

הסכם

שנערך ונחתם בפארק התעשייה חבל מודיעין ביום _____ לחודש _____ שנת 2019.

בין: החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ ח.פ. 2 – 141393 – 51 שכתובתה הרשומה הינה רחוב מודיעים 10 שהם 6083210.

שתיקרא להלן: "החברה הכלכלית"

לבין: 1. _____ ת.ז.ח.פ. _____, מרח' פארק התעשייה חמן חבל מודיעין 7319900, טל: _____, פקס: _____.

2. _____ ת.ז.ח.פ. _____, מרח' _____, טל: _____, פקס: _____.

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

שייקרא/ו להלן: "הדייר"

והואיל: והדייר הינו חוכר או שוכר או בעלים או בעל זכות שימוש אחרת בנכס הנמצא באזור התעסוקה מודיעים – שלב א';

והואיל: ובהתאם להוראות התב"ע החלה על הנכס הקימה המועצה האזורית חבל מודיעין מינהלת במסגרת החברה הכלכלית (להלן: "המינהלת"), שתנהל את אזור התעשייה בהתאם להוראות התב"ע, להוראות התכנון ולהוראות הסכם זה;

והואיל: וברצון הצדדים כי אזור התעשייה ישמור על צביון איכותי ועל רמת אחזקה גבוהה;

והואיל: והדייר מכיר בכך שניהול אחזקתו של אזור התעשייה ברמה גבוהה הנו מורכב ודורש מיומנות, יכולת ארגון וביצוע, הקפדה על כללי התנהגות אחידים, ניהול מרכזי, אחריות כוללת, ורמת תחזוקה גבוהה;

והואיל: והדייר מכיר בכך שהפקדת ניהול הפרוייקט בידי המינהלת תבטיח שמירה על רמת תחזוקה גבוהה.

והואיל: והדייר הסכים לכך שהניהול, האחזקה והתפעול של הפרוייקט יבוצעו באופן בלעדי על ידי המינהלת והוא מתחייב לנהוג בהתאם לתנאי הסכם זה ולהשתתף בהוצאות האחזקה כמפורט בו;

והואיל: והמינהלת מסכימה לקבל על עצמה את האחזקה והתפעול של אזור התעשייה והכל בהתאם לאמור בהסכם זה ובתנאים שנקבעו בו;

והואיל: וברצון הצדדים להסדיר בהסכם זה את ההתחייבויות והזכויות ההדדיות של הצדדים בכל הנוגע לניהול אזור התעשייה;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, נספחים כותרות

1. המבוא להסכם והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו לכל דבר ועניין.
2. כותרות סעיפי ההסכם באות לצורכי נוחיות בלבד. הן אינן חלק מהוראות ההסכם ואין ליתן להן כל נפקות בנוגע לפרשנותן של הוראותיו.

הגדרות

3. למונחים ולביטויים הבאים תהא המשמעות שבצידם, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:
 - 3.1. "הדייר" – האישיה המפשטית המפורטת ברישא להסכם זה.
 - 3.2. "הבנין" או "המבנה" – מבנה ו/או מבנים אשר יבנו/נבנים על המגרש ע"י הדייר ו/או ע"י מי מטעמו.
 - 3.3. "הועדה המקומית" - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין" או הועדה לתכנון ולבניה שתוקם במקומה, ככל שתוקם.
 - 3.4. "המגרש" - המגרש/ים המסומן/ים על גבי תשריט המקרקעין **נספח א'** להסכם זה, באות א' ותחום/ים בצבע אדום. בהעדר נספח כאמור ישמשו הרישומים בועדה המקומית כראיה חלוטה לתחום המגרש.
 - 3.5. "המועצה האזורית" - המועצה האזורית חבל מודיעין.
 - 3.6. "המנהל" - מנהל מקרקעי ישראל.
 - 3.7. "המינהלת" ו/או "החברה הכלכלית" – החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ, חברה פרטית שמספרה 2-141393-51.
 - 3.8. "המקרקעין" - המקרקעין המצויים בתחומי הקו הכחול של התב"ע.
 - 3.9. "המתקנים" - כל מתקן ו/או ציוד שיותקן באתר אשר ייועדו לשמש ו/או לשרת את כלל הדיירים באתר ו/או את חלקם ו/או את הקהל הרחב ונמצא בשטח ציבורי, לרבות מתקנים לחשמל, מים, ביוב, תיעול, תקשורת, צנרת, אינסטלציה, מתקנים לאיסוף אשפה ולהרחקתה, שילוט ומקלטים.
 - למען הסר ספק, המונח "מתקנים" אינו כולל מתקנים, אביזרים ו/או צנרת כל שהיא, המותקנים **בתוך** שטח שאינו מיועד לשימוש ציבורי, כהגדרתו בהסכם, ומטרתו לשרת רק או בעיקר את דיירי המגרש שבו הם מותקנים, זולת אם צויין במפורש אחרת בהסכם זה.
 - סייג זה לא יחול על מגוף צנרת המים, המהווה "מתקן", כמשמעותו לעיל, אף אם הוא נמצא בתחום המגרש.
 - 3.10. "הנחיות התכנון" - הנחיות אשר הוכנו ע"י החברה הכלכלית, ע"פ סעיפים 10-14 לתב"ע, אשר עיקרן שמירה על איכות הסביבה, ניקוז שפכים, פינוי פסולת, שמירה של איכות האוויר, מניעת רעש, טיפול בחומרים מסוכנים וכיו"ב, והכל כמפורט בחוברת הנחיות התכנון המצורפת **כנספח ב'** להסכם. בהעדר נספח כאמור יהוו "הוראות התכנון" המסמך הנושא כותרת זו שנמצא במשרדי החברה הכלכלית.

3.11. "הנכס" - המבנה ו/או המגרש אשר מוגדר בהסכם זה כ"מגרש" או "בנין" או "מבנה" לפי העניין, ואשר אותם קיבל או יקבל הדייר כחוכר / שוכר לפי העניין על פי ההסכם עם המינהל, ואשר שטחו _____ מ"ר מגרש וכן _____ מ"ר מבונה מגרש כאמור בהיתר הבניה ו/או עפ"י מדידות שנעשו או שתעשינה בפועל, מעת לעת, ע"י המינהל ו/או ע"י המועצה האזורית.

3.12. "הפרוייקט" או "האתר" – "אזור התעשייה מודיעים – שלב א'" אשר גבולותיו הינם כמפורט בתב"ע.

3.13. "התב"ע" - תכניות מתאר מקומיות גז/401/10, גז/מק/401/15, גז/מק/401/18, גז/מק/401/25, גז/מק/401/36, חמ/401/40 ותמ"מ 2/3 אשר קיבלו תוקף כדן, או כל תכנית מתאר עתידית שתחול על הנכס לרבות שינויים שייעשו בה.

3.14. "ריבית הפיגורים" - ריבית בשיעור הריבית המרבית הנהוגה בתקופת הפיגור בבנק לאומי בגין משיכת יתר מעבר למסגרת אשראי מאושרת בחשבון שקלים דביטורי.

3.15. "שטחים לשימוש ציבורי" או "שטחים ציבוריים" - כל שטח ו/או מתקן ו/או מבנה, המצוי בתחום התב"ע, אשר אינו מיועד להחכרה, אלא נועד לשמש לצורכי הציבור (כגון דרך, שטח ציבורי פתוח, מבנה ציבור, מדרכה, מתקן הנדסי וכד'), למעט שטח המשמש את המועצה האזורית ו/או גורם מטעמה, את בזק או את חברת החשמל.

3.16. "תשלומי חובה" - כל מס, אגרה, היטל ושאר תשלומים מכל מין וסוג שהוא שיש לשלם על פי כל דין לרשות מרשויות המדינה, ובכלל זה למועצה האזורית.

הנחיות התכנון

4. מעמדן של הנחיות התכנון :

4.1. הדייר מצהיר כי מקובלת עליו התפיסה התכנונית שלפיה הפרוייקט מהווה יחידה תכנונית אחת הכפופה להנחיות התכנון.

4.2. הדייר מצהיר כי ידוע לו שאחת ממטרות המינהל הינה לאכוף את הנחיות התכנון, וכי הוא מסכים לכך ללא סייג או תנאי.

4.3. הדייר מתחייב למלא אחר הנחיות התכנון והוא מודע לכך שאי-מילוי אחר הנחיות התכנון יהווה הפרה של ההסכם, אשר יזכה את המינהל, לאחר שניתנה לדייר התראה בכתב 7 ימים מראש לצורך תיקון ההפרה, בכל הסעדים הנתונים לה על פי דין ועל פי ההסכם.

4.4. במגמה לשמור על איכותו, ייחודו, אחידותו ורמתו האסתטית של הפרוייקט, הדייר יהיה רשאי לפרסם בעצמו את העסק המתנהל על ידו בנכס רק לאחר שהמינהל תאשר מראש ובכתב, את תוכן הפרסום ו/או השילוט, אופן הפרסום, צורתו, מיקומו, וזאת בשים לב להנחיות התכנון. המינהל לא תסרב לאשר את הפרסום, אלא מטעמים סבירים אשר ינומקו על ידה בכתב.

4.5. הדייר מצהיר כי ידוע לו שבכוונת המינהלת להסדיר באזור התעשייה שילוט אחיד, וכי יהיה עליו לשאת ולשלם את חלקו היחסי בגין הוצאה זו כפי שתקבע המינהלת, וזאת בנוסף וללא קשר לתשלום החודשי שבו הוא מחויב על פי ההסכם.

4.6. בכל מקרה שבו יבקש הדייר לקבל היתר בניה מהועדה המקומית לתכנון ולבניה המתייחס לבניה באתר, יעביר הדייר עותק מן הבקשה למינהלת, לפני הגשתה לוועדה, לצורך קבלת אישורה.

4.6.1. המינהלת תבחן את הבקשה להיתר בניה בהתחשב בהוראות התב"ע, בהנחיות התכנון ובמדיניות התכנונית של המינהלת.

4.6.2. המינהלת תעיר את הערותיה לבקשה להיתר הבניה בתוך 30 יום מיום שקיבלה את הבקשה לידיה.

4.6.3. נמנעה המינהלת מלהעיר את הערותיה בתוך 30 יום כאמור, ייחשב הדבר כאי-התנגדות לאישור הבקשה

התחייבויות המינהלת

5. המינהלת מתחייבת לנהל, לתאם, לפקח או לבצע בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה את הפעולות הקשורות במתן השירותים ברמה מקצועית גבוהה, ההולמת את איכותו של הפרוייקט ואת צביונו.

