

**הרחבת**

**מושב**

**חצבה**

**אוגוסט 2018**

# הסכמים ומסמכים שונים לחתימה מול האגודה

## הסכם אגודה - משתכן

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

בין :

חצבה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
(להלן: "האגודה" ו/או "המושב")

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם לצורך הסכם זה \_\_\_\_\_

מס' טלפון: \_\_\_\_\_

מייל: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "המשתכן" ו/או "המשתכנים")

**הואיל :** והאגודה מעוניינת בהרחבת מושב חצבה (להלן: "הישוב" ו/או "המושב") ולשם כך יזמה, בהסכמת הרשויות והמוסדות הנובעים בדבר, תוכנית להרחבת הישוב (להלן: "תוכנית ההרחבה" ו/או "הפרויקט"), שהינה תכנית מפורטת 313/03/30.

**והואיל :** והמשתכנים פנו אל האגודה על מנת שהאגודה תמליץ בפני רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל" או "רמ"י") להקצות להם זכויות במגרש מתוך המגרשים שבתכנית (להלן: "היחידה" או "המגרש").

**והואיל :** והמושב והאגודה הוקמו ויוסדו לפני עשרות שנים על ידי חברי האגודה מתוך מגמה להקים ולייסד מושב עובדים שיתופי שיתבסס על חקלאות ויפעל במסגרת חוקית של אגודה שיתופית חקלאית, ולצורך קיום של מסגרת חוקית של אגודה חקלאית שיתופית קיבלו האגודה וחבריה משבצת קרקע הכוללת בתוכה את היישוב ושטחים לעיבוד חקלאי בתוך היישוב, בתוך משבצת המושב ומחוצה לה.

**והואיל :** ותנאי יסודי וראשוני בביצוע תוכנית ההרחבה ואישור המשתכנים, כמשתכנים במושב במסגרת תוכנית ההרחבה, היא שמירה על קיומה של האגודה החקלאית, שמירה על זכויותיה, זכויות חבריה ואי הגבלתם והגשמת מטרותיהם, אפילו שחלקן מומש עד היום באופן חלקי או לא מומש בכלל.

**והואיל :** והמשתכנים מצהירים כי התנאים לעיל והתנאים להלן ידועים להם והם מסכימים לכל האמור וכי אין להם ולא יהיה להם כל עניין להצטרף לאגודה החקלאית ואין להם כל עניין ברכוש האגודה, אמצעי הייצור שלה, לרבות בקרקע מסוג כלשהו בשטחי המושב, מכסות ייצור חקלאיות, מים וכיוצ"ב.

**והואיל :** והמשתכנים מצהירים כי אין להם ולא תהיינה להם כל זכות בנכסי האגודה, קיימים ו/או שיהיו קיימים, בין במישרין ובין בעקיפין, והם מתחייבים שלא לטעון אחרת בכל אופן שהוא, שכן המשתכנים מצהירים בזאת כי הם אינם חברי אגודה ולא יהיו חברי אגודה בעתיד.

**והואיל :** והמשתכנים מצהירים כי ידוע להם כי האגודה הסכימה להמליץ למינהל להתקשר עימם בהסכמים הנוגעים למגרש אך ורק על מנת שיבנו עליו בית מגורים שבו יתגוררו הם וילדיהם ובני ביתם.

**והואיל :** ועל גבי המגרש מבקשים המשתכנים להקים בית מגורים או מבנה לתעסוקה, בהתאם לסוג המגרש שיוקצה להם (המבנה, בין אם למגורים ובין אם לתעסוקה, יקרא להלן: "הבית").

**והואיל :** והמשתכנים מצהירים כי לא קיבלו כל הבטחה, וכי לא הוצג בפניהם כל מצג, שממנו אפשר לשער או להניח כי בבואם להתיישב במגרש, כאמור לעיל, יהיו זכאים בהווה או בעתיד, להשתתף בחברים, ו/או שותפים, או בכל דרך אחרת, בעניינה, בנכסיה ובזכויותיה של האגודה, או בנכסיהם, זכויותיהם וענייניהם של חברי האגודה.

