועדים לאתר סילוק
פסולת על פי תכנית מאושרת (גז/401 / 8).
מהאזור לעיל הוחלט על נגזרת תכנית פיתוח בת שלושה שלבים:
א. הכשרת 80 דונם לקליטת פסולת בניין בחלקו הדרומי של הבור והפעלתו בשיטה
קונבנציונלית.
ב. הכשרת 35 דונם נוספים בתחום השטח המיועד במרכז הבור בשיטה שתקבע
(קונבנציונלית או מבוקרת).
ג. הכשרת 90 דונם בחלקו הצפוני של הבור בשיטה שתקבע.
בעוד שישום שלב ג' מותנה בהליך תכנוני כדוגמת בקשה לשימוש חורג, שלבים א' וב'
יאושרו בהליך של היתר בניה".
- (עמ' 121 לכרך נספחים א לתצהיר מר יעזרא אלוני, עמ' 90 לתצהיר מר יצחק גיל).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז הארץ

- 1 עוד נאמר שם כי ההחלטה בדבר שיטת המילוי בשלבים ב' וג' תתקבל תוך כשנה במקביל
- 2 להפעלת שלב א.
- 3 עוד כולל נספח התכנון הסביבתי פירוט שימוש ויעודי הקרקע באזור בור המחצבה.
- 4 כסעיף 1.4.7 נקבע כי:
- 5 "בחלקו הצפוני של השטח המוצע כאתר סילוק פסולת, מחוץ לתחום 115 הדונמים
- 6 המיועדים בת.ב.ג. גז/ 8/401, מועל מטווח מוסדר של משטרת ישראל. איזור הירי גודר זה
- 7 מכבר".
- 8 ביום 14.5.1996 התקיימה ישיבת הבהרה עם הקבלנים ביחס למכרז (נספח 5 לתצהיר
- 9 המינהל) שבמסגרתה נשאלה השאלה "מה קורה בשלבים הבאים". מר גיל (שהצהיר בהליך
- 10 זה מטעם אספי וטיפול בהכנת המכרז מטעם חמ"ן) השיב כי "מי שיזכה השלב הזה יהיה לו
- 11 יתרון במכרז הבא" (מר גיל לא התייחס לכך בתצהירו ולא נשאל על כך בחקירתו הנגדית).
- 12 אציין כי איני מקבלת את טענת אספי בסיכומיה שלפיה ההבהרה האמורה אינה רלוונטית
- 13 מאחר ולא התייחסה לשטחי בור המחצבה.
- 14 מר רבהון, העד מטעם המינהל לא ידע על איזה שטח חל המכרז (המינהל לא היה צד למכרז)
- 15 (נעמי 29, ש' 15 – 31).
- 16 העדים היחידים שלהם ידיעה אישית ביחס לנסיבות עריכת המכרז הם העדים מטעם אספי,
- 17 מר אלוני-הבעלים, המכהן כמנכ"ל החברה ומר גיל.
- 18 מר אלוני הצהיר כי בכל שלבי המכרז היה ברור לאספי והוצג על ידי חמ"ן כי המכרז מתייחס
- 19 לשטח בור המחצבה כולו (סעיף 118 לתצהירו).
- 20 בחקירתו התבקש להבהיר האם מציגים אחרים שהשתתפו במכרז חשבו שהגישו הצעה
- 21 למתחם כולו, דהיינו, שטח של 205 דונם. מר אלוני אישר כי אטל הגישה הצעה לשטח של 80
- 22 דונמים של השלב הראשון בלבד ונימק זאת בקיומה של מגבלה תכנונית ובחוסר הבחירות
- 23 של שיטת ההסמנה בשלבים הבאים. מר אלוני חודה כי לא ניתן היה להציע משהו אחר (נעמי
- 24 ש' 15 – 22).
- 25 מר גיל הצהיר כי המכרז מורסם לגבי שטח המחצבה כולו, דהיינו, 205 דונם וכי הכוונה
- 26 המפורשת של עורכיו הייתה להכשיר, להפעיל ולשקם את האתר כולו באמצעות מפעיל אחד
- 27 שייבחר במכרז (סעיף 14 לתצהירו).
- 28 בחקירתו חזר מר גיל על טענה זו. משימות עם הגדרת האתר בתנאים הכלליים של המכרז
- 29 כשטח של 80 דונם בלבד, השיב, כי הניסוח "לא טוב" ו"בהרבה מקומות אחרים במסמכי
- 30 המכרז יש התייחסות לאתר על כל ה- 205 דונמים שלי". מר גיל אישר כי המחצבה חולקה
- 31 לחלקים. לדבריו, בשל התפעול, מצד אחד ובשל קיומו של המטווח המשטרתי, מצד שני.
- 32 בהמשך אמר כי הקביעה במסמכי המכרז שלפיה המכרז מתייחס לשטח של 80 דונם היא
- 33 הגדרה לא נכונה. כאשר עומת שוב עם ההוראה בסעיף 2.1 לתנאים הכלליים, שלפיה, לצורך



בית המשפט המחזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 הפעלת האתר לסילוק פסולת בניין יעמדו לשימוש הקבלן על פי החוזה 80 דונמים בלבד,
- 2 השיב, כי הכוונה לחלק הראשון של העבודה (עמ' 18 – 19).
- 3 מר גיל לא יכול היה להצביע על אסמכתא במסמכי המכרז (להבדיל מנספחים) שלפיה מדובר
- 4 בשטח של 205 (עמ' 19 – 20)
47. ביום 19.8.1996 התקשרה חמ"ן בחוזה עם מישור החוף שזכתה במכרז. מישור החוף העבירה
- 5 לאספי כל זכויותיה וחובותיה בהתאם למכרז. בהתאם לכך מופעל אתר הטמנת הפסולת על
- 6 ידי אספי מאז יום 17.5.1997 (נתחילת פעילות האתר) ועד לדיון בחליץ זה.
48. ביום 9.1.2007 הודיע המינהל לחמ"ן כי ביום 31.12.1996 הוחלט על ביטול העסקה עמה ביחס
- 9 לאתר המחצבה בשל אי תשלום בגין העסקה. המינהל דרש לפנות האתר תוך 30 ימים
- 10 ולהחזירו למינהל כשהוא ריק (נספח 7 לתצהיר המינהל).
49. בשל המחלוקת הכספית בין המינהל לבין חמ"ן לא נחתמו ביניהם חוזים המסדירים את
- 12 המשך פעילות האתר. במקביל למחלוקת זו המשיכה אספי בעבודות הטמנת הפסולת וזאת
- 13 בידיעת ובחסכמת כל הצדדים. המינהל לא דרש בכל מועד שהוא מאספי לפנות השטח למרות
- 14 המחלוקת הכספית עם חמ"ן. בחליץ משפטי אחר, שיפורט להלן (עמ' 1992/07) טען
- 15 המינהל כי יש להפריד בין ההכרעה במחלוקת הכספית בינו לבין חמ"ן לבין חובות העבר לבין
- 16 הסדרת הפעילות החוקית של האתר (נספח 7 לתצהיר אלוני).
- 17
- 18 העברת שיטחי המחצבה למועצה המקומית שהם (2006) וחצי הרשאה מעודכנים
- 19
50. בשנת 2006 הועבר שטח המחצבה לתחום השיפוט של שהם.
51. בחודש יוני 2006 הוציאה שהם לאספי שומת ארעונה בגין קרקע תפוסה באותה עת בשטח של
- 20 105 דונם (סעיף 8 לחוזה שהם אספי).
- 21
- 22 בחקירתו אמר אלוני כי תשלום מתבצע לפי החזקה ושימוש בשטח במעל (עמ' 26 ש' 2 – 6).
52. ביום 26.7.2006 אישרה הנתלת המינהל כי ייחתם חוזה הרשאה בין המינהל לבין שהם
- 23 לתקומה של שנה.
- 24 בתוך כך הוחלט כי:
- 25
- 26 "תבוסל ההרשאה שהיתה מול חבל מודיעין על כל השטח הצפוני, והמינהל לא יבוא בכל
- 27 טענה ואז דרישה מכל סוג שהם לגבי תקומת ההרשאה והפעלת המטמנה בעבר" (נהדגשה
- 28 שלי – ר.ש., סעיף 10.1 לחוזה שהם – אספי מיום 27.6.2006).
- 29 לטענת המינהל בהחלטת זו בוטלה ההרשאה שהתייחסה ספציפית לחלקו הצפוני של חבור.
- 30 בחקירתו התבקש מר אלוני להסביר כיצד מתיישבת ההחלטה האמורה עם טענות אספי
- 31 שלפיהן כלל החוזה בין שהם לבינה את השטח הצפוני. מר אלוני השיב כי "השטח הצפוני"
- 32 הנוכח בסעיף האמור הוא כל שטח אזור התעשייה בחיקף של 600 דונם שהועבר מחמ"ן לשהם
- 33 (עמ' 25).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 בהמשך הסביר כי השטח הצפוני הנזכר בסעיף 10.1 לחוזה הוגדר כך משום שהוא נמצא
- 2 צפונית לשטח הדרומי של חמ"ן. "השטח הצפוני" בהגדרתו בחלטת האספה כולל את אזור
- 3 המחצבה אך גדול ממנו. אין זהות בין המונחים השטח הצפוני ותא ההטמנה הצפוני.
- 4 הסברו מקובל עלי. הרשאת חמ"ן בוטלה ביחס לשטח כולל בהיקף של 600 דונם שהועבר
- 5 לתחום השיפוט של שהם שכלל את שטח בור המחצבה ושטח נוסף של אזור התעשייה.
53. בחוזה בין אספי לבין שהם מיום 27.8.2006 נקבע כי בכפוף לחתימת חוזה בין שהם לבין
- 7 המינהל וקבלת הרשאה לשימוש מהמינהל, תמשיך אספי להפעיל את אתר הטמנת הפסולת
- 8 בהתאם לתנאי החוזה עם חמ"ן (תנאי המכרז משנת 1996). (סעיף 11 לחוזה אספי שהם).
- 9 הובחר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוזה עם חמ"ן לחוזה עם שהם יגברו הוראות
- 10 החוזה עם שהם (סעיף 12 לחוזה אספי שהם).
- 11 תקופת החוזה נקבעה ל- 12 חודשים ובנוסף נקבע כי התקופה תוארך עד לסיום ההטמנה
- 12 והשיקום (סעיף 13 לחוזה אספי שהם).
54. בחוזה הגיל התחייבה שהם לסייע לאספי לקבל את אישור המינהל לבקשה להיתר בניה
- 14 לשיקום המחצבה בהתאם לתוכנית שתוסכם בין שהם לבין אספי שתתאים לגמר השיקום
- 15 הנדרש לצורך שיווק אזור התעשייה הצפוני בשהם (סעיף 24).
55. באותו יום, 27.8.2006, נחתם בין שהם לבין אספי הסכם פשרה שבמסגרתו חויבה אספי
- 17 לשלם לשהם ארנונה בגין שטח תמ"ס בהיקף של 75 דונם בלבד.
- 18 אני מקבלת את טענת אספי כי אין בשטח שבגינו חויבה לשלם ארנונה כדי ללמד על השטח
- 19 שבו בוצעה ההטמנה בפועל. בסעיף 8 של ההסכם הובהר כי אספי לא תשלם ארנונה עבור
- 20 שטחים שבחם הסתיימה ההטמנה ומתבצעת עבודת שיקום בלבד. לפיכך, סביר כי השטח
- 21 שבגינו חויבה לשלם ארנונה הוא השטח שבו השתמשה בפועל להטמנת פסולת כפרק הזמן
- 22 הרלבנטי.
56. במכתב מיום 23.1.2007 פירט ב"כ אספי הערותיו לחוזה ההרשאה בין המינהל לבין שהם
- 24 ולחוזה בין אספי לבין שהם ובין חיתר כי: "הטמנה ושיקום תא ההטמנה הצפוני (המטווח)
- 25 בתוכנית אחת, יחדיו, עם יתר שטחי ההטמנה חיוני על מנת להביא לכלל מיצוי את
- 26 פוטנציאל ההטמנה והשיקום של כל תאי השטח. הצדדים ישתפו פעולה כך שההרשאה
- 27 להטמנה (למועצה בביצוע אספי) תכלול גם את תא ההטמנה הצפוני" (סעיף 11 ו של נספח
- 28 45 לתצהיר אלונג). הערות אספי ודרישתה ליצירת ויקה בין שטחי ההרשאה לבין חלקו
- 29 הצפוני של בור המחצבה צוינו בתמצית ע"י ב"כ שהם בהודעת דואר אלקטרוני ששלח לב"כ
- 30 אספי (נספח 46 לתצהיר אלונג).
57. בעקבות התכתבות זו בין באי כוח הצדדים שלח (25.1.2007) ראש המועצה שהם למינהל חוזה
- 32 הרשאה חתום על ידי המועצה תוך הבהרה כי החוזה נחתם בכפוף להסכמת המינהל להערוך
- 33 חמועצה שפורטו במכתב ובין היתר ההערה שלפיה: "במהלך תקופת ההרשאה תגיש
- 34 המועצה למינהל בקשה לעדכון שטח ההקצאה לגבי שטחים אשר הינם חלק בלתי נפרד