6. המינהלת מתחייבת לארגן ולהחזיק משרד שבו תרוכזנה פעולות האחזקה, הניהול והביצוע של השירותים בפרוייקט, שאליו יוכל הדייר לפנות, בשעות ובמועדים שיקבעו על ידי המינהלת בכל דרישה ו/או משאלה הנוגעת לאחזקה, לניהול או לביצוע של השירותים המתחייבים על פי ההסכם, ולפעולותיה של המינהלת, ככל שהן קשורות בשירותים שהיא מחויבת בהם כאמור בהסכם זה.

7. המינהלת מתחייבת לארגן, להקים, ולהפעיל מנגנון מתאים, להסתייע בכוח אדם מתאים לצורך ביצוע העבודות הכרוכות באחזקה, והענקת השירותים בפרוייקט, וכן לנהל ולבצע את השירותים כולם או חלקם, באמצעות עובדיה היא, ספקי שירות שתתקשר עימם, ספקי משנה או בכל דרך אחרת כפי שתקבע המינהלת.

8. המינהלת רשאית להעניק את השירותים המפורטים בהסכם באופן ישיר או באמצעות הסתייעות בכל גורם אחר, כפי שתמצא לנכון, ובכלל זה המועצה האזורית. אולם, האחריות לאיכות השירות, לרמתו ולקיום הוראות ההסכם תמשיך להיות של המינהלת, ללא קשר לזהותו של מעניק השירות בפועל. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי התקשרות המינהלת עם גופים חיצוניים ו/או ספקים ו/או קבלנים תתבצע בדרך של מכרזים.

9. אלא אם כן נאמר במפורש אחרת, השירותים אשר הסכם זה עוסק בהם ומסדיר את הענקתם מתייחסים לשטחים ציבוריים בלבד, עד לגבול המגרש, ולא לתחום המגרשים עצמם. שירותים אלה, כפי שהוסכמו בין הצדדים וכפי שיפורטו להלן בהסכם זה יכוננו להלן: "שירותי חובה" או "שירותים מוסכמים".

10. בנוסף לשירותי החובה רשאית המינהלת להציע לדיירים, באמצעותה או באמצעות אחרים, שירותים נוספים (להלן: "שירותי רשות"). שירותים אלה יוצעו לדיירי הפרוייקט באופן יחידני ועל פי דרישה. בגין שירותים אלה, אם יוענקו, ייחתם הסכם נפרד בין המינהלת לבין הדייר, וייגבה בגינם תשלום נפרד.

11. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאית המינהלת לקבוע נהלים והוראות בקשר להפעלת התאורה בשטחים הציבוריים, בשעות ובמועדים קבועים מראש, חובת עיצוב נאה של חזיתות ושטחי המסחר באזור התעשייה ואופן אחזקתן ע"י המחזיקים, חובת עיצוב נאה ואחזקה של גדרות אשר יתחמו את גבולות המגרשים, אופן פינוי אשפה מהמגרש, קביעת הגבלות ו/או איסורים בדבר הצבת ו/או הצגת שלטים באתר, לרבות שלטי פרסומת, קביעת הוראות לגבי סוגי השלטים, ובכלל זה לקבוע הוראות לגבי אחידות השילוט באתר, הכל לפי שיקול דעתה המקצועי והסביר.

12. במהלך תקופת ההתקשרות לא יהיה הדייר רשאי לקבל את השירותים כהגדרתם בהסכם זה ואף לא חלק מהם, מכל גורם אחר זולת המינהלת ו/או מי שימונה על ידה לצורך זה ו/או מי שאליו היא תעביר את ביצוע התחייבויותיה לפי האמור בהסכם זה, אלא אם כן הסכימה לכך המינהלת בכתב ומראש. המינהלת תהא רשאית להתנות את הסכמתה בכל תנאי סביר והוגן.

13. המינהלת תהיה רשאית לקבוע מעת לעת כללים, נהלים, תקנות והוראות בכל עניין הכרוך בניהול וביצוע השירותים, בגישה, בכניסה ושימוש בפרוייקט בכלל ובשטחים הציבוריים בפרט, ותהיה רשאית לשנותם ככל שתמצא לראוי ולנכון על פי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שלא תפגע אפשרות השימוש הסבירה של הדייר בפרוייקט בכלל ובנכס שהוא בעל זכויות בו בפרט. אין בסעיף זה כדי להסמיך את החברה להעלות את סכום דמי הניהול הנקוב בהסכם זה.

שירותי החובה:

14. שירותי החובה שתעניק המינהלת יינתנו לכלל הדיירים באתר בתחום השטחים הציבוריים ואו בכל הקשור אליהם, לצורך אחזקה ושימור של הפרוייקט על כל חלקיו. בכפוף לאמור בסעיפים 15-30 להלן, שירותים אלה יתייחסו לתחום התשתיות, אחזקת הדרכים, שירותי גינון, שילוט, הצבה ואחזקה של אביזרי גן וריהוט גן ורחוב, צביעה, שמירה על איכות הסביבה, שמירה על איכות האוויר, שימור הקרקע, שמירה על שטחים ציבוריים, אחזקת מתקני ומבני ציבור, ניקיון שטחים ציבוריים, אחזקת כבישים ומדרכות, תאורת רחוב, הצבת שילוט ואמצעי הכוונה, חיטוי והדברה של שטחי ציבור ושטחים פתוחים, פיקוח בתחום תשתיות המים, הניקוז והביוב, עדכון הנחיות התכנון, ביצוע בדיקות מים, הענקת שירותי כיבוי אש, שמירה ואבטחה, פיקוח על תעודות משלוח (האחרון יינתן במידת הצורך ובכפוף לרצונו הבלעדי של הדייר, תוך מתן הודעה תוך פרק זמן סביר מראש למינהלת).

להלן רשימת שירותי החובה, שאותם המינהלת מתחייבת להעניק לדייר:

15. **הספקת שירותי מים** – המינהלת תדאג ל-

15.1. טיפול והסדרת הספקת מים שוטפת עד לחיבור המים לראש המערכת במגרש.

15.2. תחזוקה שוטפת ומונעת של קווי ומתקני רשת המים, החל מנקודות הכניסה הראשיות לאזור התעשייה ועד לראש המערכת במגרש.

15.3. הפקת חיובי מים על פי קריאות מונה.

15.4. המינהלת רשאית להתקשר עם חברת מקורות באופן ישיר ולשלם בגין צריכת המים של כלל האתר, ולגבות מהדייר תשלום בגין צריכת המים שלו בהסתמך על קריאת מונה המים ועל פי תעריף שאינו עולה על התעריף שהיה הדייר משלם אילו היה משלם לרשות המקומית באופן ישיר.

16. ביוב וניקוז – המינהלת תדאג ל-

16.1. תחזוקה שוטפת ומונעת של מערך הביבים, תחנת השאיבה, קווי ההולכה ומתקניו, וזאת מנקודת כניסת הקווים הראשיים לשטח האתר ועד לראש המגרש.

16.2. פתיחת סתימות, שאיבת ביוב, ניקוי קווים ובריכות, תיקון והחלפת צנרת שבורה, בריכות שבורות וחלקים אחרים ברשת הביוב והניקוז וזאת מנקודת כניסת הקווים הראשיים לשטח האתר ועד לראש המגרש.

17. גינון – המינהלת תדאג ל-

17.1. אחזקה שוטפת, השלמות ועיצוב שטחי גינון, חידוש הגינון בשטחים הציבוריים, והכל על פי הנחיות התכנון המתייחסות לגינון, כמפורט בנספח ב' להסכם.

17.2. אחזקה ותפעול של מערכות ההשקיה לשטחי הגינון הציבורי.

17.3. אחזקה של מתקני הגינון והנוי בשטח הציבורי.

17.4. אחזקה שוטפת של הגינון בתחום המגרש, ובלבד שהתחום המגוון לא יעלה על התחום שאושר על ידי רשויות התכנון.

17.4.1. עלה התחום המגוון בתחום המגרש על התחום שאושר על ידי רשויות התכנון ישלם הדייר על כל מ"ר של גינון נוסף, כפי שיוסכם בין הצדדים מעת לעת.

17.4.2. שירותי הגינון בתחום המגרש אינם כוללים את העלויות הבאות: מי-השקיה, דשן, ריסוס, הדברה, אחריות על מערכת ההשקיה, תוספת צמחיה רב-שנתית, דומם ותשתיות.

18. חזיתות וגדרות – המינהלת תדאג ל-

18.1. מילוי קפדני אחר הנחיות התכנון (כפי שהן מפורטות בנספח ב' להסכם זה) ושל הוראות התב"ע בכל הקשור לשמירה על אחידות חזיתות המבנים ושמירה על סגנון הבניה כנדרש בהוראות התב"ע והנחיות התכנון וכן שמירה על עיצוב של הגדר התוחמת את המגרש, הכל בהתאם להנחיות התכנון.

19. שילוט – המינהלת תדאג ל-

19.1. הצבת שילוט ואמצעי הכוונה, תחזוקתם השוטפת ופיקוח עליהם בשטח הציבורי בהתאם להנחיות התכנון בנושא שילוט, כמפורט בנספח ב' להסכם זה.

- 19.2. הדייר מתחייב למלא אחר הנחיות המינהלת בכל הקשור להצבת שילוט על הנכס ו/או על המבנה בתחום המגרש. הפרת הנחיות המינהלת בנושא זה מהווה הפרה של ההסכם.
- 19.3. המינהלת לא תישא בעלות של שילוט נוסף (פרטי) שיתקין הדייר במגרשו, ככל שיתקין.

20. תאורת רחובות – המינהלת תדאג ל-

- 20.1. תחזוקה, תיקון, שינוי, והקמה של מערכת התאורה בשטח הציבורי, וכן לקביעת זמני התאורה של תאורת הרחוב.

21. תברואה וניקיון בשטחים הציבוריים – המינהלת תדאג ל-

- 21.1. הדברת מזיקים, פינוי פגרים, טיפול בחיות משוטטות, הדברת עשביה, טיפול במפגעים תברואתיים.

- 21.2. ניקוי וטאוט כבישים, מדרכות מפרצי חניה וחניונים.

- 21.2.1. אחת לחודש יבוצע על ידי המינהלת טאוט של החניון הפנימי במגרש, ובלבד שהדייר תיאם זאת עם המינהלת והחניון היה פנוי וריק מכל חפץ במועד שתואם לצורך ביצוע הטאוט.

- 21.3. פינוי אשפה ביתית בלבד מנקודות איסוף שייקבעו על ידי המינהלת.

- 21.4. הדייר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו לא יניח פסולת מכל סוג שהוא בשטח ציבורי, אלא במתקן שיוחך למטרה זו על ידי המינהלת.