**והואיל :** והמשתכנים מצהירים כי על פי כללי המינהל בכלל, והחלטה 1574 בפרט, הינם זכאים למגרש בהרחבה, וכי אין להם מגרש ו/או נחלה בישוב כלשהו, ואם הינם בנים ממשיכים וחברים באגודה, הרי עם חתימתם על הסכם זה, חברותם זו מתבטלת מאליה, והם יעשו את כל הסידורים לשם כך, מבלי לדרוש מהאגודה דרישה כלשהי, לרבות לא פדיון מניה ו/או תשלום הון אגודה וכו'.

### **לפיכך הוצהר הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

#### **1. המבוא**

- 1.1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות לסעיפי הסכם זה הינם לשם הנוחיות בלבד ולא ישמשו כעזר לפרשנות חוזה זה.

#### **2. ההגדרות**

בחוזה זה יהיו למונחים המנויים להלן הפירוש המופיע לצידם:



1. 2. "האגודה" או "האגודה החקלאית" – חצבה – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.
2. 2. "הפרויקט" או "תוכנית ההרחבה" או "התכנית" – תוכנית/פרויקט להרחבת מושב חצבה בהתאם להחלטה 1574 של רמ"י ובהתאם לתכנית מפורטת 313/03/30.
3. 2. "מגרש" – מגרש למגורים ו/או לתעסוקה שמספרם בתכנית הינו \_\_\_\_\_.
4. 2. "חוזה פיתוח" – חוזה שייחתם בין רמ"י ובין המשתכנים.
5. 2. "האגודה המוניציפלית" או "האגודה הקהילתית" – קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, בה חברים ו/או אמורים להיות חברים כל תושבי המושב, הן אלה החברים באגודה החקלאית והן המשתכנים שיוקצה להם מגרש ושאינם חברים באגודה החקלאית.
6. 2. "המינהל" או "רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.
7. 2. "המועצה" – מועצה אזורית ערבה תיכונה.
- "סכום הפיתוח" או "הוצאות הפיתוח" – סכום דמי הפיתוח שמשרד הבינוי והשיכון התיר לאגודה לגבות מכל משתכן.

### תוכן ההתקשרות

3. לשם קבלת זכויות במגרש, יתקשרו המשתכנים עם רשות מקרקעי ישראל לשם חתימה על הסכם פיתוח/חכירה ו/או כל הסכם אחר כפי שייקבע על ידי המינהל.
4. מבוטל.
5. האגודה תצא ידי חובתה ותיחשב כמי שמילאה אחר כל התחייבויותיה, הן בהסכם זה והן בכל שאר ההסכמים שייחתמו בין הצדדים, בכך שתמסור למשתכן תצהיר ובו היא מודיעה למינהל כי היא מסכימה כי המינהל יתקשר בהסכם עם המשתכן בקשר למגרש, כאשר מובהר כי האגודה תמסור תצהיר כאמור רק לאחר שהמשתכן ישלם בפועל את הוצאות הפיתוח. למען הסר ספק מובהר כי אין האגודה מתחייבת בכל דבר הקשור בהתקשרות הישירה שבין המשתכנים למינהל וכמו כן מובהר כי האגודה אינה מתחייבת כי המינהל יקצה את המגרש למשתכנים.
6. מבלי לגרוע מכלליות האמור דלעיל, מוסכם בזאת במפורש כי האגודה אינה נוטלת על עצמה כל התחייבות בדבר אפשרויות השימוש במגרש בכלל, וזכויות הבניה עליו בפרט.
7. המשתכנים מצהירים ומתחייבים כי יהיה עליהם להקים בית מגורים על המגרש בהתאם להוראות והאישורים של רשויות התכנון, רשות מקרקעי ישראל והאגודה, וכי הם יפעלו אך ורק עפ"י הדין. המשתכנים מתחייבים להקים את ביתם על המגרש תוך במועד כפי שייקבע בחוזה הפיתוח עם רמ"י.
8. תנאי זה כולו הינו תנאי מיסודו של הסכם זה והפרתו תיחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