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.ג.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 ממערך ההטמנה ונדרשים לביצוע ראוי של ההטמנה בהתאם לבקשה להיתר" (סעיף 1.9
- 2 של נספח 47 לתצהיר אלוני).
- 3 58. ביום 6.2.2007 הודיע המינהל כי הוא אינו מתנגד לבקשה להיתר בניה שמטרתה שיקום כל
- 4 שטחי המחצבה כולל חלקו הצפוני של בור המחצבה על דרך של הטמנת פסולת. במכתב
- 5 הבהיר המינהל כי הסכמתו מבחינה קניינית מתייחסת רק לשטח שהוגדר כשטח ההרשאה
- 6 בחוזה שבין המינהל לבין שהם (נספח 40 לתצהיר אלוני).
- 7 אני מקבלת את טענת אספי שלפיה ההסתייגות האמורה של המינהל לא שיקפה התנגדות
- 8 עקרונית להרשאה עתידית ביחס לחלקו הצפוני של בור המחצבה. יחד עם זאת מובן כי
- 9 המינהל לא התחייב להסכים לכך.
- 10 59. על רקע עתירה שהגישו מותגרים של אספי לבג"צ, שהתמקדה בפעילות אתר ברקת ללא
- 11 רישיון והרשאות מתאימות (בג"צ 1445/05), נחתם ביום 22.7.2007 חוזה הרשאה חדש בין
- 12 המינהל לבין שהם (נספח 10 לתצהיר אלוני).
- 13 ההרשאה ניתנה לגבי שטח של 190 דונם לתקופה של 12 חודשים. עוד נקבע כי ההרשאה
- 14 תחודש בתנאי שהם תסכים לגובה השומה החדשה שתיערך ע"י חשמי הממשלתי.
- 15 בנוסף נקבע כי שטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים ועלולים לחול בהם שינויים וכי ככל
- 16 שיחול שינוי כאמור יעודכן דמי ההרשאה באופן יחסי (סעיף 12).
- 17 לא ניתן היה ליתן הרשאה לשטח כולו (היקף של 205 דונם) כיוון שבאותה עת פעל בחלקו
- 18 הגותר של בור המחצבה המטווח המסטרתי.
- 19 60. מההרשאה לשטח של 190 דונם לא ניתן ללמוד כי המינהל התנגד שבבוא היום, עם פינוי שטח
- 20 המטווח, תורחב ההרשאה ליתרת שטח בור המחצבה עד לשטח של 205 דונם. בעניין יתרת
- 21 שטח בור המחצבה נקבע בחוזה ההרשאה (בהמשך להתכתבות שמרטה לעיל) כי "במהלך
- 22 תקופת ההרשאה תגיש המועצה למינהל בקשה לעדכן שטח ההקצאה לגבי שטחים אשר
- 23 הינם חלק בלתי נפרד ממערך ההטמנה ונדרשים לביצוע ראוי של ההטמנה בהתאם לבקשה
- 24 להיתר זו תיבחן ע"י המינהל בהתאם לנהליו" (סעיף 21 תנאים מיוחדים).
- 25 מר אלוני הצהיר והעיד כי הוראה זו נקבעה בשל ידיעת הצדדים כי חלקו הצפוני של בור
- 26 המחצבה מהווה חלק בלתי נפרד משטח המכרז המיועד להטמנה וכי יש להרחיב את ההרשאה
- 27 לשטח זה מיד לאחר שימונה המטווח המסטרתי (סעיף 56 לתצהיר אלוני, עדות אלוני בעמ' 26).
- 28 כאמור, אספי ביקשה משהם להוסיף לטיוטת החוזה הערות בעניין זה ובעקבות פגיש
- 29 ראש המועצה למינהל עודכן חוזה ההרשאה בהתאם (סעיפים 112, 113 לתצהיר אלוני).
- 30 יש לשים לב כי התניה אינה כוללת התחייבות של המינהל למתן הרשאה אלא התחייבות
- 31 לבחון בקשה לעדכון שטח ההרשאה בהתאם לנהליו.
- 32 61. ביום 2.7.2007 ניתן פסק דין בבג"צ 1445/05 הנ"ל:
- 33 "ענה מעלות העותרות - חברות המפעלות באתרי הטמנה אחרים באזור שאינו מרוחק
- 34 מהאתר נשוא העתירה - מתחרות כלכליות של המשיבה 6, טענות חדשות מתחום היחסים
- 35 שבין המשיבה 6 למינהל והן מבקשות לטעון כי היה מקום לערוך מכרז בטרם עריכת הסכם