- 21.4.1. במקרה של הנחת פסולת ע"י הדייר בשטח ציבורי שלא בהתאם להנחיות המינהלת ואי-פינויה של הפסולת לאלתר, תהיה המינהלת רשאית לפנות את הפסולת בעצמה או על ידי מי מטעמה, ולחייב את הדייר במלוא העלות של פינוי הפסולת וכן בדמי טיפול שיקבעו על ידי המינהלת מזמן לזמן על פי שיקול דעתה הבלעדי.

- 21.5. המינהלת תהיה רשאית להתקשר בהסכם מסגרת עם קבלן לפינוי פסולת שאינה אשפה ביתית בתחומי המגרשים של הדיירים. הסכם המסגרת יעניק לקבלן את הזכיון לפנות מהאתר את הפסולת שאינה ביתית. המינהלת תדאג לכך שתעריפי הפינוי שישלם על ידי הקבלן לא יעלו על התעריף המקובל לפינוי הפסולת שבה מדובר. ההתקשרות עם הקבלן לצורך פינוי הפסולת תהיה בין הדייר לבין הקבלן, ולמינהלת לא תהיה אחריות על אופן ביצוע ההתקשרות.

22. פינוי פסולת תעשייתית

- 22.1. נכון לחתימת חוזה זה, אין על המינהלת כל חובה לספק לדייר שירות של פינוי פסולת תעשייתית, ולדייר אין זכות לקבל שירות זה. אולם, ככל שהמינהלת תחליט בעתיד לספק לדיירי הפארק גם שירות של פינוי של פסולת תעשייתית, במתכונת שתפורט להלן, הדייר יהיה זכאי לקבלת שירות זה ללא צורך בתשלום נוסף.

- 22.2. במסגרת שירותי פינוי הפסולת התעשייתית המינהלת תישא בעלות איסוף הפסולת ופינויה, עלות היטלי הטמנה ו/או כל מס, אגרה או היטל אחר שיוטל בגין הטמנת

הפסולת כפי שיהיו מעת לעת (ככל שסוג הפסולת לא יאפשר את מחזור), וכן תספק לדייר, על חשבונה, כלי אצירה לפסולת (לרבות דחסנים) בהתאם לצורך, כפי שיהיה מעת לעת ובכמות מספקת על מנת שהפסולת לא תגלוש מחוץ לכלי האצירה.

22.3. הצבת מיכלי האצירה, תחזוקתם, ריקונם ושטיפתם לאחר כל ריקון של הפסולת, הינה באחריות המינהלת ועל חשבונה, באמצעות הקבלן שיעניק מטעמה את השירות בפועל, וזאת ביחס לכל סוגי הפסולת.

22.4. הדייר מתחייב כי הוא ו/או מי מטעמו לא יניח פסולת מכל סוג שהוא בשטח ציבורי, אלא במתקני האצירה כאמור שייוחדו למטרה זו על ידי המינהלת, ושימצאו בשטחו הפרטי של הדייר.

22.5. במקרה של הנחת פסולת ע"י הדייר בשטח ציבורי שלא בהתאם להנחיות המינהלת ואי-פינויה של הפסולת לאלתר, תהיה המינהלת רשאית לפנות את הפסולת בעצמה או על ידי מי מטעמה, ולחייב את הדייר במלוא העלות של פינוי הפסולת וכן בדמי טיפול שיקבעו על ידי המינהלת מזמן לזמן על פי שיקול דעתה הבלעדי.

22.6. יובהר כי השירות של פינוי של פסולת תעשייתית לא יכלול פינוי של מוצרים להשמדה בגין איכות, מוצרים יבשים פסולים, קרטון, ניילון שרינק, פלסטיק, מתכות, נורות, מוצרי חשמל ואלקטרוניקה ונייר משרדי אותם יפנה הדייר באופן עצמאי, אלא אם הודיע הדייר למינהלת אחרת. במקרה זה ייקבעו בין הצדדים הסדרי פינוי מנקודות איסוף שייקבעו על ידי המינהלת בתאום עם הדייר, בכפוף לצורך של המינהלת להתקשר עם צדדים שלישיים לצורך ביצוע הפינוי, והכל תוך פרק זמן סביר.

22.7. המינהלת תדאג להעברת כל הפסולת הניתנת למחזור, למתקני מיון/טיפול/מחזור מורשים כדין, באופן שיאפשר מיחזור מרכיבי הפסולת בהיקף המירבי האפשרי. לבקשת הדייר, המינהלת תעביר לו עותק מרישיון העסק של קבלן הפינוי. לבקשת הדייר, וככל שהדבר יהיה אפשרי, המינהלת תעביר לו גם עותק מרישיון העסק של המפעל ומהיתר המחזור שניתן למפעל על ידי המשרד להגנת הסביבה.

22.8. הדייר יהיה רשאי, מכל סיבה שהיא, להודיע למינהלת כי הוא מוותר על קבלת שירותי פינוי הפסולת התעשייתית. אולם, הודעה מעין זו לא תהווה הצדקה לשינוי בדמי הניהול הקבועים בחוזה זה.

23. תשתיות – המינהלת תדאג ל-

23.1. ניהול, פיקוח ותיאום של האחזקה השוטפת של הכבישים, המדרכות, השבילים, המעברים ואזורי החניה הנמצאים באתר בתחום השטח הציבורי ותדאג לתיקונם, ככל שיידרש.

24. מתקנים – המינהלת תדאג ל-

24.1. ניהול, תיאום ופיקוח בשטחים הציבוריים של כל המתקנים, כהגדרתם בסעיף 3.9 לעיל, אשר ייועדו על ידי המינהלת לשמש ו/או לשרת את כלל הדיירים באתר ו/או את חלקם ו/או את הקהל הרחב והכל על מנת שתשמר רמת אחזקה גבוהה באתר.

25. תקשורת כבלים, מחשבים וטלפונים – המינהלת תדאג ל-

- 25.1. טיפול והסדרת הספקת שירותי טלפון עד לחיבור קווי התקשורת למגרש.
- 25.2. הכנת תשתיות (שרוולים) לצורך הנחת קווי תקשורת עתידיים.
 - 25.2.1. למען ספר ספק, אין בהנחת התשתיות דלעיל כדי לחייב את המינהלת לעשות בהן שימוש בעתיד. שימוש זה כפוף להסכמים עם חברות תקשורת, ככל שיהיו.

26. כיבוי אש – המינהלת תדאג ל-

- 26.1. הספקת שירותי מים לצורך כיבוי אש בהתאם לדרישות איגוד כיבוי אש איילון, אשר תכלול:
 - 26.1.1. התקנת זקף בקוטר 10" בגבול המגרש, עבור מערכת הספרינקלרים המותקנת במבנה.
 - 26.1.2. הספקת מים בלחץ בהתאם לדרישות מכון התקנים ואיגוד ערים לשירותי כבאות והצלה אזור איילון, כפי שהם בתוקף במועד חתימת ההסכם (העתק אישור מכון התקנים ואישור שירותי כבאות והצלה אזור איילון מצ"ב כנספח ג' להסכם).
 - 26.1.3. תחזוקת מערכת הספקת המים לכיבוי אש עד גבול המגרש, באופן שוטף וברמה נאותה במהלך כל תקופת ההסכם, וזאת בהתאם להנחיות שינתנו, מעת לעת, על ידי איגוד כיבוי אש איילון.
- 26.2. במידת הצורך תמציא המינהלת לדייר אישור עבור איגוד כיבוי אש איילון על תקינות מערכת אספקת המים למגרש לצורכי כיבוי אש.
- 26.3. הדייר מסכים בזאת הסכמה בלתי חוזרת כי המינהלת או החברה הכלכלית או מי הוסמך מטעמה יהיה רשאי להיכנס למגרש לצורך תפעול ו/או טיפול ו/או סגירה ו/או תיקון ו/או פתיחה של מגוף המים המיועד לכיבוי אש ו/או לצורך ביצוע כל פעולה נחוצה אחרת לדעת החברה הכלכלית בקשר למערכת המים המיועדת לכיבוי האש.

27. התחייבויות הדייר בתחום כיבוי האש :

- 27.1. הדייר מתחייב לחבר את ההידרנטים שבשטח המגרש למערכת אספקת המים הביתית ולא למערכת המים המיועדת לשירותי כיבוי אש.
- 27.2. הדייר מתחייב להשתמש במערכת אספקת המים המיועדת לכיבוי אש לצרכים אלה בלבד ולא לכל צורך אחר.
- 27.3. הדייר מתחייב לפצות ולשפות את המינהלת בגין כל נזק לגוף או לרכוש, שיגרם למינהלת ו/או לצד ג' כלשהו כתוצאה משימוש במערכת המים לכיבוי אש שלא לצורכי כיבוי אש.
- 27.4. הדייר מתחייב לבדוק מעת לעת (ולא פחות מפעם בשנה) את מערכת המים המיועדת לצורכי כיבוי אש בתחום המגרש, ולהודיע לחברה מיידיית על כל ליקוי שמצא במערכת המים האמורה.

27.5. עשה הדייר שימוש במערכת המים, לכל מטרה שהיא, ישלם הדייר למינהלת, בגין כל כמות המים שצרך, בהתאם לתעריף הנהוג באותה עת ביחס לצריכת מים באתר.

28. שירותי שמירה – המינהלת תדאג ל-

28.1. המינהלת תרכוש שירותי שמירה מספק שירותי שמירה מוכר שיכללו:

28.1.1. בימי חול – משעה 18:00 ועד לשעה 06:00 למחרת; בימי חג ושבט – מכניסת החג או השבת ועד למחרת החג או השבת בשעה 06:00.

28.1.2. בלילה (מ- 18:00 עד 06:00): סיור רכוב של שני שומרים, ביום (מ- 06:00 עד 18:00): סיור רכוב של שומר אחד, בכפוף להנחיות משטרת ישראל כפי שתהינה בתוקף מעת לעת.

29. מוסכם בזאת כי בכל מקרה לא תחשב המינהלת "כשומר" על הנכס או על תכולתו לעניין חוק השומרים, תשכ"ז-1967, ולא תישא באחריות על פיו, אולם אין באמור כדי לגרוע מאחריות המינהלת לכל נזק, הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לדייר עקב ליקויים ו/או תקלות בשמירה שייגרמו עקב רשלנות ישירה של המינהלת.

30. שירותי דואר – המינהלת תדאג ל-

30.1. הצבת תיבות דואר והקצאת כתובת לפארק.

30.2. שירותי דואר רשום, בכפוף לקבלת הסכמה של ספק שירותי הדואר.

31. הוספת שירותים נוספים על פי בקשת דיירים:

31.1. הדיירים של 75% לפחות מכלל הנכסים בפרוייקט (כל נכס מקנה זכות הצבעה אחת) רשאים, במכתב חתום על ידם שיוגש למינהלת, לבקש אספקתו של שרות נוסף, שאינו מאלה הניתנים על ידי המינהלת באותה עת. המינהלת תעביר בקשה זו לכל הדיירים בפרוייקט ותודיע תוך 30 יום, לכל הדיירים אם היא מעוניינת לספק שרות זה.