### הצהרות המשתכנים

- המשתכנים מצהירים ומתחייבים כדלקמן:
9. כי הם אינם מעוניינים, וכי אין להם ולא יהיו להם, כל זכויות באגודה בשום צורה ואופן, וכי בעצם חתימתם על הסכם זה, רכישתם זכויות במגרש ו/או במגוריהם בעתיד בישוב – לא רכשו זכויות כלשהן באגודה.
10. המשתכנים מצהירים כי ראו ובדקו את תוכנית ההרחבה, את האתר, ראו את המגרש, את מיקומו, בדקו אותו, את תוכניות הפיתוח לגביו, את תוכניות הבניה וכן שאר הנתונים העובדתיים, התיכוניים

- והמשפטיים הרלוונטיים להתקשרותם בהסכם זה בנוגע למגרש, והם מצאו אותם מתאימים לצרכיהם ולמטרותיהם וכי הם מוותרים על כל טענת פגם ו/או מום ו/או טעות ו/או הטעיה ו/או אי התאמה.
11. המשתכנים מצהירים שידוע להם מראש כי המגרש ממוקם במושב המסווג כאגודה חקלאית, הפעילה עם חבריה מזה עשרות שנים בענפי החקלאות השונים, כי מצויים ו/או יהיו מצויים בעתיד, בתחום משבצת המושב, ענפי החקלאות שונים, וכי הפעלת משקים חקלאיים כנ"ל ואחזקתם כרוכה, בין היתר, בגרימת רעש, ריחות, זיהום אבק, בוך, אי נוחות וטרדה רבה ברמות שונות ובכל שעות היממה. עוד מצהירים המשתכנים כי ידוע להם כי בכוונת האגודה וחבריה להרחיב ולגוון את הפעילות הנ"ל.
12. המשתכנים מוותרים מראש על כל טענה ו/או דרישה בגין גרימת רעש, ריחות, אי נוחות, ו/או הטרדה באופן כלשהו ע"י האגודה החקלאית ו/או מי מחבריה בעת פעולתם בשטחים השייכים לאגודה החקלאית ו/או לחבריה.
13. על מנת למנוע ספק כלשהו, המשתכנים מסכימים כי יהיו מנועים בעתיד מלהתנגד בכל צורה שהיא לפעילות חקלאית ועיסוקית חוקית של האגודה החקלאית ו/או של מי מחבריה, בשטחי האגודה, בין פעילות קיימת ובין פעילות עתידית תהא הפעילות אשר תהא.
14. המשתכנים מצהירים כי פרט למגרש שיוקצה לצורך בניית ביתם, אין להם ולא תהיינה להם, כתוצאה מכך, זכויות מסוג כלשהו בקשר לחלק ו/או כל שטחי הקרקע, אשר במשבצת המושב או מחוצה לה, המוחזקת בידי האגודה, או ע"י מי מטעמה או ע"י מי מחבריה.
15. המשתכנים יהיו מנועים מלהגביל את האגודה ו/או חבריה מהמשך ניהול המשקים החקלאיים בשל עילות שמקורן המפגעים הנ"ל.
16. המשתכנים מצהירים, כי פרט למגרש שיוקצה להם, אין ולא תהיינה להם בשום צורה ואופן זכויות כלשהן באגודה, בנכסיה החקלאיים והלא חקלאיים, לרבות הנכסים של חבריה, כולל במכסות הייצור והשיווק החקלאי.
17. המשתכנים מצהירים בזה ומסכימים באופן בלתי חוזר, כי לא יתנגדו בעתיד לאישור תכנית מתאר, תוכניות לשינוי ייעוד מקרקעי האגודה, שייזמו בעתיד האגודה ו/או חבריה ו/או כל מאן דהוא למטרה כלשהי, לרבות: לתיירות, לקיט, לתעשייה מסחר ומגורים.
18. המשתכנים מצהירים ומאשרים כי ידוע להם שהסכמת האגודה להקצות להם את המגרש בפרויקט, ניתנה, בין היתר, לנוכח ועל יסוד הצהרות המשתכנים בהסכם זה ובמידה והאמור בהסכם זה לא היה מוסכם על המשתכנים, ו/או אם הצהרותיהם לא היו נכונות, לא היה מוקצה למשתכנים מגרש בתוכנית ההרחבה.
19. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם בזאת, כי הסכמת האגודה להקצות למשתכנים את המגרש, הינה בכפוף ובתנאי מפורש למילוי מלא ומדויק אחר כל התחייבויותיהם של המשתכנים על פי הסכם זה ולמילוי כל התנאים והדרישות שהועמדו ו/או יועמדו ע"י הגופים השונים לרבות רמ"י, המועצה האיזורית, האגודה וכו'.
20. למען הסר ספק מצהירים המשתכנים כי אם יהיה עיכוב כל שהוא באכלוס ו/או במתן היתרי בניה בשל דרישה תכנונית מרשויות התכנון ו/או כל רשות ו/או מוסד אחר, ובכלל זה בנושא הביוב – לא תהא להם כל טענה או תביעה בנדון כלפי האגודה ו/או אחרים.
21. עוד מובהר כי לאגודה אין קשר לסוגיית בניית הבית על המגרש.