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.ג.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 הרשאה עם המשיבה 6. שאלה זו היא שאלה חדשה שלא היתה נושא השתירה ולא הסעד
2 המבוקש בה. מינהל מקרקעי ישראל אינו משיב בעתירה שלפניו. הטענה בדבר היעדר
3 המכרז לא נידונה גם בתגובת המשיבים לעתירה ובדיון לפניו והעלו תשובות שונות מטעם
4 המשיבים. על פי התשובה הקצאת האתר לרשויות המקומיות נעשתה בעקבות מכרז שהתא
5 בזמנו, ולא היה צורך במכרז חדש. יהא הדבר אשר יהא, עניין ההקצאה ללא מכרז, אם אמנם
6 כך הדבר, מקומו בבית המשפט לעניינים מינהליים. במהלך חילופי הדברים בדיונים לפניו
7 התברר מפי בא-כוח המדינה כי נושא האתרים להטמנת פסולת לקה בהיעדר הסדר הולם
8 משך שנים והעניין טופל רק לאחרונה, אף כי הוחל בטיפול עוד לפני הגשת העתירה. מטעם
9 זה אף הודע למפעילת האתר, המשיבה 6, כי האתר מיועד לסגירתה. השאלה אם המשיבה 6
10 מקיימת את האתר תוך פלישה לשטחים שלא הוקצו לה מלכתחילה ולכן, כטענת העותרות,
11 היה צורך לקיים מכרז חדש הנוגע להרחבת השטחים שבהם מופעל האתר, הינה חלק
12 מהשאלה אשר מקומה במסגרת הדיון בבית משפט מוסמך לעניין המכרז.
13
- 14 בעקבות האמור חגישה (אוגוסט 2007) סתתרה של אספי לבית המשפט לעניינים מינהליים
15 עתירה מינהלית שבמסגרתה עתרה נגד מותן הרשאה לאספי בשטח של 190 דונם ללא מכרז
16 בטענה כי במכרז המקורי נכלל שטח של 80 דונם בלבד והמועצה והמינהל לא היו רשאים
17 ליתן הרשאה ליתרת השטח ללא מכרז (עת"מ (מחוזי ת"א) 1992/07 עמרי גיא אתר פסולת
18 אשדוד בע"מ נ' המועצה המקומית שהם (2009). הצדדים כאן, שכולם היו צד לאותו הליך,
19 חלוקים בדבר פרשנות פסק הדין. בשל רלוונטיות פסק הדין לעניינו מצאתי לחביא את
20 הדברים בהרחבה:
- 21 8". המחלוקת בין הצדדים נסבה, אם כך, בעיקר לגבי העתיד. והיה ואספי תזקק, לצורך
22 הטמנת הפסולת, לשטח, החורג מהשטח בו היא עושה שימוש כיום, המהווה חלק
23 בלבד משטח המחצבה כולו בן כ-200 דונם, (ואף על כך חלוקת הדעות).
24 לציין כי בחלק משטח המחצבה אשר פיסית מהווה בור אחד, עושה כיום שימוש
25 משטרת ישראל לצורך עריכת מטווחי ירי כך שחלק זה הוא, בכל מקרה, מ"חוף
26 לתחומה" של העותרת בשלב זה. כך גם שטחים ניכרים אחרים של בור המחצבה
27 שבהם אספי לא עושה כיום שימוש.
28 המשיבים חולקים על טענת העותרת למית השטח בו "זכתה" אספי ואשר לגבי
29 נחתם עמה הסכם עם משיבה 1, מוגבל לשטח של 80 דונם וטוענים כי בכל מקרה
30 אין מקום להורות על עריכת מכרז חדש לגבי שטח ההטמנה המוטנציאלי, מטעמים
31 שונים.
32 9. נתתי דעתי לטענות הצדדים בענין זה והנעתי למסקנה כי דין עתירה זו לדחייה.
33 לצורך הדיון, מוכן אני להניח כי השטח שהוקצה לאספי לצורך הטמנת פסולת, על
34 פי תנאי המכרז ותנאי ההסכם שנחתם עמה אינו עולה על 80 דונם, כטענת העותרת
35 ולכל היותר על 92 דונם, על אף שאין הנחה זו נקיה מספיקות, לאור הניסוחים
36 הבלתי ברורים ואף הסותרים של תנאי או מסמכים המכרז - על נספחיו.
37 חרף זאת, אינני סבור כי יש לחייב את המשיבה 1 לפרסם או לערוך במקרה זה מכרז
38 לגבי יתרת שטח ההטמנה המוטנציאלי הקיים במקום, ואשר ברובו, או בכולו, אין
39 אספי עושה שימוש עדיין.
40 שוכנעתי מתצהיריהם של גבי חדד (מנכ"ל החב' הכלכלית של המשיבה 1 דאז)
41 ואיריס לוין (מהנדסת המועצה) וכן של המצהירים האחרים מטעם המשיבים כי
42 אין כל הגיון וכדאיות כלכלית להציא כיום למכרז את השלבים הבאים של הטמנת
43 הפסולת בשטחים שטרם נוצלו ע"י אספי, ולו בשל העובדה כי אספי התחייבה
44 לשיקם את בור המחצבה עם מלווין (בעוד מספר שנים). השיקום חיוני לשם הקמת
45 אזור תעשייה בשהם כמתוכנן, ויצריך השקעות רבות אותן התחייבה אספי לבצע על
46 חשבונה על פי ההסכם שנחתם עם המשיבה 1.
47 אספי התחייבה לבצע את השיקום במלואו (פיסי ונופי) על פי התכנית והנספחים
48 שצורפו להסכם על חשבונה ועל אחיותה. השקעה זו היא כבדה ונלקחה, מן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז ואח'