31.1.1. לצורך סעיף זה "נכס" משמעותו "מגרש" כפי שסומן בתב"ע שהיתה תקפה במועד זכייתו של הדייר במכרז (אשר זכה ב- מגרש/ים).

31.2. למינהלת שיקול דעת בלעדי אם לספק שרות זה, ואם כן החל ממתי יינתן השרות.

31.3. במידה שיהא באפשרותה של המינהלת לספק שרות זה באופן סביר, יהיו מחוייבים בו כל הדיירים בפרוייקט, אף אלו שאינם חתומים על הבקשה לפי סעיף 31.1 לעיל, אלא אם מדובר בשרות אשר מטבעו יכולים ליהנות ממנו רק הדיירים שביקשו אותו, ולשאר הדיירים אין אפשרות מעשית ליהנות ממנו.

31.4. כל שינוי בדמי הניהול אם יידרש, בגין תוספת השירותים כמפורט לעיל, יקבע על ידי המינהלת על פי שיקול דעתה הסביר, לאחר שהתייעצה עם הדייר ושמעה את עמדתו, ובתנאי שיידעה על כך את הדייר בטרם הספקת השירות.

31.5. סרבה המינהלת לספק את השירות המבוקש, תאפשר המינהלת לדיירים להתקשר עם גורם אחר שמוכן לספק את השירות המבוקש, אולם למינהלת תהיה על כך זכות סירוב משיקולים סבירים וענייניים.

תקופת ההתקשרות

32. ההסכם יכנס לתוקף במועד חתימתו ויפקע ביום 31.12.2026.

32.1. על אף האמור לעיל, אם לא הודיעה המינהלת לדייר על פקיעת ההסכם 90 יום לפני הגיע מועד פקיעתו יוארך ההסכם באופן אוטומטי לתקופה של 3 שנים נוספות.

32.2. מנגנון זה יחזור על עצמו כל אימת שייקרב מועד פקיעתו של ההסכם.

33. על אף האמור לעיל, המינהלת רשאית להודיע לדייר בכתב, תוך מתן התראה של 6 חודשים מראש, על כוונתה להביא את ההתקשרות לידי סיום, וזאת מכל סיבה שהיא. במקרה כאמור תופסק ההתקשרות בין המינהלת לדייר מבלי שתהיינה למי מהצדדים טענות ו/או תביעות כלשהן בקשר לכך.

33.1. במקרה של סיום ההתקשרות תהיה המינהלת זכאית ע"פ בחירתה או להעביר את זכויותיה לגורם אחר על פי בחירתה, ובכלל זה חברת אחזקה או אם הודיעו הדיירים של לפחות 75% מכלל הנכסים בפרוייקט (כל נכס מקנה זכות הצבעה אחת) כי הם מעוניינים לרכוש מהמינהלת את זכויותיה בפרוייקט, תמכור להם המינהלת את זכויותיה בערךן כפי שיקבע ע"י רואה החשבון של החברה הכלכלית.

32.1.1 לצורך סעיף זה "נכס" משמעו "מגרש" כפי שסומן בתב"ע שהיתה תקפה במועד זכייתו של הדייר במכרז אשר זכה ב- [REDACTED] מגרש/ים).

דמי ניהול

34. בתמורה לניהול ולביצוע השירותים המפורטים בסעיפים 15-39 לעיל (על סעיפי המשנה שלהם) ישלם הדייר למינהלת או למי שהמינהלת תורה דמי ניהול בסך של **3.58 ₪** (שלושה ₪ וחמישים ושמונה אגו) לחודש עבור כל מטר בנוי בנכס, ולא פחות מסך של 3,600 ₪ (שלושת אלפים ושש מאות ₪), לחודש.

35. חישוב השטחים שבגינם ישלם הדייר דמי ניהול יתבסס על השטח המבונה בהתאם למדידה שנעשתה בנכס לצורך מתן היתר הבנייה ועל פי עדכון מדידות שתעשה המועצה האזורית ו/או המינהלת ו/או מי מטעמה מעת לעת.

36. לסכום האמור בסעיף 34 לעיל יתווסף מע"מ כדין.

37. סה"כ ישלם הדייר למינהלת במסגרת ההסכם [REDACTED] לחודש, בתוספת מע"מ כדין.

38. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס יהא מדד המחירים לצרכן של **חודש ינואר 2016 שהינו 98.6 נקודות** (על בסיס מדד המחירים לצרכן - ממוצע 2014).

39. מוסכם בין הצדדים כי המינהלת לא תהיה רשאית להעלות את דמי הניהול הקבועים בהסכם, אלא אם כן יתברר כי עלות אספקת השירותים עלתה בשיעור הגבוה משיעור עליית המדד, או אם יתברר כי המינהלת נדרשת על ידי רשות מוסמכת להוסיף דרך קבע שירותים שאינם כלולים בהסכם זה. במקרה זה, תהא המינהלת רשאית לעדכן את דמי הניהול בכפוף למפורט להלן:

- 39.1. התוספת תהא אך ורק בשיעור עלות תוספת השירותים שנדרשו ;
- 39.2. התוספת תהא אך ורק בשיעור העלייה שחלה בעלות תשומות השירותים ;
- 39.3. נמסר לדייר באלו תחומים חלה עליית המחירים ;
- 39.4. רואה החשבון של המינהלת אישר כי התחשיב ששימש בסיס לעדכון דמי הניהול נערך לפי כללים חשבונאיים מקובלים וכי שיעור התוספת תואם את שיעור השינוי בעלות תשומות השירותים.
40. החל ממועד אכלוס המבנה בפועל (אפילו באופן חלקי) או ממועד קבלת החזקה בפועל במבנה או ממועד קבלת טופס 4 למבנה, המוקדם מביניהם (להלן – יום האכלוס), תחול על הדייר חובה לשלם דמי ניהול מלאים.
41. חרף האמור בסעיף 39 לעיל, החיוב בגין נכס סגור שאינו בשימוש לתקופה של עד 6 חודשים יוקפא בכפוף למפורט להלן :
- 40.1. הדייר יודיע למינהלת חודש מראש על כוונתו להשתמש בנכס ;
- 40.2. הדייר יאפשר לנציג המינהלת לבקר, בתאום איתו, בנכס, לצורך ביקורת ;
- 40.3. אם הנכס יאוכלס ללא הודעה מראש ובכתב למינהלת כנדרש לעיל, הדייר יחוייב בתשלום של 6 חודשים לאחור. חובת ההוכחה על תקופת אכלוס קצרה יותר תהא על הדייר.
- 40.4. יובהר, בתקופה שבה לא יחוייב הדייר בתשלום, לא תחול על המינהלת חובת הספקת שירותים מכל סוג ומין שהוא.
42. סירובו או אי נכונותו של הדייר לקבל את השירותים המפורטים לעיל, כולם או חלקם, אינם משחררים אותו מחובתו לשלם דמי ניהול כקבוע בהסכם ומחובותיו הקבועות בהסכם.
43. הדייר מודע לכך ומסכים לכך שתשלום דמי הניהול אינו כולל ארנונה ו/או מיסים עירוניים אחרים, ולפיכך אין בו כדי לגרוע מחובתו של הדייר לשלם למועצה האזורית או לכל רשות מנהלית אחרת מיסים או אגרות כקבוע בדין.
44. המינהלת רשאית למנות ולהסמיך מי מטעמה כדי לבצע עבודה גבייה של כל או של חלק מהתשלומים שהדייר חייב בהם.
45. הדייר ישלם למינהלת או למי שהמינהלת תורה את דמי הניהול באמצעות הוראת קבע ו/או המחאות מעותדות ל- 12 חודשים, שתימסרנה למינהלת מידי שנה מראש, בחמישה עשר לחודש ינואר של כל שנה.
- 45.1. בחמישה עשר לחודש ינואר בכל שנה תערוך המינהלת חשבון סופי של דמי הניהול השנתיים שהדייר חייב בהם בגין השנה שחלפה, וזאת בהתחשב בשינוי במדד המחירים לצרכן או שינויים אחרים שחלו במהלך השנה (לדוגמא, תוספת בניה). סכום ההפרש בין דמי הניהול ששולמו על ידי הדייר בפועל לבין דמי הניהול הסופיים יתווסף או ייגרע מחשבונו של הדייר וישולם לצד השני בתוך 30 יום מביצוע החשבון הסופי.

45.2. לחילופין רשאי הדייר, כאמור, לתת הרשאה למינהלת לחייב את חשבונו באמצעות הוראת קבע.

46. תשלום שלא שולם במועדו יצבור הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, כהגדרתה בסעיף 3.14 לעיל.

46.1. היה ופיגר הדייר בתשלום סכומים כלשהם כאמור, כל סכום שישולם על ידו לכיסוי פיגורים אלו ייזקף תחילה על חשבון ריבית הפיגורים, ולבסוף על חשבון הקרן. היה וגביית החוב האמור תהיה כרוכה בהוצאות או בשכ"ט עורך דין מטעמה של המינהלת, ייזקף כל סכום כאמור ראשית על חשבון החזר ההוצאות ואח"כ לפי הסדר לעיל.

46.2. למען הסר ספק, לא יראו בתשלום קנסות פיגורים, ריביות וכיו"ב, כגורעים מכל זכות של המינהלת לכל סעד אחר ו/או נוסף הקבוע בהסכם זה, או בדין ושעילתו בהפרת החוזה ע"י הפיגור בתשלום.

47. הדייר יהא רשאי לעיין בדו"ח השנתי של המינהלת, החתום על ידי רואה החשבון של המינהלת, שיפרט את הפעילות הכספית של המינהלת בשנה שחלפה. הדו"ח יועמד לעיון הדייר בתוך 45 יום מיום שהדו"חות הכספיים של החברה הכלכלית אושרו על ידי דירקטוריון החברה.

התחייבויות הדייר

48. הדייר מצהיר כי קרא בדק והבין הסכם זה, נקט בכל הבדיקות המוקדמות המתחייבות מהתקשרותו בהסכם זה, ניתנה לו הזדמנות להיות מיוצג על ידי עורך דין מטעמו ולקבל יעוץ משפטי בטרם חתימתו על הסכם זה והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה הנוגעת לעצם התקשרותו בהסכם זה.

49. הדייר מצהיר כי ידוע לו שחובתו למלא אחר כל התחייבויותיו בהתאם להסכם זה אינה תלויה או מושפעת משימוש או אי שימוש או אופן שימוש בנכס והוא מתחייב למלא אחריהן ללא כל סייג הן בתקופות שבהן השימוש שיעשה על ידו בנכס, יהיה מלא או חלקי או שלא יעשה על ידו שימוש בנכס כלל, והוא מוותר על כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

50. הדייר מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

50.1. לשלם את כל התשלומים שהוא מחוייב בהם על פי ההסכם במועדם.