### התחייבויות המשתכנים

- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מצהירים המשתכנים ומתחייבים בזאת כדלקמן:
22. לחתום על חוזה פיתוח ו/או חוזה חכירה עם רמ"י ולשלם את כל ההוצאות והתשלומים שיידרשו מהם, לרבות דמי הפיתוח ו/או דמי החכירה וכל תשלום אחר שיידרש.
  23. המשתכנים מצהירים כי הקצאת המגרשים נעשית על פי החלטה 1574 של רשות מקרקעי ישראל או כל החלטה שתבוא במקומה, במסגרתה המשתכנים יידרשו לשלם למינהל דמי היוון על פי מלוא קיבולת הבנייה שבמגרש, ולמשתכנים אין ולא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כנגד האגודה ו/או מי מטעמה בעניין זה.
  24. כל עיכוב בטיפולו של המינהל בבקשת המשתכנים להקצות להם את המגרש, תהא הסיבה לעיכוב אשר תהא, לא תהווה עילה לדרישה או תביעה של המשתכנים ו/או מי מטעמם כנגד האגודה ו/או מי מטעמה.
  25. לשלם את כל תשלומי החובה הנדרשים על פי הדין, לרבות מס רכישה, אגרות למיניהן וכל תשלום חובה קיים או יוטל בעתיד.
  26. לחתום עם האגודה או עם מי שהאגודה תורה חוזה לאספקת מים, ולשלם למועצה האזורית כל תשלום שיידרש כמשתכן בישוב.
  27. המשתכנים מתחייבים כי מיד עם קבלת ההפניה מהאגודה למינהל, לפנות למינהל ו/או למועצה האזורית ולחתום על כל מסמך ו/או חוזה כפי שיידרשו, ולשלם כל תשלום החל עליהם בהתאם לחוזה ולנוהלי המינהל ו/או עפ"י כל דין, לרבות תשלום דמי חכירה מהוונים בגין קבלת היחידה, הוצאות פיתוח וכל הוצאה אחרת. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות המשתכנים לערור ו/או להשיג על דרישות רמ"י, ובלבד שכל השגה ו/או ערעור כזה לא יהוו עילה לדחיית המועדים הנקובים בהסכם זה.
  28. המשתכנים, כחברי האגודה הקהילתית, מצהירים ומתחייבים כי תקנון האגודה הקהילתית כפי שהינו ו/או כפי שהוא יהא בכל עת - יחול עליהם, והינם מתחייבים לציית ולפעול עפ"י כל החלטת הגופים המוסמכים באגודה הקהילתית אשר יתקבלו כדין ובהתאם לתקנון האגודה הקהילתית, כפי שיהיו מעת לעת.
  29. המשתכנים מתחייבים לשלם לאגודה הקהילתית כל סכום שיידרש על ידיה כהוצאות מינהלה וכלליות ו/או כמיסי כפר ו/או כמיסים מוניציפליים ו/או כמיסי ועד ו/או כמיסי אגודה קהילתית, בצרוף הוצאות מימון, כפי שיהיה נהוג באגודה מידי פעם בפעם. על אף האמור מוסכם, כי המשתכנים לא יחויבו לשלם תשלומים שוטפים לאגודה הקהילתית לפני שסיימו לבנות את הבית במגרש, או בתום 4 שנים ממועד אישור רמ"י את הקצאת המגרש למשתכנים, כמוקדם מביניהם.
  30. בנוסף ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מתחייבים המשתכנים לשמור בישוב ו/או לשלם בגין השמירה, הכל בהתאם ובכפוף להחלטות רשויות האגודה כפי שיהיו מידי פעם בפעם.
  31. סעיף זה כולו הינו מיסודו של הסכם זה והפרתו תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