- הסתם, בחשבון על ידי אספי בעת שתמחרה את מחיר ההטמנה, שגבתה
מלקוחותיה ו/או מהקבלנים שביקשו להטמין את פסולת הבנין במקום.
לו תחייב המשיבה 1 לערוך מכרז חדש לגבי הטמנת פסולת בשטח שטרם נוצל עד
כה לשם כך, תיפגע היא מבחינה כלכלית וכך אף אספי, אשר תאלץ להויל את מחיר
ההטמנה כדי לעמוד בתחרות מול הקבלן שיזכה במכרז, או להסתלק כליל מהמשך
ההטמנה באתר.
אם כך יקרה עלול להוצר מצב לפיו "תשתחרר" אספי מהתחייבות לשקם את בור
ההטמנה ל"כשיעלה על גדותיו" כפי שנטלה על עצמה בהסכם עם משיבה 1.
"השתחררות" זו, אשר "תגיב", מן הסתם, התדיינויות משפטיות, תפגע באופן
ממשי ומשמעותי באינטרס הציבורי, המחייב שיקום הבור, באופן שלא יותר
כ"פצע פתוח" בשטח, ובאינטרסים של המשיבה 1, ממנה תמנע הכשרת השטח
לאזור תעשייה על פי תכניתיה, ו/או תאלץ אותה להשקיע כספים רבים מקומתה
על מנת לשקם את בור ההטמנה במקום אספי, שהתחייבה לכך במסגרת ההסכם
שנכרת ביניהן. מי "לידינו כף יתקע" כי הזוכה החדש שיקבל הזכות להטמין
פסולת בשטח הפנוי שנותר (למשך כ-5 שנים בלבד) יסכים לשקם הבור בתום
ההטמנה - שיקום שעלויותיו גבוהות.
10. כאמור, מוכן אני להניח כי היתה נדרשת, על פי דיני המכרזים, עריכת מכרז חדש,
לגבי שטח ההטמנה שחרג מ-80 הדונם שהוקצו לאספי, כטענת העותרת (אם כי
אין בכך כל ודאות) עדיין, לאור הנסיבות שפורטו לעיל ועל יסוד עקרון הבטלות
היחסית לא יהיה זה הולם וראוי, לדעתי, להורות, במקרה זה, על עריכת מכרז חדש,
כבקשת העותרת...
הנסיבות שהוכחו בפני איון מצדיקות בטול המכרז ו/או אניפה על משיבה 1 לערוך
מכרז חדש למחאת לגבי השטח שטרם נוצל לשם הטמנת פסולת.
הנזק שיגרם מתוצאה כזו, למשיבה 1 ולכלל הציבור, כבד מדי, כפי שפורט לעיל.
עריכת מכרז חדש בנסיבות אלה (אף אם כך מתחייב על פי דין) יביא לסרבול מינהלי
ומשפטי, אשר פרט לעותרת איש לא יצא נשכר מכך. אם אביא בחשבון אף את
הנזקים הסופיים שיגרמו למשיבה 1 אגיע למסקנת הנ"ל לפיה ועל פי עקרון
הבטלות היחסית אין כל הצדקה בנסיבות אלה להורות על עריכת מכרז כבקשת
העותרת". (נספח 49 לתצהיר אלוני).
63. ענינו הראות, בפסק הדין בית המשפט לא הכריע בשאלה האם המכרז המקורי הוגבל לשטח
של 80 דונם בלבד, אך קבע כי בנסיבות העניין אין פגם במתן הרשאה לאספי לשטח המחצבה
כולה לרבות בשטחים אשר באותה שט לא עשתה בהם אספי שימוש.
בקביעה זו הסתמך בית המשפט בין היתר על תצהיר המינהל שהוגש באותו הליך (נספח 48
לתצהיר אלוני) שבו טען המינהל כי בנסיבות העניין יהיה זה בלתי יעיל להקצות חלקים של
הבור לגורמים אחרים. יש לשים לב כי טענתו האמורה של המינהל התייחסה לשטחים רחבים
באופן משמעותי משטח תא ההטמנה הצפוני הנדון כאן. ניתן ללמוד מטענה זו על דרך קל
וחומר כי כיום כאשר נותר שטח קטן יותר של בור המחצבה יהיה זה לא יעיל לשווקו במכרז
נפרד לקבלן אחר.
המינהל לא הזמין לעדות את המצהיר מטעמו בעתירה המינהלית. מר רבחון לא ידע לנמק
את השוני בין עמדת המינהל בעתירה המינהלית לבין עמדתו בהליך כאן.
64. ביום 28.7.2007 הוארך חוזה ההרשאה עד ליום 7.11.2007. מאז אותו מועד לא חודשה
הרשאת המינהל שלהם משך מספר שנים. עם זאת, שחס המשיכה לשלם למינהל דמי
ההרשאה ואספי המשיכה להפעיל את המטמנה ולשלם לשהם דמי ההרשאה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 13-04-22530 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1
- 2 **מגעים להרחבת ההרשאה לתא ההטמנה הצפוני (שטח המטווח המשטירתי)**
- 3 65. במחצית השנייה של שנת 2007 פעלה אספי לתכנון והסדרת התנאים מול המשרד להגנת
- 4 הסביבה לצורך הכשרת תא ההטמנה הצפוני להטמנת פסולת וזאת בידיעת שהם (פרק גו) (5)
- 5 לתצהיר אלוני).
- 6 66. ביום 29.8.2007 פנה מנהל החברה הכלכלית שהם בע"מ למנהל מחוז מרכז במינהל והודיע כי
- 7 המועצה משוניינת להרחיב את ההרשאה למטמנה גם לשטח שבו פועל המטווח המשטירתי
- 8 בהתאם לחוזה ההרשאה מיום 8.2.2007. במכתב נאמר כי "הרחבת השטח להטמנה תיתן
- 9 מענה לפסולת בניין לאזור כולו ותקדם את היקפי המיחזור אשר הינו יעד לאומי, ומאידך
- 10 תורז את הקבלן לשקם את שטח המטמנה הפעיל כיום בחלק הדרומי של אזור התעשייה".
- 11 נראה כי בפניה זו סבר מנהל החברה הכלכלית שהם כי אותו קבלן (אספי) הפועל בחלקו
- 12 הדרומי של בור המחצבה יהיה זכאי לבצע הטמנת הפסולת גם בחלקו הצפוני של הבור.
- 13 טנכ"ל החברה הכלכלית שלח מניות נוספות בבקשה לעדכן את שטח ההרשאה בימים
- 14 21.10.2007, 14.11.2007 ו-24.12.2007.
- 15 הפניות האמורות בוצעו לבקשתה של אספי (עמ' 27 ש"י).
- 16 67. בתחילת שנת 2010 התקיימה פגישה בין נציגי המינהל לבין נציגי החברה הכלכלית שהם
- 17 בע"מ שבה נדון עדכון שטח ההרשאה והוחלט כי המינהל יחל בבדיקת הסוגיה אך לא יוכל
- 18 לאשר זאת עד אשר תפנה משטרת ישראל את המתחם (נספח 21 לתצהיר אלוני).
- 19 68. בחודש מרץ 2010 או בסמוך לכך פינתה המשטרה את תא ההטמנה הצפוני.
- 20 69. ביום 29.3.2010 פנתה אספי לשהם במכתב שבו ציינה כי עם פינוי המטווח בפועל מתאפשרת
- 21 התאמת גבולות ההרשאה כך שתכלול את תא ההטמנה הצפוני (נספח 22 לתצהיר אלוני).
- 22 בהמשך לכך באותה השנה פנתה אספי פעמים נוספות לשהם בכתב ובעל פה וחזרה על
- 23 דרישתה להרחיב את ההרשאה לתא ההטמנה הצפוני.
- 24 70. ביום 23.1.2012, בעקבות הליך משפטי שעסק ברשיון העסק של אספי נחתם הסכם פשרה בין
- 25 אספי לבין שהם והחברה הכלכלית שהם בע"מ שבמסגרתו הוסכם על הגבהת מפלסי ההטמנה
- 26 המירביים במחצבה וכן על הארכת פעילותה של אספי באתר המטמנה עד ליום 31.12.2013
- 27 בלבד.
- 28 בהסכם חוברה כי אם יוחלט לנשות שימוש לצרכי טיפול בפסולת בשטח שלטענת אספי חלים
- 29 עליו הסכם חמ"ן ו/או הסכמי שהם – אספי, אזי לטענת אספי היא זכאית לדרוש לבצע
- 30 בעצמה את השימוש האמור ללא מכרז נוסף (סעיף 25, נספח 12 לתצהיר אלוני).
- 31 יצוין, כי הארכת ההרשאה כאמור נעשתה בידיעת ובהסכמת המינהל (נספח 15 לתצהיר
- 32 אלוני).
- 33 71. ביום 28.10.2012, וכעקבות תחלואת המינהל מספר 1236 בדבר הקצאת שטחים לרשויות
- 34 מקומיות, פנה ראש המועצה שהם למנהל מחוז מרכז במינהל וביקש לחקצות את תא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 החטמה הצפוני שבו פעל המטווה המטטרתי לשהם לצורך הטמנת פסולת (נספח 27 לתצהיר
- 2 אלונת).
- 3 72. ביום 4.11.2012 פנתה אספי באמצעות ב"כ במכתב למינהל ולשהם שבו עמדה על זכותה לבצע
- 4 פעולות הטמנה ושיקום בחלקו הצפוני של בור המחצבה. למכתב האסור צורפה טיוטת כתב
- 5 תביעה.
- 6 73. ביום 20.12.2012 השיב המינהל כי מבדיקתו עולה כי מגרשים 5 ו- 7 נהמדובר במגרשים
- 7 הכוללים את תא החטמה הצפוני לא נכללו בחוזה ההרשאה עם שהם וכי המועצה אינה
- 8 מעוניינת לעדכן את שטח ההרשאה. המגרשים האמורים צפויים לשיקום, וככל שישוקו,
- 9 הצורך בשיקום ילקח בחשבון. לטענת המינהל אין לאספי כל זכות בשטחים אלו והיא תהיה
- 10 רשאית לחשתתף במכרז ככל שהמגרשים ישוקו (נספח 34 לתצהיר אלונת).
- 11 74. ביום 8.1.2013 פנה ראש מועצת שהם פעם נוספת למינהל בבקשה להקצות השטח למועצה
- 12 בדחיפות.
- 13 75. בתשובת ב"כ שהם למניית אספי מיום 16.1.2013 נאמר כי שהם פנתה למינהל בבקשה
- 14 להקצות את השטח להטמנה ולמיטב ידיעתם בוצעה פניה דומה על ידי המשרד להגנת
- 15 הסביבה. לאחר שהמינהל יחליט בעניין הקצאת השטחים לשהם, תבחן שהם את טענות אספי
- 16 בנוגע לזכותה להטמין פסולת בחלקו הצפוני של בור המחצבה.
- 17 76. בחוזה מיום 27.2.2014 בין אספי לבין שהם והחברה הכלכלית שהם בע"מ הוארכה ההרשאה
- 18 לאספי להמשיך לבצע הטמנת פסולת בשטח המחצבה, שאינו שנוי במחלוקת, עד ליום
- 19 31.12.2014.
- 20
- 21 **פרשנות החוזה שנחתם מכרז 1996**
- 22 77. פרשנות החוזה והכרעה בשאלה האם הוא חל על כל שטחו של בור המחצבה ובכלל זאת שטחי
- 23 המטווה המטטרתי תעשה בהתאם לאגוד דעתם של הצדדים כפי שהיא משתמעת מתוך
- 24 החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות (סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי),
- 25 תשל"ז-1973 (בעניין היעדר תחולה לתיקון מס' 2 לחוק ראו ע"א 1062/09 בנק דיסקונט
- 26 לישראל בע"מ נ' בינר, פסקה 12 למסק דיונה של השופטת (כתוארה אז) מי נאור (2012)).
- 27 78. לאור העובדות שפורטו לעיל, שוכנעתי, בניגוד לעדויות שהובאו מטעם אספי, כי במועדי
- 28 עריכת המכרז וחוזה 1996 לא התכוונו הצדדים לתחיל ההרשאה על שטח העולה על 80 דונם.
- 29 דברים אלו נלמדים הן מתוכנו של החוזה ומסמכי המכרז והן מסכלול נסיבות העניין.
- 30 79. המכרז מפרט כי יועמדו לרשות הקבלן הזוכה במכרז 80 דונם בלבד, המהווים את השלב
- 31 הראשון במסגרת התוכנית הכללית לשיקום בור המחצבה שגודלו 205 דונם.
- 32 80. המכרז ונספחיו מתייחסים לאתר בהיקף גדול יותר של 205 דונם ושלביו נוספים של
- 33 ביצוע הטמנה עד למילוי בור המחצבה כולו, ובכלל זאת שטחי המטווה המטטרתי. בנוסף,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- 1 כלל הסכרו התייחסות לכך שלאחר השלב הראשון (בהיקף 80 דונם) יתכן והמציעים ידרשו
- 2 לבצע החטמה בשיטת ההטמה המבוקרת (סעיפים 3.3 – 3.4 למכרז).
- 3 יחד עם זאת, במכרז לא נקבע כי הקבלן שיוכה בו יהיה זכאי מכוחו להמשיך לבצע הטמה
- 4 בשלבים המאוחרים.
- 5 בנוסף, הצעת אספי לא כללה הצעת מחיר לצורך ביצוע ההטמה בשיטת המבוקרת. ראינו
- 6 לעיל, כי לצורך קביעת הזוכה במכרז שקלו עורכי המכרז רק את החצעה הכספית עבור
- 7 הטמה בשיטת הקונבנציונאלית, כאשר באותה עת לא היתה ודאות כי יעשה שימוש בשיטת
- 8 זו בשלבים הבאים של המכרז, לאחר השלמת ההטמה ב-80 הדונמים הראשונים.
- 9 81. טענותיה של אספי מסתמכות בעיקרן על נספחים שצורפו למכרז המפרטים התוכנית הכללית
- 10 עבור בור המחצבה. מסמכים אלו נערכו בתחילת שנת 1995 – בשלב מוקדם לפרסום המכרז
- 11 שהתייחס רק לשלב הראשון מתוך השלבים שמורטו באותם מסמכים.
- 12 82. מסקנה זו נתמכת בפרוטוקול שאלות ההבהרה במפגש בין עורכי המכרז לבין הקבלנים
- 13 המציעים. באותן שאלות הבהרה נשאלה באופן מפורש השאלה ביחס לשלבים הבאים ונאמר
- 14 כי לקבלן הזוכה יהיה יתרון במכרז הבא. לא נאמר בכל צורה ואופן כי תהיה לו זכות מוקנית
- 15 לבצע העבודות בשלבים הנוספים.
- 16 83. עדותו של מר גיל שלפיה פירוט השיטח שיוקצה לקבלן במסגרת המכרז כשטח של 80 דונם
- 17 בלבד הוא טעות אינה מקובלת עלי. הקביעה שלפיה יוקצה לקבלן הזוכה שטח של 80 דונמים
- 18 בלבד מופיעה במכרז פעמיים. לעומת זאת המכרז אינו נוקב בשטח בהיקף אחר שיוקצה
- 19 בפועל לקבלן. איני מקבלת עדותו או שאינה מתיישבת עם מסמכי המכרז ועם שאלות
- 20 ההבהרה.
- 21 84. איני מקבלת את עדותו של מר אלוני שמצד אחד העיד כי הוגשה תצעת הנדסית רק לחלק
- 22 הראשון משום שהייתה מוגבלת תכנונית ומצד שני העיד כי סבר שהמכרז התייחס לכל שטח
- 23 בור המחצבה – קרי 205 דונם. בהתחשב באי ההסדרה התכנונית הנדרשת של תא ההטמה
- 24 הצפוני והיעדר תביע או היתרי בניה מתאימים לאותו שטח, אין זה סביר בעיני כי המכרז
- 25 כלל את השיטחים האמורים. המכרז חל על שטחים שהוסדרו תכנונית ושניתן היה לבצע בהם
- 26 את העבודות בפועל.
- 27 85. אספי טענה כי נסיבות העניין מלמדות כי אומד דעת הצדדים במכרז היתה כי הוא יחול על
- 28 כל שטח האתר.
- 29 אני דוחה את הטענה.
- 30 86. עם הקמת האתר לסילוק פסולת בבור המחצבה אכן יועד הבור כולו נאך לא הוסדר) לצורך
- 31 הטמנת פסולת. עם זאת באותו זמן שרר חוסר ודאות והיו חששות באשר להצלחת הפרוייקט
- 32 לנוכח פעילותם של אתרי פסולת רבים ללא הסדרה ולנוכח העובדה שמשליכי הפסולת לא
- 33 היו רגילים לשלם תמורת הטמנת פסולת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