50.2. להישמע, הוא עצמו וכל מי שפועל מטעמו, להוראות ולדרישות המינהלת ו/או מי שיפעל מטעמה, לשתף פעולה ולסייע למינהלת במילוי תפקידיה כל אימת ששיתוף פעולה או סיוע כאמור יידרש כדי לאפשר את ניהול והענקת השירותים באופן סדיר ויעיל.

50.3. להימנע מביצוע, בין בעצמו ובין באמצעות אחרים, של כל פעולה או טיפול שמוגדרים בהסכם זה כשירותי חובה שמעניקה המינהלת, אלא אם כן הסכימה לכך המינהלת בכתב לפני ביצוע הפעולה או הטיפול.

50.4. להודיע למינהלת על כל תקלה המחייבת פעולה מטעמה.

50.5. לאפשר למינהלת ולבאים מכוחה את הכניסה לנכס ו/או למגרש (במקרה שאין זהות בין המגרש לבין הנכס) בכפוף להודעה מראש, בשעות סבירות, ומבלי להפריע לפעילות

המתבצעת בנכס, לשם ביצוע כל פעולה או עבודה הקשורה בניהול ובביצוע חובותיה של המינהלת, בין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס ובין אם מדובר בפעולה או בעבודה הנעשית בקשר לנכס אחר באתר ו/או בקשר לשטח הציבורי.

50.5.1. מבלי לגרוע מן האמור לעיל החתימה על ההסכם מהווה הסכמה בלתי חוזרת של הדייר כי בא כוחה של המינהלת רשאי להיכנס לתחום המגרש כדי לבצע כל פעולה הקשורה לתפקידה של המינהלת על פי ההסכם ועל פי כל דין.

50.5.2. המינהלת תיתן לדייר הודעה מראש של 24 שעות לפחות לפני הכניסה בפועל, ובלבד שאין מדובר בפעולה דחופה, שאז תהיה המינהלת או ב"כ רשאים להיכנס לתחום המגרש לאלתר כדי לבצע את הפעולה.

50.6. לשמור על הניקיון ועל הסדר במגרש ובשטח הציבורי.

50.7. הדייר יהיה אחראי לכל נזק ו/או פגיעה שייגרמו על ידו או על ידי מי מעובדיו או על ידי גורם מטעמו או על ידי קבלן משנה שלו או על ידי ספק שלו או על ידי לקוח שלו לרכוש הציבורי או למתקנים באתר.

50.8. הדייר מצהיר ומאשר בזאת כי אין ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המינהלת ו/או מי מטעמה בקשר לרעש ו/או לריח ו/או לכל אי נוחות ו/או מטריד אחר שעלול להיגרם לו כתוצאה מפעילות של דייר אחר באתר (להלן: "המטרד").

50.8.1. בכך אין כדי לגרוע מזכותו של הדייר לנקוט בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותו כלפי הדייר שיוצר את המטרד על מנת להסיר את המטרד או כדי לקבל פיצוי בגין הנזק שנגרם לו בגינו.

ביטוח נזקים ותיקונים

51. מבלי לגרוע מהתחייבויות הדייר על פי ההסכם, תרכוש המינהלת ותחזיק בתוקף למשך כל תקופת ההסכם פוליסות ביטוח כדלקמן:

51.1. ביטוח חבות מעבידים – לביטוח חבות המינהלת כלפי עובדיה על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש), בגין כל נזק גוף לעובד תוך כדי ועקב עבודתו.

51.2. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי – לביטוח חבות המינהלת כלפי צד שלישי כלשהו, בגבולות אחריות שיקבעו על ידי המינהלת מעת לעת. הפוליסה תכלול סעיף "אחריות צולבת". הביטוח יורחב לשפות את הדייר בגין אחריותו על פי דין עקב השימוש בשטחים הציבוריים שבפרוייקט, בכפוף להדדיות.

52. על הפוליסות כאמור בסעיף זה יחולו הוראות כדלקמן:

52.1. המינהלת תהיה רשאית מעת לעת לשנות ו/או לבטל ו/או להחליף את הפוליסות ו/או להוסיף ביטוחים נוספים, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי והסביר ובלבד שתנאי הפוליסות לא יפחתו מתנאי הפוליסות המפורטות בסעיפים 51.1 ו-51.2 לעיל.

- 52.2. הפוליסות תהיינה על שם המינהלת והמוטבת תהייה המינהלת בלבד, והיא לבדה תהיה מוסמכת לשאת ולתת עם חברת הביטוח על תנאי הביטוח ועל תשלום תביעות ביטוח על פי הפוליסות.
- 52.3. המינהלת תגרום לכך שהמבטח יוותר על זכות תחלוף כנגד כלל הדיירים בפרוייקט, מנהלים ועובדיהם, למעט אם יגרמו לנזק בזדון, בכפוף להדדיות.
53. הפוליסות תעמודנה לעיון הדייר במשרדי המינהלת בכפוף לתיאום מוקדם.
54. אין בקיומן של הפוליסות כדי למנוע מהדייר לרכוש על חשבונו כל ביטוח אחר, נוסף או משלים, לפוליסות הנ"ל.
55. הדייר מתחייב לקיים בקפדנות ובמלואן את כל הוראות הפוליסות ככל שהן מתייחסות אליו, על מנת לשמור על זכויות המינהלת וכלל בעלי הזכויות בפרוייקט עפ"י הפוליסות. עותק מהפוליסות יועבר לעיון הדייר בסמוך לחתימה.
56. הדייר ישתף פעולה עם המינהלת או מי מטעמה במקרה של הגשת תביעה לחברת הביטוח וימציא באופן מיידי כל מסמך, עדות וכדומה, שידרשו לצורך הגשת התביעה.
57. המינהלת תחייב את הדייר בכל הוצאה שהיא הוציאה במהלך תיקון הנזקים מכל מין ו/או סוג שהוא, אשר על הדייר לתקן ו/או לשאת בתשלומם ובלבד שניתנה על כך התראה לדייר זמן סביר מראש, לפי נסיבות העניין. הדייר ישלם למינהלת או למי שתורה המינהלת, את הוצאות התיקון בתוך 7 ימים מקבלת הדרישה בכתב.
58. למען הסר ספק, המינהלת לא תשא באחריות לנזק מכל סוג ומין שהוא או הפסד, ישיר, עקיף או אחר, שיגרם לדייר כתוצאה ליקוי ו/או פגם ו/או הפסקה ו/או עיכוב בהספקת איזה מהשירותים בפרוייקט כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה בלעדית ו/או שאין למינהלת שליטה מלאה עליהן.

הפרות

59. פיגור של הדייר בביצוע תשלום שהוא מחוייב בו על פי ההסכם העולה על 7 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם.
60. כל הפרה של ההסכם שלא תוקנה תוך 14 יום מיום שניתנה עליה התראה בכתב תהפוך להפרה יסודית של ההסכם.
61. הפר הדייר את החוזה הפרה יסודית תהיה המינהלת רשאית לנקוט בכל אחד מן הצעדים הבאים, וזאת מבלי לפגוע בזכותה לכל סעד אחר עפ"י ההסכם או על פי כל דין:
- 61.1. להפסיק באופן מלא או חלקי את ניהול וביצוע השירותים הניתנים לדייר, ובכלל זה להפסיק את הספקת המים למגרש, להפסיק את הספקת שירותי כיבוי האש למגרש, ולהפסיק את הספקת שירותי השמירה לדייר, תוך שהיא מודיעה על כך לדייר ולגורמים המוסמכים.
- 61.2. לממש את הבטוחות שהפקיד הדייר בידיה, כולן או חלקן, על פי מידת הנזק שגרמה ההפרה, ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

62. המינהלת לא תנקוט בצעדים כאמור, אלא לאחר שנתנה לדייר התראה של 24 שעות לצורך תיקון ההפרה.

63. הדייר נותן בזאת את הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שאם לצורך ניתוק מערכת המים יהיה על המינהלת ו/או על בא כוחה להיכנס לתחום המגרש הוא יאפשר זאת ללא הפרעה.

64. סמכותה של המינהלת לנקוט בכל אמצעים המפורטים לעיל או בכל אמצעי חוקי אחר הנתון לה בדין לא תיפגע אף אם הדייר השכיר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר או מכר אותו, כולו או חלקו לאחר או היקנה בו זכויות אחרות לאחר.

65. אם תאלץ המינהלת לחדול מלתת שירותים בפרוייקט בשל החלטה שיפוטית או כתוצאה מנסיבות שאינן תלויות בה לא יהווה הדבר הפרה של ההסכם, ולדייר לא תהיה כל עילה כלפיה בשל כך. בנסיבות מעין אלה יחול האמור בסעיף 33.1 לעיל.

העברת זכויות והתחייבויות

66. המינהלת תהייה רשאית, בכל עת, להעביר את כל התחייבויותיה וזכויותיה לפי ההסכם, כולן או חלקן, לכל גוף משפטי אחר שתחליט עליו המועצה האזורית (להלן: "הנעבר") בתנאי שכל נעבר רלבנטי יקבל על עצמו את ביצוע כל התחייבויותיה של המינהלת על פי ההסכם. במקרה כאמור תיידע המינהלת את הדייר, בכתב, בדבר מיהות הנעבר, ויראו את הדייר כאילו חתם על הסכם זה מלכתחילה עם הנעבר, באופן שכל תנאי הסכם זה יחשבו כמוסכמים בין הדייר והנעבר.

67. מסירת זכות חזקה ושימוש בנכס ו/או העברת הזכויות בו לאחר :

67.1. הדייר מתחייב כי בכל מקרה שבו תמסר החזקה ו/או השימוש בנכס, או תועברנה הזכויות בו לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, הוא יודיע על כך למינהלת ולבקשתה ימסור לה כל פרט ו/או מידע רלוונטי לניהול הנכס ונחוץ לחברה בקשר להסכם זה.

67.2. הדייר מתחייב, כי היה ויעביר באופן כלשהו זכות חזקה, חכירה לדורות, בעלות ו/או זכות שימוש אחרת בנכס, הוא יגרום לכך, שבד בבד עם חתימת החוזה בינו לבין הנעבר ואף אם לא יחתם חוזה כזה, יחתום הנעבר עם המינהלת, במועד שיקבע לכך על ידי המינהלת, על הסכם מינהלת בנוסח שיהיה מקובל באותה עת אצל המינהלת או על מסמך שיוכן על ידה לצורך זה ובו התחייבות של הנעבר למלא אחר כל התחייבויות הדייר על פי הסכם זה – הכל לפי בחירתה של המינהלת.