### הסדרי תשלום והתחייבות לתשלום מצד המשתכנים

32. המשתכנים יחתמו במעמד חתימת הסכם זה, על הסכם בנוגע לאספקת מים לצרכים ביתיים ותקנון אגודה קהילתית בנוסח הרצי"ב.
33. למען הסר כל ספק, יחולו על המשתכנים וישולמו על ידם ישירות, התשלומים כדלקמן:

1. 33. דמי הסכמה, דמי חכירה ראשוניים, דמי היוון וכל תשלום אחר למינהל הנובע מההסכם בינם לבין המינהל, הכל כפי שיקבע על ידי המינהל, וכן אגרת פתיחת תיק במינהל ע"ס מוערך של כ-3,500 ש"ח, והכל על פי דרישת המינהל.
2. 33. הוצאות הפיתוח בגין המגרש- ישירות למשרד הבינוי והשיכון.
3. 33. היטלים ואגרות ביוב, תיעול, וכבישים ומדרכות, וכן אגרות רישוי בניה וכן כל תשלום והיטל חובה, ממשלתי, מינהלי, מוניציפלי ו/או אחר, שיידרש על ידי הרשויות השונות, בקשר למגרש ולבנייה עליו, שיחולו על המגרש או בקשר אליו מיום חתימת ההסכם ואילך. כמו כן, יהיה על המשתכנים לשלם עבור צריכת המים. מובהר כי על המשתכנים יהיה לשלם למועצה היטל ביוב הן בגין רכיב הקרקע של המגרש והן בגין רכיב המבנה.
4. 33. מס רכישה לרשות המיסים.
5. 33. מיסים ותשלומי חובה אחרים, לרבות למועצה האזורית, והכל בגין התקופה שמיום חתימת הסכם זה ואילך.
6. 33. אגרות בניה ואחרות לרשויות התכנון לצורך הבנייה.
7. 33. תשלום עבור חיבור המגרש לרשת החשמל. למען הסר ספק, מעבר לתשלום זה, יהיה על המשתכנים לשלם, ישירות לחברת החשמל, כל תשלום ו/או אגרה שידרשו לשלם בגין חיבור הבית למונה חשמל.
8. 33. תשלום עבור חיבור המגרש ו/או הבית שייבנה לרשת הכבלים (טל"כ)-ישירות לחברת הכבלים ו/או לרשת הטלפון (בזק)-ישירות לחברת בזק, אלא אם האגודה ו/או מי מטעמה תשלם זאת במרוכז עבור כלל המגרשים, שאז מתחייבים המשתכנים לשלם לאגודה את חלקם בתשלום האמור.
9. 33. מע"מ, באם יחול.
10. 33. שכ"ט עו"ד האגודה בסך 4,000 ש"ח + מע"מ, אותו על המשתכנים לשלם לעו"ד חיימסון במעמד חתימת הסכם זה.
11. 33. סעיף זה הינו מיסודו של הסכם זה והפרתו תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

### הבנייה על המגרש

34. המשתכנים מתחייבים להתחיל בבניית הבית ולסיימו כפי שיפורט בחוזה הפיתוח שיחתם עם רמ"י. המשתכנים מתחייבים לבצע את הבניה ברציפות וללא הפסקה מתחילתה ועד לסיומה והם מתחייבים לבנות את הבית בהתאם להיתר הבנייה, חוזה הפיתוח, להוראות כל דין ולתוכניות שיאושרו ולא לחרוג מהן בשום צורה ואופן. מוסכם שאם בעתיד יחפצו המשתכנים לבצע שינוי כלשהו בתוכניות ו/או בביצוע הבניה בניגוד לאמור בתוכניות הקיימות, המשתכנים מתחייבים לפעול בהתאם להוראות הדין ולקבל את אישור המינהל לכך מראש, אולם תנאי מוקדם לתוקפו של כל שינוי הינו שהשינוי יאושר ע"י האגודה מראש ובכתב, אולם האגודה מתחייבת שלא להתנגד לכל שינוי כאמור בתוכניות הבית, אלא מסיבות סבירות והוגנות בלבד.
35. במקרה והמשתכנים לא ישלימו את בניית הבית כשהוא ראוי למגורים כפי שיקבע בחוזה הפיתוח עם רמ"י, יפנו המשתכנים את המגרש והבית (או חלק ממנו) לפי דרישת האגודה. המגרש והבית במצבם במועד הנ"ל יועמדו על ידי האגודה למכירה, והמשתכנים יהיו זכאים לקבל את התמורה שתקבל