87. סביר כי עלות ביצוע ההטמנה ושיקום המחצבה תהיה נמוכה יותר אם יבוצעו על ידי קבלן אחד שכן במקרה כזה לא יהיה צורך לבצע הפרדה, דיפון או שיפועים בפסולת בין אזורים שונים בבור. מהראיות שהוצגו לי, שיקול זה או חשש שמא חלוקת ביצוע הפעולות הנ"ל בין קבלנים שונים תמנע ניצול מלא בור המחצבה לא הנחו את עורכי המכרז בזמן אמת.
88. סירוב חמ"ן לאפשר למשטרת לבצע שינויים במטווח בחודש דצמבר 1995 אין בו כדי לשנות את מסקנתי האמורה. לא ניתן להסיק מהסירוב האמור בהכרח כי הכוונה במכרז 1996 הייתה שקבלן אחד יבצע את כל עבודות ההטמנה בבור. אין זה בלתי סביר להסיק, כי חמ"ן התנגדה לבצע שינויים במטווח שעלולים היו להקשות על פינוי העתיד. עובדה היא, כי תא ההטמנה הצפוני לא מונה במשך 15 שנים מאז המכרז. אילו אכן הייתה תוכנית להקצות הטמנה לזוכה במכרז בשנת 1996 אך סביר שהיו מבוצעות פניות והיו מתקיימים הליכים להחיש פינוי עם פרסום המכרז. עד להעברת ההרשאה שלהם לא בוצעה כל פניה כאמור למשטרה. הנספח התכנוני של המכרז תתייחס לשטחי המטווח המשטרה כשטחים חיצוניים לשטחי המכרז (מחוץ לשטח המאוסר בתב"ע להטמנת פסולת), ולא כשטח הכלול במכרז.
89. מתן הרשאה מאוחרת לאספי למעול בשטחים נוספים מעבר לשטח השלב הראשון (בין בעל פה בין בכתב) אין בו כדי ללמד כי אומד דעת הצדדים במועד תתיימת החוזים בשנת 1996 במסגרת המכרז היה כי תינתן לקבלן הרשאה בכל שטחי הבור (פרק ג') לסיכומי אספי. לא שוכנעתי כי אספי אכן עשתה שימוש בשטחי השלב השלישי של המכרז בטרם ניתנה לה הרשאה לכך בשנת 2006.
- בתביעה דנן, הצהיר מר אלוני כי בפועל החל משנת 1999 מבצעת אספי הטמנה בשטחי שלב ב והחל משנת 2001 בחלקים משטחי שלב ג (שלב הכולל גם את התא הצפוני השני במחלוקת בהליך זה) ובפועל זה שנים רבות מבוצעות פעולות ההטמנה בשטח של 190 דונם (סעיפים 183 ו-186 לתצהיר אלוני). לעומת זאת, בסעיף 7 לפסק הדין בענייני 1992/07 שהגישה המתחרה של אספי בשנת 2007 נגד אספי, חמינהל ושהם בעניין ההרשאה ביחס ליתרת שטח הבור ציין בית המשפט כי המשיכים (שם) טענו שבפועל עושה אספי שימוש בשטחים בהיקף קרוב ל-80 דונם.
- גם אם בפועל עשתה אספי שימוש בשטחים שלהם היא טוענת בתביעה דנן, אין זה בלתי סביר שבעקבות המחלוקת הכספית בין חמ"ן לבין המינהל ביקשה חמ"ן להימנע מעריכת מכרזים נוספים ואיפשרה לאספי להרחיב את שטחי ההטמנה גם לשטחים שלא נכללו במכרז המקורי, ללא עריכת מכרז חדש. התנגדות זו אושרה על ידי בית המשפט בפסק הדין בעתירת המנהלית כאמור לעיל. אין משמעות הדברים כי קמה לאספי זכות חוזית ביחס לשטחים שלא נכללו בחוזי המכרז המקוריים או הרשאות שניתנו לה לאורך הזמן בכתב או בעל פה, כאשר הרשאות אלו לא כללו את תא ההטמנה הצפוני.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

- לא ניתן הסבר מניח את הדעת על ידי המינהל מדוע ניתנה לאספי הרשאה לבני שטחים
התורגים ממכרז המקורי, אך אין שמשות הדברים שלאספי זכות קנייה לקבל הרשאה
לשטח נוסף התורג מהשטחים שלגביהם קיבלה הרשאות בעבר בהתאם לחוזים בין הצדדים.
90. אציין, כי לא מצאתי שיש בהודעת ביטול העסקה בין המינהל לבין חמ"ן כדי לשנות ההסכמות
מכוח המכרז משנת 1996, כאשר בפועל ולמרות הודעת הביטול, לא פעל המינהל לסיים את
פעולות ההטמנה באתר אלא התמקד במחלוקת הכספית עם חמ"ן.
- פרשנות החוזה עם המועצה המקומית שהם – שנת 2006**
91. בחוזה זה ניתנה הרשאה לאספי לבצע הטמנת פסולת בשטח של 190 דונם. כפי שראינו לעיל,
במסמכי המכרז משנת 1996 והתוכנית שיועדה לבור המחצבה, התייחס חוזה זה לשטחים
הכוללים את כל שלושת שלבי ההטמנה של בור המחצבה (כאשר השלב השלישי אינו כולל את
תא ההטמנה הצפוני).
92. בפסק הדין בעת"מ 1992/07 שהובא לעיל נקבע כי המועצה המקומית שהם אינה מחויבת
לפרסם מכרז ביחס ליתרת שטח בור המחצבה אשר אספי טרם השתמשה בו לצרכי הטמנת
פסולת.
93. אין במסקנה זו של בית המשפט כדי להטיל חובה על המינהל להקצות לשהם את תא ההטמנה
הצפוני.
94. כאמור לעיל, בחוזה ההרשאה בין שהם לבין המינהל נקבע בעניין זה ששהם תפנה למינהל
במהלך תקופת ההרשאה בבקשה להרחבת ההרשאה לשטחים המתווסים חלק בלתי נפרד
ממערך ההטמנה. שהם פנתה למינהל בעניין זה.
95. הנימוק שנתן המינהל בהליך זה לסירובו להקצות את שטח תא ההטמנה הצפוני לשהם הוא
רצונו להוציא את השטח למכרז ולמרות שבעתירה המינהלית נקבע כי אין חובה לעשות כן,
ולבצע את הטמנת הפסולת בשטח זה בשיטת הטמנה מבוקרת.
96. עמדתו של המינהל בעתירה המינהלית הייתה כי יהיה זה בלתי יעיל לחלק את בור המחצבה
בין קבלנים שונים. המינהל לא פירט בהליך כאן מדוע שינה את עמדתו.
97. מר גיל תצהיר כי:
"אין הגיון מקצועי וכלכלי בפרסום מכרזים נפרדים לשיקומו של בור אינטגרלי אחד, הן
בהתייחס לפעולות ההכשרה וההטמנה והן בהתייחס לפעולות השיקום. כך למשך, עבודות
ההטמנה בתא שטח מסוים מחייבות שימוש בתא שטח קרוב לו לצורך הטמנה מדורגת,
אחרת עלולים להיווצר פערי גובה מאד גדולים של עשרות מטרים, בין תאי שטח סמוכים,
גם שיקום המטמנה צריך שיעשה בראיה כוללת, על-ידי גורם אחד, ולא סלאי על גבי סלאי.
פעילות של קבלנים שונים באותה מטמנה אף יכולה לגרום לנזקים בשל חוסר תיאום
בהכשרה, בתפעול או בסגירת השטח המוטמן, באופן שעלול לגרום לזיהומי קרקע חמורים,
מבלי שניתן יהיה לקבוע את הגורם האחראי לליקוי ולטיפול בתיקונו".
- (סעיפים 19 ו-20 לתצהיר).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 22530-04-13 א.ס.פ.י חברה לקידום פרויקטים באיכות הסביבה (ישראל) בע"מ נ'
מינהל מקרקעי ישראל- מחוז מרכז ואח'