67.3. כל עוד לא חתם הנעבר על הסכם כאמור לשביעות רצונה של המינהלת אין במסירת השימוש ו/או החזקה ו/או העברת הזכויות בנכס על ידי הדייר לנעבר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, כדי לפטור אותו ממילוי כל התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכלל זה ביצוע התשלומים שבהם הוא מחוייב על פי ההסכם.

67.4. למען הסר ספק, חתימה על הסכם מינהלת על ידי הנעבר לא תשחרר את הדייר מלעמוד בכל חיוביו החוזיים כלפי המינהלת, שהתגבשו קודם למועד זה, ובלבד שהמינהלת לא תפרע יותר מפעם אחת בגין אותו חיוב.

67.5. סעיף זה על כל תתי-סעיפיו הינו תנאי יסודי בהסכם, והפרתו על ידי הדייר תזכה את המינהלת בזכות להשתמש לאלתר בכל הסעדים המנויים בהסכם.

68. השכיר הדייר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר (להלן – דייר משנה) האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי ניהול תמשיך לחול עליו, אלא אם כן הוא דאג לכך שדייר המשנה יחתום על הסכם עם המינהלת, בנוסח שיהיה מקובל ונוהג אצל המינהלת באותה עת.

68.1. המינהלת תהיה רשאית לסרב לחתום עם דייר המשנה על הסכם כאמור, אם מדובר בדייר לתקופה שקצרה מחמש שנים או אם שטח המבנה ששכר דייר המשנה קטן מ- 1,000 מ"ר.

69. מכר הדייר את הנכס, כולו או חלקו, לאחר (להלן – הדייר החדש), האחריות לקיום ההסכם ולתשלום דמי הניהול ימשיכו לחול עליו, כל עוד לא נחתם הסכם מינהלת בין הדייר החדש לבין המינהלת, בנוסח שיהיה מקובל ונוהג אצל המינהלת באותה עת.

קיצוץ וזקיפת התשלומים

70. המינהלת תהא רשאית לקזז כל סכום כסף אשר תקבל מאת הדייר כנגד כל חוב של הדייר למינהלת וזאת בכפוף למתן הודעה בכתב בדבר קיצוץ.

71. מוסכם בזאת כי המינהלת זכאית לזקוף כל תשלום שתקבל מאת הדייר או לזכותה לכיסוי כל חוב של הדייר למינהלת לפי ראות עיניה ולדייר לא תהא זכות לדרוש כי התשלום יזקף בגין חוב או חלק של חוב מסויים כלשהו.

מנגנון שינויים

72. הצדדים מודעים לכך שנוכח העובדה שמדובר בחוזה ארוך טווח, יתכן כי ייווצר צורך שלא ניתן לצפותו כיום בביצוע שינויים בתנאי ההתקשרות ובתחולתה.

73. לפיכך הצדדים מסכימים כי במידה שיווצר צורך כאמור יהיו הצדדים רשאים להעלות את הצורך בביצוע השינוי בפני הצד השני, תוך שהם מנמקים את בקשתם.

74. בנסיבות מעין אלה ינסו הצדדים להגיע להסכמה בדבר השינוי ותנאיו.

75. במידה שהצדדים לא יצליחו להגיע להסכמה כאמור, יהיה כל צד רשאי לפנות לבורר לצורך הכרעה בסוגיה. הבורר יבחר בהסכמת הצדדים, ובהיעדר הסכמה כאמור הוא יבחר על ידי ראש לשכת עורכי הדין.

76. החתימה על הסכם זה מהווה שטר בוררין, ומלמדת על הסכמת הצדדים למינוי בורר כאמור.

77. בקיומה של מחלוקת כאמור אין כדי להצדיק הימנעות מקיום ההסכם כלשונו וכדברו כל עוד לא ניתנה הכרעת הבורר במחלוקת.

שונות

78. למען הסר ספק מוסכם ומובהר בזה, כי אין ולא יהיה כל תוקף מחייב ובכלל לכל הבטחה, הבנה, מצג, פרסום, משא ומתן או חילופי דברים אחרים בין הצדדים בכל הקשור להסכם זה, אלא אם כן נעשו בכתב ועל ידי מורשי החתימה מטעם הצדדים.

79. הסכם זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים על כל ההבנות, החיובים, וההתניות שבין הצדדים ואין בלתן. הסכם זה מבטל ומחליף כל סיכום, או הבנה שנעשו בין הצדדים בעניינים המפורטים בו קודם לחתימתו.

80. אם הדייר הינו יותר מאדם אחד או יותר מאישיות משפטית אחת, יחולו הוראות ההסכם גם על כל אחד מיחיד הדייר והתחייבויותיהם על פי ההסכם תהיינה ביחד ולחוד.

81. שום ויתור, הנחה, הימנעות מפעולה במועד או מתן ארכה מצד המינהלת לא יחשבו כויתור על זכויותיה לפי ההסכם ולא ישמשו מניעה לכל תביעה מצידה.

הודעות

82. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הם כקבוע בכותרתו.

83. כל הודעה לרבות מסמכי בי-דין שתשלח לצד האחר באמצעות שליח או באמצעות פקסימיליה בשעות העבודה המקובלות תחשב כאילו הגיעה לתעודתה עם מסירתה באותה כתובת, והודעה כלשהי שתישלח לצד האחר בדואר רשום תחשב כאילו הגיעה לתעודתה בתום שבעה (7) ימים מיום שיגורה בדואר כאמור, והכל בתנאי שמשלוח ההודעה בכל אחת מהדרכים הנ"ל יהא לכתובת לפי הכתובות דלעיל.

סמכות השיפוט

84. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בירושלים תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<u>הדייר/ים</u>	<u>המינהלת</u>
אני הח"מ, עו"ד _____	אני הח"מ, עו"ד דר' עומר דקל
מרחוב _____ מאשר כי	מרחוב לילך 91 מודיעין, מאשר כי
ביום _____ הופיעו בפני ה"ה	ביום _____ הופיעו בפני ה"ה
_____ וה"ה	_____ וה"ה
המוכרים לי באופן אישי / אשר זהיתי	המוכרים לי באופן אישי / אשר זהיתי
אותם על פי תעודות זהות, והם חתמו	אותם על פי תעודות זהות והם חתמו
בשם _____	בשם החברה הכלכלית לפיתוח חבל
וחתימתם מחייבת את הדייר לכל דבר	מודיעין בע"מ, וחתימתם מחייבת את
ועניין.	המינהלת לכל דבר ועניין.
_____	_____
עו"ד	עו"ד

נספחים

נספח א' – תשריט המגרש

נספח ב' - הנחיות תכנון

נספח ג' – אישור מכון התקנים ואיגוד כיבוי אש והצלה איילון

נספח א' – תשריט המגרש

נספח ב' – הנחיות התכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל מודיעין"

פארק התעשייה חמן (חבל מודיעין)

הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי פיתוח נוף והנחיות סביבתיות

ה י ו ז ם : המועצה האזורית חבל מודיעין, רח' מודיעים מרכז שוהם 73100,
טל' 03-9791177 פקס. 03-9797711.

עורך התכנית: אדריכל צבי בן-דוד, מגב טכנולוגיה ומדע בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א
64739, טל' 03-5615454, פקס 03-5612640.

נובמבר 2007

פארק התעשייה חמן - חבל מודיעין

הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות

1. מבוא

1.1 כללי

- 1.1.1 מסמך זה ייקרא "הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות" ומהווה פירוט והרחבה לתכניות בינוי עיר גז/מק/10/401, גז/מק/15/401, גז/מק/18/401, ו-גז/מק/25/401 – אזור התעשייה חבל מודיעין.
- 1.1.2 כותרות סעיפי ההנחיות באות לצורכי נוחיות בלבד. הן אינן חלק מהוראות המסמך ואין ליתן להן כל נפקות בנוגע לפרשנותן של הוראותיו.
- 1.1.3 באם תהיה סתירה בין הוראות מסמך זה לבין הוראות התב"עות, תקבענה הוראות התב"ע הרלוונטית.

1.2 השימוש במבנה

כל אדם ו/או תאגיד אשר יחזיקו ו/או ישתמשו בפועל במבנה או בכל חלק ממנו (לרבות בעל הזכויות במבנה, שוכר, רשות וכיו"ב) יהיו מחויבים להשתמש במבנה או בכל חלק ממנו בשימוש התואם באופן מלא את השימוש שנקבע לכך בהיתר הבניה.

2. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות

מטרת ההנחיות

- א. לקבוע רמות מינימליות לבינוי ועיצוב אדריכלי, לרבות פיתוח נוף והנחיות סביבתיות.
- ב. להגדיר רמה איכותית לסביבת עבודה.
- ג. לשמור על איכות הסביבה (לרבות זיהום מי התהום).
- בתכנון יינתן דגש ופתרון אדריכלי מיוחד לחזיתות ולעיצוב הבניינים ובפרט לחזיתות הפונות לדרך ובכלל זה דרכים שבשטח שבזכות הנאה למעבר שבין מגרשים.

3. הנחיות בינוי לאזור התעשייה

3.1 השימושים המותרים – עפ"י הוראות התכנית הראשית גז/מק/10/401

השימושים המותרים: - מפעלי תעשייה, מבנים ושטחים לאחסנה וקירור ושירותים נלווים כגון משרדים לשימוש המפעלים בלבד.

3.1.1 אזור תעשייה

- א. אזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה, המיועדים לצרכי יצור, מלאכה, אחסנה, עיבוד טובין ואספקת שרותים.
- ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ג. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.

- ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת מערכות אנרגיה ותקשורת.
- ה. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.
- ו. אתר גירוט – שטח המיועד לאיסוף גרוטאות, גירוטס ומיחזורם.

3.1.2. אזור תעשייה עתירת ידע

- א. אזור המיועד לתעשייה אשר היצור בה מתבצע עפ"י תהליכים עתירי מדע. ו/או תעשייה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשייה שבתהליכה מעורב כח אדם ברמה אקדמית.
- ב. בניני משרדים ומחסנים לוגיסטיים, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ג. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים, לשירות עובדיהם.
- ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ה. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.
- ו. אתר לאיסוף אשפה.

3.1.3. אזור מסחרי מיוחד

מסעדות, מזנונים, מועדונים, מלאכה זעירה, משרדים, ושירותים מסחריים וציבוריים, כגון בנקים ומשרדי דאר, אולמות לכנסים ואירועים וכ"כ שירותים עסקיים ואישיים לרווחת המועסקים.

3.1.4. תחנת דלק

תחנת דלק ע"פ הוראות תכנית המתאר ארצית לתחנות תידלוק תמ"א 18.