בגין המכר לאחר הורדת כל ההוצאות והתשלומים הכרוכים במכירה, וזאת כנגד פינוי ומסירת החזקה במגרש ובבית לאגודה או למי שהאגודה תורה. כמו כן, בגין כל חודש של איחור בסיום בניית הבית (קרי-טופס 4), מעבר למועד הקבוע בהסכם הפיתוח, ישלם המשתכן לאגודה פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪ בחודש, אותו הצדדים מעריכים כנוק הסביר שייגרם לאגודה נוכח הפרת המשתכן את התחייבותו לסיים לבנות את ביתו במועד.

36. המשתכנים מתחייבים לכך שבין במהלך תקופת הבנייה ובין במועד מאוחר יותר יאפשרו ביצוען של כל עבודות הנחה, בדק ותחזוקה של צינורות כבלים ומתקנים אחרים המיועדים לשרת בעלי מגרשים סמוכים ו/או את כלל תושבי השכונה. כל עבודה כזו תבוצע בשעות ובימים המקובלים, בתאום מראש עם המשתכנים, ובתנאי שלאחר ביצועה, יוחזר המצב לקדמותו, וכל נזק יתוקן.
37. המשתכנים יהיו רשאים להשתמש שימוש סביר בדרכים, בגנים, בתי הכנסת, במועדונים ובשאר המבנים הציבוריים של המושב (להלן: "המתקנים הציבוריים") ככל יתר תושבי המושב ובלבד שיעמדו בחובת התשלומים, המיסים, ושמירת אורח החיים כמפורט בהסכם ובתקנון דלעיל. למען הסר ספק מובהר כי כל המתקנים הציבוריים האמורים הינם רכוש של האגודה החקלאית בלבד וקניינה בלבד. מובהר, כי המשתכנים יהיו זכאים להשתמש בכל הדרכים/מבני הציבור/המתקנים והשטחים הציבוריים במושב ככל יתר תושבי המושב, באותם תנאים וללא כל אפליה.
38. ידוע למשתכנים כי לוח הזמנים שנטלו על עצמם בהסכם זה ו/או בהסכם הפיתוח עם המינהל הינו יסודי בהסכם זה והפרתו תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.
39. המשתכנים לא יבנו במגרש ולא יוסיפו לבית לכשיבנה ולא יעשו שינויים באלו שהם מבנים במגרש (באם ישנם כאלה), ללא קבלת רשות האגודה – מראש ובכתב, וללא קבלת היתר בנייה כדין.
40. המשתכנים לא יהיו רשאים לפצל את המגרש ללא קבלת הסכמת האגודה בכתב מראש, וכן ללא הסכמת המינהל וכל גורם מינהלי ו/או רשות אחרים אשר אישורם יידרש לשם קבלת האישור האמור.
41. המשתכנים מצהירים כי לא יהיו רשאים להשתמש במגרש למגורים למטרה שאינה למגורים, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 55 להלן.

### העברת זכויות

42. המשתכנים יהיו רשאים להסב ו/או להעביר ו/או להשכיר ו/או להמחות ו/או למכור לצד שלישי כלשהו, את זכויותיהם ו/או התחייבויותיהם על פי הסכם זה, כולן או מקצתן, רק אם קיבלו את הסכמת האגודה לכך - בכתב ומראש ובכפוף לכל דין.
43. לאחר גמר בניית הבית והשלמת התחייבויותיהם של המשתכנים על פי הסכם זה, יהיו המשתכנים רשאים להעביר זכויותיהם במגרש בכפוף לכל דין ולנוהלי רמ"י, ואך ורק בהסכמת האגודה, מראש ובכתב. (להלן: "מקבל הזכויות").
44. מוסכם בזאת בין הצדדים, כי המשתכנים יהיו חייבים להודיע למקבל הזכויות על כל ההתחייבויות על פי הסכם זה ולהתנות כל העברת זכויות בהסכמת האגודה.
45. המשתכן מתחייב כי מקבל הזכויות יחתום עם האגודה על הסכם בנוסח זה, וכן יגיש בקשה להתקבל כחבר באגודה הקהילתית, ועל כל מסמך נוסף שהאגודה תדרוש חתימת מקבל הזכויות עליו – וכל זאת כתנאי לבחינת האגודה את בקשת המשתכן להעביר זכויותיו למקבל הזכויות.
46. המשתכנים מסכימים בזאת באופן בלתי חוזר כי תישלח לרמ"י הודעה בכתב ברוח האמור לעיל, בדבר הצורך בהסכמת האגודה בהעברת הזכויות, והם מסכימים ומתחייבים כי בעת שירשם המגרש בלשכת