98. בית המשפט בהליך זה אינו מחליף את הצדדים בעריכת חוזה מעודכן ביניהם ביחס לתא
ההטמנה הצפוני בנושאים כהסכמה בדבר פרטי ההרשאה, שיטת הטמנת הפסולת בשטח
הנותר וסכום דמי ההרשאה.
99. לא ניתן לקבוע כי המינהל מחויב להקצות השטח מכוח חוזים קיימים או הפרתם, כאשר לא
הוצג כל חוזה מחייב זאת. חיוב המינהל בהתאם לחוזים הקיימים הוא לבחון את הבקשה
בהתאם לנהליו בלבד. ודוק התחייבות זו אינה חוזה על תנאי נכספורט בהפניה בסעיף 86
לסיכומי אספי, אלא הסכמה כי צד לחוזה יבחן האם להרחיבו ויודיע החלטתו. ההחלטת
האמורה אינה החלטת הניתנת לתקיפה במסגרת דיני החוזים אלא בגדרי המשפט המינהלי.
100. טענת אספי בסיכומית שלפיה הפר המינהל את חובתו לבחון את בקשת שהם להקצות לה את
תא ההטמנה הצפוני מהווה הרחבת תזית שבצדק התנגד לה המינהל. גם לגופו של עניין,
מהראיות שהוצגו לי עולה כי המינהל הבהיר שתגודתו למתן הרשאה לאספי בתא ההטמנה
הצפוני ללא מכרז, כמפורט בסעיף 73 לעיל.
- שהם עצמה אינה טוענת שלא קיבלה מענה לפניותיה.
- אין בסיס להתערב בשיקול דעת המינהל בהליך זה.
101. לא מצאתי כי המינהל הציג מצג שווא רשלני כנטען בתביעה או כי עילה זו בוססה.
102. לאור כל האמור לעיל אני דוחה את התביעה.
- איני מחייבת את אספי לשלם הוצאות למי מהנתבעים.
- המינהל ואריק את הדיון שלא לצורך ולא נתן הסבר לשינוי בעמדתו כאמור לעיל. שהם
הותירה את העניין לשיקול דעת בית משפט. המשרד לאיכות הסביבה היה מיוצג על ידי
חפזליטות אשר הגישה כתב הגנה אחד בשם נתבעים 1 ו-3.
- המזכירות תמציא חשתי פסק הדין לב"כ הצדדים.
- ניתן היום, אי שבת תשע"ו, 11 ינואר 2016, בהעדר הצדדים.

ריקי שמולביץ, שופטת

נספח ח'-2

תביעה לסילוק יד, ת"א

29248-09-16



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 29248-09-16 מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל נ'
גלובל גרין גרופ (אנך דוד) בע"מ ואח'

תיק חיצוני : מספר תיק חיצוני

מספר בקשה 1

בפני כבוד השופטת אשרית רוטקופף

מבקשת מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי
ישראל

נגד

משיבים
1. י.א. מעוף ניהול ואחזקות בע"מ
2. גלובל גרין גרופ (אנך דוד) בע"מ
3. יגאל אנך
4. י.א. מעוף גלובל גרופ בע"מ

החלטה

1. במסגרת החליף שבפניי שנפתח כתביעה בסדר דין מקוצר, עותרת התובעת לסילוק יום של
הנתבעים מהמקרקעין הידועים כגוש 4609 חלקות (בחלק) 63,59,58,57,46,45,44,42,40
(להלן : המקרקעין).
2. בד בבד עם הגשת התביעה, עתרה התובעת למתן צו מניעה זמני במעמד צד אחד אשר יאסור
על הנתבעים ו/או מי מטעמם ו/או בהרשאתם לבצע כל שימוש או עבודות או פשלות כלשהן
לרבות השלכת ו/או הטמנת פסולת או חומרים כלשהם במקרקעין. בבקשה נטען עיקר שטח
המקרקעין נשוא הבקשה שימש בעבר במטמנת פסולת כשימוש זה חופסק. כן, נטען כי נודע
לתובעת לאחרונה שהנתבעים ו/או מי מטעמם, עושים שימוש שלא כדין במקרקעין ומשליכים
בה פסולת רבה, ובין היתר פסולת בניה באמצעות משאיות המגיעות למקום ושופכות את
הפסולת אליו וכן על ידי כלים כבדים הפועלים במקום. לבקשה צורף תשריט ויזואלי לצרכי
רישום) בו סומן שטח התחום באדום לבדיו נטען כי עיקר השימוש הלא חוקי נעשה בשטח
זה, כשממנו מתבצעות השלכות פסולת לעבר החלק הדרומי של השטח התחום הצהוב
(המיועד לשיווק).
3. בהחלטתי מיום 14/9/16 לא מצאתי להיעתר למתן הצו הארעי, וחוריתי לתובעת על ביצוע
מסירות של הבקשה לידי כלל הצדדים.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 16-09-29248 מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל נ' גלובל גרין גרופ (אן דוד) בע"מ ואח'

תיק חיצוני : מספר תיק חיצוני

- 1
- 2
- 3
4. בהחלטתי מיום 24/9/16 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני שהגישו הצדדים בו הוסכם בין היתר, כי הנתבעים לא יכנסו ולא ישתמשו בכל אופן ודרך שהם במקרקעין נשוא החליף המשפטי ולרבות השלכת פסולת מכל מן וסוג שהוא, עד למתן החלטה בבקשה לצו הזמני.
- 5
5. תגובת הנתבעים לבקשה הוגשה ביום 5/10/16 ובהמשך להחלטתי מאותו מועד, הוגשה תשובת התובעת לתגובה האמורה.
- 6
6. הדיון בבקשה התקיים ביום 6/12/16 ולאחר שנשמע טענות הצדדים ונחקרו טעמיהם על תצהירי תמיכתם לבקשה ולתגובה (בהתאמה), קיבלו הצדדים את הצעת בית המשפט, לפיה תיערך פגישה דחופה בין הגורמים הרלוונטיים ברמ"י לבין הגורמים הרלוונטיים במועצה המקומית, כשעד להחלטה אחרת, ההסדר הדיוני בין הצדדים שהוגש לבית המשפט, יעמוד בתקפו. כן, הוסכם כי הודעת עדכון תוגש בתוך 14 יום, ובתוך פרק הזמן האמור, תודיע התובעת עמדתה להצעת בית המשפט, לפיה הכותרת של התביעה תמחק ותתיק יעבור לסדר דין רגיל ויוגש כתב חגנה.
- 7
7. במסגרת הודעת העדכון של התובעת מיום 14/12/16 הודיעה האחרונה כי נקבעה פגישה בינה למועצה המקומית ליום 20/12/16, וכן הודיעה על הסכמתה למתן רשות להתגונן לנתבעים.
- 8
8. במסגרת הודעת העדכון של התובעת מיום 22/12/16 בקשה האחרונה לחביא את עיקרי הדברים מהפגישה שהתקיימה, ובין היתר, את זאת שעלה בה בצורה מפורשת שלנתבעים אין כל הרשאה להימנע במקרקעין נשוא החליף, והדבר הובהר גם על ידי מנכ"ל החברה הכלכלית של המועצה המקומית. כן, צוין כי הובהר בפגישה האמורה שבשלב זה ועד למילוי התנאים הנדרשים על ידי התובעת על ידי המועצה המקומית, גם לאחרונה אין הרשאה לפעול במקרקעין. בנסיבות אלה, בקשה התובעת להותיר את ההסדר הדיוני על כנו. כן, צוין כי בכפוף למילוי תנאים שדורשת התובעת, יהיה ניתן לחדש את תקופת ההרשאה למועצה אם כי רק על שטח א' שסומן כאמור בתשריט ובכל מקרה לא בשטח התחום בצוהב והמיועד לשיווק) בגינו גם בעבר לא הייתה הרשאה למועצה. בהקשר זה ציינה התובעת כי בכוונתה לחביא בזמן הקרוב את עניין מתן ההרשאה האמורה למועצה לדיון בהחלטת התובעת.
- 9
- 10



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 16-09-20248 מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל נ'
גלובל גרין גרופ (אך דוד) בע"מ ואח'