3.1.5. שטח לבנין ציבורי

בניינים לשירותים ציבוריים כגון: תחנת מכבי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה וסניף דאר. בתי ספר מקצועיים ומוסדות מחקר, הקשורים לאזור התעשייה, מינהלת ומשרדה. כ"כ מבנים לרווחת העובדים באזור כגון: מעונות יום, מועדונים ושירותי רווחה אחרים.

3.2. תנאי הבנייה

בהתאם לטבלאות זכויות הבניה המפורטות בתכניות מתאר מקומיות גז/מק/10/401, גז/מק/15/401, גז/מק/18/401, ו-גז/מק/25/401 אשר קיבלו תוקף כדין או כל תכנית מתאר עתידית שתחול על הנכס.

תנאי בניה נוספים

- 3.2.1 לא תותר הקמת מפעלים מזהמים פרט לאלו אשר קיבלו אשר מוקדם מהמועצה האזורית, משרד הבריאות ומכל רשות מוסמכת כדין.
- 3.2.2 לבקשת היתר בניה יצורפו שני מסמכים אשר מילויים והוראותיהם הם תנאי למתן היתר.

א. שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולא על כל פרטיו לרבות כל הפרטים הנוספים שיידרשו, במידה וידרשו, ע"י הרשות המוסמכת (משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ו/או אחר).

ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח החלקה (המגרש) הכוללת: העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, שטחי ופרטי גינון, פרטי שילוט תאורה וגדרות.

3.2.3 הגשת בקשה להיתר לחלק מהמגרש:

א. במידה והבקשה להיתר בניה מתייחסת למבנה אחד או יותר מתוך קבוצת בניינים, או אם ניצול הזכויות הוא חלקי ונותר שטח להשלמתן בעתיד, על היזם להגיש תכנית בינוי ופיתוח רעיונית למגרש בשלמותו ובה תוצג העמדת הבניינים והפיתוח מתוכם נגזרת הבקשה החלקית, כולל התייחסות לפתרונות ביניים של בעיות ניקוז, ביוב וכיו"ב.

ב. לא יוצא רשיון עסק ולא יינתן היתר לחבורי חשמל ומים למפעל כל עוד לא בוצע סעיף 3.2.2 א' הלכה למעשה.

3.2.4 יגוננו לפחות 20% משטח המגרש המיועדים לתעשייה, כולל הרצועות מול זכויות הבניה המגוננות שלצדי הדרכים. באזור תעשייה עתירת-ידע יגוננו 30% משטח המגרש. שטחי הגינון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתה של החברה הכלכלית.

3.3 חומרי גמר

חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו בעלי תקן ועמידים לסביבה אגרסיבית.

3.3.1 חומרים מותרים בשימוש

ציפויים קשיחים בגוונים בהירים כמפורט להלן: שיש, גרניט, אבן נסורה בעיבוד מחוספס, קיר מסך, לבנים שרופות, לבני סיליקט, פסיפס, קרמיקה, גרנוליט, חומר איכותי שווה ערך באישור הועדה המקומית. לא יורשה גמר בטית, פח, חומרים פלסטיים או עץ. יורשה שמוש מוגבל (עד 10% משטח החזית) בבטונים גלויים.

3.3.2 מעקות וגגות

- א. המעקות יהיו מחומרי גמר ברמת החזית.
- ב. גובה המעקות ע"פ החוק ויהיה כזה שתהיה הסתרה של מתקנים וציוד על הגג במבט מהרחוב.
- ג. הגגות יהיו קשיחים, בגמר בהיר, או מחמרים קלים ומבודדים בגוון בהיר, אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין".
- ד. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), שפת הגג תוסתר על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי גמר של החזית.

3.4 מתקני עזר

א. מתקני עזר כדוגמת מכלים, מיזוג אויר, מדחסים, גנרטורים דודי שמש, מכלי מים, ומתקני קירור, חימום ואוורור, או כל מתקן אחר, ישולבו עם המבנה בצורה מוסתרת ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

- ב. ניתן יהיה לשלב מתקנים כניל תת קרקעיים במידה והם חיצוניים עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית והם יוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

3.5 חדר חברת חשמל וחדר טרנספורמציה

- א. חדר חברת חשמל וחי' טרנספורמציה ישולבו עם הגדר וימוקמו עפ"י דרישות חברת החשמל, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
ב. גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל.
ג. תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר. התכנית תכלול פירוט ציפוי הגדר הבנוי הפונה לדרך, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
ד. כל חיבורי החשמל יהיו תת-קרקעיים.

3.6 טלפון וטל"כ

כל חיבורי הטלפון והטל"כ יהיו תת קרקעיים.

3.7 ביתן השומר

- א. השימוש המותר במבנה ביתן השומר יהיה אך ורק לביתן שמירה.
ב. מיקום ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה.
ג. גודל מרבי לביתן השומר יהיה 8 מ"ר ברוטו.
ד. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או חומר אחר דוגמתה ובגוונים בהירים דוגמת ציפוי הגדר הבנויה הפונה לדרך ו/או בחומרי הגמר של חזית המבנה, בכפוף לאישור הועדה המקומית.

3.8 מערכת הביוב

- א. השפכים התעשייתיים יטופלו ויטוהרו בתחום המגרש לפחות עד לרמה כפי שתידרש על ידי הועדה המקומית ובנוסף בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ולהוראות כל דין, לפני שיוזרמו למערכת הביוב.
ב. על מערכת הביוב של המפעל להתחבר למערכת הביוב הציבורית רק דרך נקודת החיבור, שהוכנה לשם כך מראש.
ג. מערכת הביוב במבנה ובחצר המבנה תענה על כל הדרישות הבאות:

1. הצנרת תהיה עשויה PVC דרג 6 לחץ (לבן).
2. חיבורי הצנרת יהיו של קו לחץ.
3. שוחות הביוב יהיו מבטון טרום, כולל חוליה תחתונה משולבת (פנים פלסטיק, חוץ-בטון).
4. חיבור צינור לשוחה יהיה על ידי מחבר גמיש.
5. תבוצע בדיקה מוקדמת של טיב חומרים בחצר המפעל לפני תחילת הנחת הצנרת ובדיקת האטימות של הקווים ושוחות הביוב לפני הפעלת המערכת. הבדיקות תבוצענה ע"י מכון תקינה מורשה ויאושרו על ידו בכתב (עלות הבדיקות תהיה על חשבון מבקש ההיתר).
6. רשת הביוב והשוחות תהיינה אטומות לחלוטין לחדירת מי תהום.
7. תכנית הביוב תוגש בנספח סניטרי כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה.

3.9 מערכת המים

- 3.9.1 מערכת המים תתוכנן כך שההזנה תהיה מצינור "3 (נקודת החיבור של המגרש).
- 3.9.2 במידה וצורכי המפעל מחייבים מערכת הכוללת מיכל מים ומשאבות עבור מערכת כיבוי אש, תהיה המערכת תת-קרקעית.
- במידה ומתקני מערכת המים יהיו עיליים, הם יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה, ויעוצבו כחלק מהבניין.
- 3.9.3 תוכנית הניקוז תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

3.10 מערכת הניקוז

- 3.10.1 מערכת הניקוז מיועדת לאיסוף מי הגשמים בלבד. שטח המגרש צריך להיות מנוקז כך שהנקודה הנמוכה ביותר במגרש תהיה ביציאה לדרך הציבורית ומי הנגר יזרמו לקולטני מערכת הניקוז הציבורי בכביש ולא למגרשים הסמוכים.
- 3.10.2 תכנית הניקוז תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

3.11 אנטנות וצלחות-לווין

- 3.11.1 הקמת אנטנות וצלחות לווין תותר ע"פ הוראות תכנית המתאר ארצית 36, על גבי תורן מרכזי אחד בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- 3.11.2 תוכנית האנטנות והתורן וצלחות הלווין תוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה.

3.12 תשתיות כלליות

במידת הצורך ולפי שקול דעתה המוחלט של החברה המפתחת, תהא החברה רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למינהם, לרבות קווי ביוב, תיעול, מים, חשמל ותקשורת לכל צורך שתחליט החברה וליזם לא תהיה לו כל טענה או תביעה כלפי החברה בענין זה.

4. הנחיות פיתוח ונוף

4.1 תנועה וחניה במגרש

תוכנית תנועה הכוללת: כבישים, רחבות, רדיוס סיבוב, חניות, תמרור על פני הכביש תוגש ע"י יועץ תנועה מוסמך כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה באישור יועץ התנועה/רשות התמרור של המועצה האיזורית.

- 4.1.1 מספר החניות הנדרש יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, על תיקון מעת לעת, ובהתאם להוראות כל דין.
- 4.1.1 כל החניות הנדרשות תהיינה בתחום המגרש. מפרצי החניה שלאורך הדרכים מיועדים לחנית מבקרים.
- 4.1.2 החניה תבוצע כך שתהיה מופרדת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 4.1.3 במגרשי החניה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-6 מקומות חניה, כשרוחב פח ההפרדה בין החניות יהיה לפחות 1 מטר.

4.2 אזורי פריקה וטעינה

אזורי הפריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים ויהיו מוסתרים מהחזית לרחוב לשביעות רצון הועדה המקומית.

4.3. גינון והשקיה

- 4.3.1. חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור.
- 4.3.2. ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.
- 4.3.3. בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגונן והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת.
- 4.3.3. נטיעות העצים יהיו המפורט להלן:
- א. ברצועות גינון הקדמית ברחובות הראשיים – יינטעו עצי תמר בגובה 4-5 מטר ובכמות של לפחות עץ אחד לכל 6 מטר אורך גבול מגרש הקדמי. בהרחבות אשר בצמתים יינטעו עצי תמר כנ"ל ב-2 שורות מדורגות.
- ב. ברצועות הגינון הקדמית ברחובות המשניים יינטעו לסירוגין עצים ירוקי עד ועצים נשירים, עם פריחה צבעונית כדוגמת: צאלון, ג'קרנדה, קליל החורש וכד', אחד לכל 6 מ' לפי החלטת החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ.
- ג. יינטעו עצים בוגרים בקוטר גזע 2 " מ' עד לפיצול הענפים.
- ד. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.

4.4. גדרות, שערים וקירות תמך

- 4.4.1. חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.
- 4.4.2. גובה גובה הגדר לא יעלה על 3.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג. לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.
- 4.4.3. הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר.
- 4.4.4. חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:

סוג גדר	תאור הגדר	חומרים מותרים בשימוש
1	גדר קדמית	גדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבועה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה 60 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית.
2	גדר צדדית/אחורית	כמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבועה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית.