תיק חיצוני : מספר תיק חיצוני

9. בהודעתה המשלימה של התובעת מיום 19/1/17, צוין כי הנחלת התובעת אישרה את המתווה שהועבר לה על ידי המרחב העסקי של התובעת במחוז מרכז (מתווה לחידוש ההרשאה למועצה המקומית במסגרת מחלף להסדרת סיום הפעלת המטמנה) ובתאם לכך הועבר הסכם עקרונות לתזימת המועצה המקומית. בנסיבות אלה, עתרה התובעת לתוויר את ההסדר הדיוני על כנו עד להכרעה בתיק.
10. בהמשך להחלטתי מיום 20/1/17 הוגשה תגובת התביעה להודעה המשלימה האחרונה, ובחמשך להחלטתי מיום 12/2/17, הוגשה תשובת התובעת לתגובה האמורה.
11. לאחר שעייתי במכלול טענות הצדדים, נחה דעתי כי יש מקום, בשלב זה, להיעתר לסעד חומני המבוקש כמפורט בסעיף 1 לבקשה.
12. הן בתגובתם לבקשת התובעת, הן בדיון שחתקיים כאמור בעקבותיה והן בתגובתם מיום 30/1/17 (שהוגשה כאמור שבמשך להודעת העדכון של התובעת מיום 19/1/17) הועלו אמנם טענות למכביר מצד הנתבעים, ובין היתר, אודות חשיבות קיומו של אתר הטמנת הפסולת וחשיבותו כמו גם ההיסטוריה של השימוש שנעשה באתר ובתוך למועד ידיעתה של התובעת אודות שימוש זה ועוד. באם לברור את הסופך מן התבן מטענות אלה, הרי שבסופו של יום, חרף חיקפן של הטענות, לא עלה בידי מי מהנתבעים להציג בפני כל אסמכתא רלוונטית אודות קיומה של הרשאה בתוקף, נכון למועד הגשת הבקשה, לפעילות אשר מבוצעת במקרקעין על ידי מי מהנתבעים ובכלל, ואף הנתבע 4 הודה בכך מפורשות לבסוף במסגרת חקירתו בדיון האמור מיום 6/12/16 (רי"ע 8 ש"י 17 למר"י).
13. גם אם בעבר ניתנה הרשאה על ידי התובעת למועצה המקומית, הרי שמחומר הראיות שהונח בפניי עולה כי הרשאה זו נסתיימה, ולמינשה טרם חודשה בפועל. גם אם בתקופת ההרשאה הקודמת, זיקתן של הנתבעים למקרקעין הייתה מכה היותם קבלן משנה של חברת א.ס.ס.י שהוזכרה כמי שהתקשרה בעבר עם המועצה, טקום בו נסתיימה אותה הרשאה, לא ברור מכה מה מבקשים מי מהנתבעים להמשיך את פועלן במקרקעין.
14. ויודגש כי אף שבעקבות הדיון האחרון חלו התפתחויות באשר למגעים אודות חידוש ההרשאה תחת המתווה להפעלת סיום הפעלת המטמנה, והסכם אודות על כך נמצא על סף אישור סופי (כעולה מהודעות התובעת לאחר הדיון וכפי שפורטו לעיל) – עדיין אין בהתפתחות



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 16-09-20248 מדינת ישראל ורשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל נ'
גלובל גרין גרין גרין (אך דור) בע"מ ואח'

תיק חיצוני: מספר תיק חיצוני

- 1 זו המלמדת על חידוש הרשאה עתידית, כדי לחקיס למי מהגורמים בשרשרת ההתקשרויות
- 2 – המועצה המקומית ו/או חברת א.ס.פ. ו/או הנתבעים, וכות לפעול במקרקעין בהעדר
- 3 הרשאה בת תוקף מטעם התובעת.
- 4
- 5 15. לאור כל האמור, הנני מוצאת להיעתר לפתן הסעד הזמני שהתבקש ובכך למעשה להותיר על
- 6 כנה את הסכמת הצדדים בהסדר הדיוני אליו הגיעו כאמור.
- 7
- 8 16. שאלת החוצאות תידון בתום ההליך.
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17 ניתנה תיוס, י"ד אדר תשע"ז, 12 מרץ 2017, בהעדר הצדדים.
- 18

אשרית רוטקופף, שופטת

19
20

נספח ט'

תקנון התכנית ותשריט
המתחם

4-0379

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 חכנית מפורטת מס-10/401/58
 אשר הועדה המקומית בשיטתה מס-187
 מתם 3.1.82 החליטה להעביר על
 אישורה בסמך הועדה המחוזית
 כהגדרת הועדה

על לא היו הוצאות עירוניות לחכנית בתנאי שזו אחת מהאמצעים
 רשומות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, וזו בה כדי לחקוק כל זכות ליוזם
 החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 ונמסר ענינו הסכם מתאים בעינה, הן החיתתו זו באה במקום
 הסכמת כל ב"ל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוק ועפ"י כל דין.

לענין הסדר סמך מוצמד הוא ייעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בין השטח הכלול בחכנית, בין כזה/אחר על החכנית הזרה או הזאת
 מקום הסכם כמפורט ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרה ע"י
 מי שרכש באגרו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת המובנת לנו מזה הסכם כמפורט ועפ"י כל דין, כגון החיתתנו
 ניונות אך ורק במקומות כבט וחכניות.

מינהל מקרקעי ישראל
 המרכז
 אדריכל פאר
 אדריכל מחוז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ל: חכנית 10/401/58
 1989-07-05 29
 נוסף ע"י
 לטפול של
 לחיך מכי

מחוז המרכז

מרחב חכנון מקומי "לודים"

חכנית מפורטת ושיוכנוי חכנית מחאר מס 10/401/58

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 חכנית מפורטת מס-10/401/58
 אשר הועדה המקומית בשיטתה מס-187
 מתם 3.1.82 החליטה להעביר על
 אישורה בסמך הועדה המחוזית
 כהגדרת הועדה

על לא היו הוצאות עירוניות לחכנית בתנאי שזו אחת מהאמצעים
 רשומות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, וזו בה כדי לחקוק כל זכות ליוזם
 החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 ונמסר ענינו הסכם מתאים בעינה, הן החיתתו זו באה במקום
 הסכמת כל ב"ל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 חוק ועפ"י כל דין.
 לענין הסדר סמך מוצמד הוא ייעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בין השטח הכלול בחכנית, בין כזה/אחר על החכנית הזרה או הזאת
 מקום הסכם כמפורט ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרה ע"י
 מי שרכש באגרו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת המובנת לנו מזה הסכם כמפורט ועפ"י כל דין, כגון החיתתנו
 ניונות אך ורק במקומות כבט וחכניות.
 מינהל מקרקעי ישראל
 המרכז
 אדריכל מחוז

י. הרץ א. פוגל י. ד. שוורץ
 אדריכלים ומתכנני ערים כ"מ
 רח' שלומציון המלכה 1 חל-אביב טל. 445462

מרץ 1989

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור חכנית מס. 10/401/58
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8-11-89 לאשר את החכנית

- 6.2 ביטול והחזרת דרכים. ✓
 6.3 קביעת הוראות שיקום (מחצבות). ✓
 6.4 קביעת הוראות פיתוח ושלבי ביצוע. ✓
 6.5 קביעת הוראות ומגולות בניה בהחמם לימודי הקרקע. ✓
 6.6 קביעת הוראות פיתוח ומגולות בניה ושימוש לשימור ושיקום נוף ולשמירה על איכות הסביבה. ✓

7. תכליות ושימושים. ✓
 התכליות והשימושים המפורטים להלן מותרים בחנאי שיענו על דרישות תכנוניות ומטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדרישות דיני איכות הסביבה. ✓
מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האור, הקרקע והמים - עיליים וחחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה חקיקה של מחקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. ✓

7.1 אזור תעשייה.

- 7.1.1 אזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה, המיועדים לצרכי יצור, מלאכה ואחסנה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. ✓

- 7.1.2 בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שובמקום. ✓

7.1.3 מסעדות ומזנונים בחחתי המפעלים, לשירות עובדיהם.

מחקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביו, ניקוז, טלפון וגז, פסולת מערכות אנרגיה ומקשורת.

7.1.5 שטחים ומחקנים לחניה, פוריקה טעינה וחמרון.

אחר גידום - שטח המיועד לאיסוף גרוטאות, גידום ומיחזורם.

מנהל תכנון ופיתוח
 משרד התכנון והפיתוח
 משרד הבריאות
 משרד הארבעה מחוז

22.11.1989

7.2.2. אזור תעשיה עתירת ידע.

- 7.2.1. אזור המיועד לתעשיה אשר היצור בה מתבצע ע"פ תהליכים עתירי מדע.
ו/או תעשיה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשיה שבה תהליכיה מעורב כח אדם ברמה אקדמית.

- 7.2.2. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.

- 7.2.3. מסעדות ומזנונים בחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.

- 7.2.4. מחקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוג, ניקוז, טלפון וגז.

- 7.2.5. שטחים ומחקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.

יש לנו התנגדות עקרונית להכניס בתנאי שטח זה תחנה ממוקמת.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו מקומות חניה למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

7.6. שטח ציבורי פתוח.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

ההתנגדות היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. הן התכנית זו בהן התכנית כל בעל זכות בשטח תהיה ו/או כל רשות מסמכת, למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. אין בהתנגדות זו להקנות כל זכות למקנה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.

28.6.89. מינהל מקרקעי ישראל
ד"ר מלך

V

7.10

8. שלבי ביצוע

8.1 ש"ל
התנגדות פקדונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
התנגדות התכנון המסודרת.

ההחלטות או לכל בעל עסק אשר מטעם ההחלטות כל עוד לא תוקצה השטח המיועד עבור המבנה החדש ימנעו יתכן ההחלטות או במה במקום המיועד כל בעל עסק מטעם המועדון ו/או כל גורם המעורב לפי כל מה שיתקבע על ידי המועדון.

[illegible]

צילומים אף ודק מנקודת מבט חכמנית.

מס' בקשה: 1989-2-9
תאריך פיקוח: 1989-2-9
מס' תעודת זהות: 1989-2-9
מס' תעודת זהות: 1989-2-9

יכל מחוץ

3.2 V

שירותי החינוך והמסמכות.

התחלנו עמנו הסכם מתאים ביותר, הן לתוכניתנו וזאת באה במסגרת

מכתב כל בעל זכות בבעלות הנכס ו/או כל רשות מסמכת. למי כל
מכתב זה יועץ כל דין. **מיכאל ורדי**
8.5 פירח

השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסו על התכנית הכרת או הודאה -

התח
הכר
החב

נת אך ורק מקודות מבט חכמנית.

מינהל מוקדס ישראל הורד

28.6.89. משה מלך המדרה גיר
אדריכל מחזי

10. חנאים להוצאת היחר.

10:1- הועדה-המקנמת חתנה הוצאת היחרי וניה ב:

חכמית או לפיתוח החשית חכלול אח הנושאים הבאים:
- מערכות החשית - יוצגו עקרונות החכנון ושלבי
הביצוע של המערכות הכלליות מים ניקוז ביו
מרכזי, אנרגיה ותקשורת, טיפול בפסולת כולל
מתקן מרכזי לאזור המעשיה.

- יוצגו פתרונות חכנוניים וטכנולוגיים שימנעו באופן מוחלט חזירה של מוצקים, נוזלים, פסולת שפכים וכו' אל מערכות הניקוז הטבעיות ו-או אל מי התהום, ויבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות

יש להם ותגדלוהו קדושים למעלה. כענין שכתובות פירשנוהו

[illegible][illegible]

9 2 11 '89

- גיבון - הוראות לפיחות השמחים הציבוריים
והפרטיים המיועדים לגיבון ולנטיעות
חן התאמה לנוף לאופי האזור ולאפשרויות האחזקה.

- חכנית האב לפיתוח על כל חלקיה חהווה מסמך
מנחה - שבו הוראות מפורטות להכנת
תוכניות פיתוח לכל אחד מן השטחים התואמים את
שלבי הפיתוח כפי שמסומנים בתשריט.

10.1.2 אישור חכנית פיתוח (ע"י הועדה המקומית)
הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה,
שטחי ירק, עמודי תאורה וכו', והחייבות
היום לביצוע.

10.1.3 אישור חכנית בינוי (ע"י הועדה המקומית)
על כל שטח החלקה (מגרש) הכוללת העמדת
המבנים והמתקנים, גובהם, המרווחים בין
הבנינים ובין הבנינים לבין גבול המגרש,
מקום ומפלס הכניסה לבנינים ולמתקנים.

10.1.4 חכנית הבינוי באזור תעשייה עתידית ידע
מכלול בנוסף על האמור בסעיף 10.1.4:
חזיתות וחלקים, פירוט חומרי גמר
לבנינים, פרטי גיכון שילוט ותאורה
וגדרות, דרכי גישה לבנינים וחניונים.

10.1.5 ההיתרים באחר הגירוש יוצאו רק לאחר
שחוגש תוכנית פיתוח לאחר ובחנאי שיעמוד
בהוראות סעיפים 13.7.3 ו-14.

לפי חקן ארצי כפי שפורסם בק.ח. 4513.

11. חנייה.

20% משטח מגרש תעשייתי ו-30% משטח מגרש המיועד
לתעשייה עתידית ידע יהיו מיועדים למטרות גיכון,
במסגרת בקשה להיתר בניה. שטחי הגיכון יהיו
רצופים בחזית המגרש להנחת דעמי של מהנדס הועדה.

12. גיכון.

13. הוראות בנושא איכות הסביבה
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד
בחנאים הבאים:

13.1 ניקוז

וחיפול -

השחלבות במערכת הניקוז הטבעי חוץ קיום
הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות
למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות
בשטח הנכס הניקוז המקומית רק לאחר שיוחקנו
המתקנים לטיפול במי גשם לשניעות רצון הועדה
מקומית והרשות המוסמכת.

התקנת מערכת ניקוז חיצונית או פנימית על שטח הנכס
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים

הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים
הנכס לטיפול במי גשם או מים חיים או מים מזוהמים

אגודה פאר
סביבתית מחוז

1989 2 9

13.2 גיוג - באמצעות מחקן גיוג מרכזי ובחנאי שהונסח חיבורו חיבורן וקליטתו במערכת האזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הגיוג המרכזית בהתאם למפורט בחוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת גיוג) 1981-תשמ"ב.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים. (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

כל האמור לעיל - חוץ מניעה מוחלטת של חרבות חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או אל מי התהום.

13.3 פסולת - יונטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי חבואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקנע רשות מוסמכת, ובלבד שיונטט סילוק לאחר מוסדר ובהתאם לכל דין.

13.3.1 פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאחר מוסדר כדין.

13.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו-או הוראה של רשות מוסמכת.

13.5 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש חכנון אקוסטי ובוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפסלי רעש המותרים כדין.

יש לנו התנגדות קטרונית להכנת בחנאי שנו תחת מוטאט 23

רשויות ההסמך המוסמכות.

13.6 איכות המים - אף על פי שיש להקפיד על איכות המים המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

המסופקים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים

תאריך: 2.10.1989

אדריכל רחוב

13.7 הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית.

13.7.1 לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשת חוות

דעת של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול

למחן היחריים:

- מפעלים ושימושים עתירי אבק -

כגון: מפעלים לתעשיות הבניה (מגרסות חשיות אבן

ושיש, מפעלי מלט בטון וכד').

- מפעלים ושימושים עתירי אנרגיה - הצורכים ולקים

עשירי גופרית, מזוט פחם וכד'.

- מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.

שטחים-לייצור שימוש או-אחסנה של-חומרים רעילים,

נפצים מסוכנים וכד'.

13.7.2 חוות דעת כאמור לעיל מותנית בהגשת מחנך סביבתי,

שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך - מטעמו של היזם.

13.7.3 הועדה המקומית חדרשו חוות דעת מקצועית ו-או כל

מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות - לרבות "תסקיר

השפעה" כהגדרתו בחוק ממפעל או מכל שימוש אחר,

כאשר לדעתה ו-או לדעת רשות מוסמכת הפעילות

המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג

מהוראות דיני איכות הסביבה.

14. היחרי בניה למפעלים.

בקשה להיתר חידון ותאווה אלא בהתאם להוראות החוכניות ונספחיה

ובנוסף הכלול הבקשה מידע בנושאים הנאים:

14.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בחחום המפעל: שטחי ייצור

ומחקנים בחוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים; מערכות

אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת. מבני שירותים ומנהלה,

אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה חוייה ושטחי

גיכון.

14.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור

שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיכון.

14.3 חזות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

חזיתות חזיתות פקטיות להבניה בתנאי שטח מתקדמים מפגעים סביבתיים.

אדריכל
ספאדריכל

20

✓

שמקורם בשריפת דלק בזהליון הייצור
באחסנה בשינוע או בכל פעילות אחרת.

U

✓

J

15 ✓

✓

שין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. במבוא שזו הודעת מנהלם

התעמלות היתה לשרדכי הכוכב מלכת. הן בהיבט לתקופת כל זמנה לוחם
התעמלות זה לכל זמנה של קצת זמנה התעמלות כל עוד לא התקופת התעמלות
התעמלות קצת זמנה התעמלות התעמלות זה זמנה במקום
התעמלות כל זמנה זמנה זמנה זמנה כל זמנה התעמלות זה כל
זמנה התעמלות זה זמנה

מיכאל ורדיאק או יצחק על ידינו הסכם
מנהל מחוז-המרכז

אדריה פאר
הסכסוך

1989 213

16. הוראות הבניה - הוראות הבניה תהיינה בהתאם לטבלת האיזורים.

47. חתימת יוזם החכניה

48. חתימת המתכנן - **הרץ א. פונל ד. שורץ**
 רשיון תכנון מס' 445982
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות לזכות
 החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 ונחתם עמו הסכם מתאימים. היתר חתימתו זו באה במקום
 הסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל
 הנהג ופסי' כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר **מיכאל ורדי** עו"ד אוגדעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכולל בחכנית אין בהח' חכנית הכרה או אדואת
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל במלל חסרתו ע"י
 מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת הקשורה לנו ככה הסכם כאמור. עפ"י כל דין, שכן חתימתנו
 ניתנת אך ורק מקודמת מבט חכנית.

מס' 28.6.89
 חתימת המתכנן
 חתימת הנתן
 חתימת הנתן

לנו התנגדות עקרונית להכניה בתנאי שזו תהיה מתאמת ו-
 רשיון התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד ואין בה כדי להקנות כל זכות לזכות
 החכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקצה השטח
 ונחתם עמו הסכם מתאימים. היתר חתימתו זו באה במקום
 הסמכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל
 הנהג ופסי' כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר **מיכאל ורדי** עו"ד אוגדעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכולל בחכנית אין בהח' חכנית הכרה או אדואת
 בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל במלל חסרתו ע"י
 מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת הקשורה לנו ככה הסכם כאמור. עפ"י כל דין, שכן חתימתנו
 ניתנת אך ורק מקודמת מבט חכנית.

חאריך: מרץ 1989

מס' 29.2.89

חתימת הנתן
 חתימת הנתן
 חתימת הנתן

6240090

דניאל/מנחם 22/8-22/8
דניאל/מנחם 10/130/130

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

● פרסומים ← מכרזי מקרקעין פעילים ← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002) ← תוצאות מכרזי מקרקעין ● דיוור ישיר ← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזי מקרקעין ● קבלת SMS- הנחיות להרשמה ← פרסום מכרזי מקרקעין ← תוצאות מכרזי מקרקעין	אתר המינהל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL
---	--

קבלת מידע קולי ו/או בפקס ← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים ← תוצאות מכרזי מקרקעין	שירותי טלפון אוטומטיים 03-9533333 / *5575 24 שעות ביממה
--	---

● הדרכה טלפונית ← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין ● קבלת מידע על פרסומים ← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין	מוקד טלפון מאויש 03-9533333 / *5575 ימים א' עד ה' מ- 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00
---	--