- 4.4.5. גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.
- 4.4.6. שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.
- 4.4.7. פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.
- 4.4.8. תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי

גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4.5. חומרי גמר על פני השטח

- 4.5.1. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.
- 4.5.2. יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.
- 4.5.3. מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.
- 4.5.4. שטחי הגיגון – כמפורט בסעיף 4.3 לעיל.
- 4.5.5. פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4.6. חצר אשפה

- 4.6.1. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה 1.8 מ', בציפוי חיצוני בחומרי גמר דוגמת החזיתות, כמפורט בסעיף 4.4, ובציפוי פנימי בקרמיקה, חרסינה או שיש ובנוסף נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב.
- 4.6.2. החזית הפתוחה של חצר האשפה לא תפנה לחזית הפונה לדרך. תותר קביעת שער חיצוני לחצר האשפה הפונה בניצב אל הרחוב אל רחבת שער הכניסה למפעל (שער פנימי) וכן שער פנימי לשימוש עובדי המפעל, לפינוי האשפה ע"י הקבלן מפנה האשפה, ללא הצורך בתאום כניסתו אל שטח המפעל.
- 4.6.3. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.
- 4.6.4. על היזם לצרף מסמך המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י המפעל/עסק כמפורט בסעיפים 5.1 ו-5.4.
- 4.6.5. תוכנית חצר האשפה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4.7. תאורת חוץ

תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

4.8. שילוט

- 4.8.1. השילוט יוצב בכניסה למגרש ע"ג עמוד שילוט מעוצב ואחיד עליו יוחלט ע"י החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ על חזיתות הבנין תותר רק הצבת שם הבניין/מפעל בשלט מתכת עם אותיות מובלטות ותאורה חיצונית שיתוכנו כחלק מהמבנה.
- 4.8.2. לא יורשה שילוט פרסום מכל סוג שהוא. על השלט יופיע הלוגו ושם החברה בלבד.
- 4.8.3. תכנית השילוט תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כפוף לאישור רשות התמרור / ועדה מחוזית.

4.9. תכנית פיתוח

לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור החברה המפתחת תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.

5. הנחיות סביבתיות

5.1. מבוא

- א. באזור התעשייה יותרו שימושים (מפעלים ואחרים בהתאם לתכנית זו) העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה והוראות כל דין.
- ב. כתנאי למתן היתרי בניה ימלא המבקש שאלון השלכות סביבתיות, שיכלול פרטים וכל מידע נוסף שיידרש ע"י הרשות המקומית, כמפורט להלן, ובו יפורטו כל הנתונים הנדרשים לסעיפים 5.3 – 5.7 להלן.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, להחליט על תנאים המבטיחים התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, כאשר לדעתה הפעילות עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

5.2. מי נגר

- א. הגגות ינוקזו ע"י צינורות מי גשם.
- ב. צינורות מי גשם (מרזבים) צריכים להיות מוסתרים. פרט של ההסתרה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
- ג. לא תותר הזרמת מי נגר למערכת הביוב.
- ד. למערכת הניקוז הציבורית תותר הזרמת מי גשם בלבד.

5.3. שפכים

- א. בקשה להיתר תלווה במסמך חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
- ב. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית, יש לתכנן שוחה בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות. תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.4. פסולת המפעל

- 5.4.1 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם והחברה המפתחת, המפרט את דרכי הטיפול והסילוק בפסולת המפעל בהתאם לסוג לכמות. דרכי הטיפול יפורטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
- 5.4.2 הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.5. רמת רעש

- 5.5.1 רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יחרגו מרמות הרעש הנמוכות מבין המופיע בחוק למניעת מפגעים והתקנות שעודכנו בדבר רעש בלצי סביר, התש"ן – 1990, ובהתאם להוראות כל דין.
- 5.5.2 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.

5.5.3 הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.6 פליטות לאוויר

5.6.1 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורן בתהליך היצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.

5.6.2 הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.7 חומרים מסוכנים

5.7.1 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן, יכיל המסמך פרוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה.

5.7.2 הנתונים הרלוונטיים יפורטו בשאלון השלכות סביבתיות ויועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך זה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

5.8 כללי

בנוסף להנחיות אלו על המפעל/עסק לעמוד בדיני איכות הסביבה, דרישות החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ, דרישות המשרד לאיכות הסביבה, דרישות משרד הבריאות ובהתאם להוראות כל דין.

6 הנחיות לתקופת הבניה

6.1 גידור

יש לגדר את המגרש בגדר אטומה בגובה 2 מ' לכל הפחות מסביב לכל מגרש.

6.2 אשפה ופסולת (לרבות פסולת בנין)

בעת הבניה על היזם לממן על חשבוננו, בתאום עם החברה המפתחת, הצבת מכולת אשפה בתחום המגרש. בשום מקרה לא תותר שפיכת פסולת או אשפה שלא למכולה. פינוי וסילוק פסולת הבניין יעשה לאתר מוסדר.

6.3 שילוט זמני

שילוט זמני בעת הבניה יותר בכפוף לאישור החברה המפתחת לאחר הסדרת תשלום.

7 חתימות ואישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה: _____

יוזם התכנית: המועצה האזורית חבל מודיעין: _____

עורך התכנית: _____

תאריך: _____

שאלון השלכות סביבתיות – סיווג המפעל

שם המפעל _____ טלפון _____

פקס מס' _____ שם ממלא השאלון _____

תפקידו _____

סיווג המפעל (מתכת, כימי, פלסטיק...)

תוצרת _____

שעות העבודה _____ משמרות _____ מס' עובדים _____

צריכת מים מתוכננת _____

חומרי גלם _____

תהליכי יצור (כללי): _____

אחסון חיצוני פרוט חומר גלם, מוצרי ביניים, מוצר סופי, צורה, גובה) _____

מקורות אנרגיה (צריכת כמויות דלקים): _____

פליטות לאוויר ממתקני יצור ומקורות נוספים (סוגים וכמויות):

דרכי טיפול למניעת זיהום אויר: _____

שפכים תעשייתיים (איכות וכמות): _____

דרכי טיפול בשפכים תעשייתיים: _____

פסולת מוצקה: ביתית – כמות: _____

רעילה – סוגים וכמויות: _____

דרכי הטיפול וסילוק הפסולת: _____

רעש – מקורות רעש ומפלסים צפויים : _____

דרכי טיפול להפחתת רעש : _____

תחבורה – עומס תחבורה (מס' רכבים ליח' זמן וסוגי רכבים) : _____

קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית : _____

חומרים מסוכנים – סוגים וכמויות, דרכי אחסון, טיפול וסילוק : _____

הערה: יש להוסיף דפי הסבר לפי הצורך למתן תשובות מלאות.

נספח ג' – אישור מכון התקנים ואיגוד כיבוי אש והצלה איילון

המעבדה למכניקה והידרוליקה

מכון התקנים הישראלי

תעודת (*) בדיקה מס': 8513238765 (**)

פרטי ההזמנה:

(קשור לתעודה מס': 8513207424 (**))

שם המזמין :	החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ
מענו :	מרכז שוהם, ד.ג. מרכז רמלה 73100
תאריך ההזמנה :	8.3.05
פקס :	03-9797711

בדיקה של : מערכת אוטומטית של משאבות לכיבוי אש באמצעות מתזים, **ב- החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין** להתאמתה לדרישות התקן הישראלי ת"י 1596 - מהדורה 2002 (NFPA 13).

מהות הבדיקה : בדיקה רביעית של התקנת מערכת המשאבות בלבד
הבדיקה בוצעה בתאריך: 1.12.05

- סיכום :**
1. התכנון **מתאים** לדרישות התקן בתנאים המפורטים בתעודה זאת וכפוף למכתב המתכנן - איחוד מהנדסים לעבודות מים מס' 7492 - ד 935/10 - עידכון מתאריך 9.10.05.
 2. להלן התנאים לאישור התכנון:
2.1 הלחץ הסטטי המקסימלי בכניסה למשאבות לא יעלה על 40 מ' (כ- 4 בר)- שורה לפני אחרונה בסעיף 2 של מכתב המתכנן.
2.2 ימסרו תוכניות אחרי ביצוע - סעיף 3 במכתב המתכנן.
 3. ההתקנה **מתאימה** לדרישות התקן (הותקן מד מים אלקטרומגנטי במקום מד מים שהותקן קודם לכן).
 4. **נדרשות פעולות תחזוקה ובדיקות תקופתיות (סעיף 12 בתקן) לפי הוראות ת"י 1928 (NFPA - 25).**

מהנדס עדי מרקו - CQE

ראש ענף כיבוי אש ומערכות מים

ד"ר אנטולי רייכר - PH.D.

מהנדס בכיר בענף כיבוי אש ומערכות מים

תאריך: 4/12/05

העתקים: קצין מניעת דלקות - איילון
איחוד מהנדסים - לידי יוחי - 03-6778841

(**) נא לציין מספר תעודה זו בכל פנייה למכון התקנים.

1370

תעודה זו מכילה 1 דפים ואין להשתמש בה אלא במלואה

(*) התוצאות מתייחסות רק לאזורים שנבדקו ואין ליחסן לאתרים אחרים של אותו מזמין.

כיבוי אש 2005 - החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין 5-133608 :מ
עדי/ת

רח' חיים לבנון 42, תל-אביב 69977. ענף ספרינהלרים וכיבוי אש. חול' 03-6465140/5257 סה"ח: 02-6465052 il am eii am

וועד ערים לשירותי כבאות

התעלה הצהר "איילון"



טלפונים: 08-9225555, 08-9222355, 08-9254999, לשכת היו"ר/המפקד 08-9222025, פקס. 08-9208932
טלפון חרום לשריפה: 08-9229222, 102, ת. משנה מודיעין טלפון. 08-9766436

01 בפברואר 2006
מד20-2006

לכבוד
הוועדה לתכנון ובנייה
לודים

א.ג.נ.,

הנדון: מאגר מים - פארק תעשייה חבל מודיעין

1. מאגר המים במתחם נבדק ע"י מכון התקנים בתאריך 9/05 ונמצא מתאים לדרישות התקן.
2. המאגר נבדק ואושר ע"י שירותי כבאות איילון בתאריך 12/05 בהתאם לדרישותינו והתקנים הרלוונטיים בהתאם לתנאים שנקבעו.
3. לידיעתכם.

בכבוד רב,

רש"מ' ראובן בר אל
רמ"ד מניעת דליקות

העתקים:

טפסר מאיר הראל- מפקד השירות
מר אילן קופרשטיין - מ"מ מנכ"ל החברה הכלכלית
מר יאשי דוידאן - אחראי אחזקה, א.ת חבל מודיעין

רמלה ת.ד. 160 מיקוד 72101

TOTAL P.01