- רישום המקרקעין (באם יתאפשר רישום כזה) ו/או בכל מוסד אחר, תירשם הערת אזהרה, על זכויות המשתכנים, לטובת האגודה, על הצורך בהסמכת האגודה בהעברת הזכויות.
47. סעיף זה הינו מיסודו של הסכם זה והפרתו תיחשב הפרה יסודית של ההסכם.

#### התחייבות לשאת בתשלומים שיוטלו על ידי האגודה הקהילתית

48. מכיוון שמתן כלל השירותים ביישוב כרוך בהוצאת הוצאות שונות על ידי האגודה, ומכיוון שאין די בסכומים שנגבים על ידי הוועד המקומי כארנונות ועד מקומי על מנת לכסות את כלל ההוצאות שיש ביישוב (הן לוועד המקומי והן לאגודה) ומכיוון שהמשתכנים שותפים לרצון האגודה לשמר רמת חיים גבוהה ביישוב ואף לשפרה, הן מבחינת החזות והניראות, והן מבחינת האיכות והן מבחינת השירותים הניתנים ביישוב, גם אם המשתכנים לא נהנים ו/או לא ייהנו משירותים אלה, מסכימים המשתכנים לשאת בכל ההוצאות והסכומים שיוטלו על ידי האגודה הקהילתית על תושבי היישוב (לרבות חברי האגודה החקלאית), בין אם תושבים אלה חברים באגודה ובין אם לאו.
49. המשתכנים מאשרים במפורש כי גם אם לא יהיו חברים באגודה הקהילתית, בין אם יחליטו לצאת מחברות ובין אם יוצאו מחברות ובין אם מכל סיבה אחרת, המשתכנים ישלמו כל סכום שיידרש מהם לשלם על ידי האגודה הקהילתית, גם אם יהיה מדובר בתשלום עבור שירות כזה או אחר שהמשתכנים אינם מעוניינים בו או שאינם זקוקים לו או שאינם משתמשים בו או שאינם נהנים ממנו.
50. ההתחייבות לשאת ולשלם את הסכומים שיידרשו על ידי האגודה הקהילתית תחול כל עוד המשתכנים חברים באגודה הקהילתית, והיא תמשיך לחול ולחייב אותם גם לאחר שיפסיקו להיות חברים באגודה הקהילתית וכל עוד הם בעלי זכויות במגרש, או למשך 20 שנה מהמועד בו המשתכנים יחדלו מלהיות חברים באגודה הקהילתית (מכל סיבה שהיא), על פי המוקדם מביניהם.

#### אגודה קהילתית

51. המשתכנים מצהירים שידוע להם כי הוקמה אגודה קהילתית, אשר תהיה אחראית לעניינים המוניציפליים ביישוב המורחב. המשתכנים, בחתימתם על הסכם זה, מגישים בקשה להתקבל כחברים באגודה הקהילתית.
52. המשתכנים, כחברי האגודה הקהילתית, מתחייבים לשלם את הסכומים שהאגודה תדרוש מחבריה ולקיים כל הוראה שתוצא על ידי האגודה ובלבד שהתקבלה כדין, בהתאם לתקנון האגודה הקהילתית.
53. מוסכם בזאת כי השירותים המוניציפליים יינתנו בתחילה ע"י הוועד המקומי הקיים, בין אם זה ועד נבחר בנפרד מהאגודה החקלאית, ובין אם זה ועד ההנהלה של האגודה החקלאית המכהן מכח זהות ועדים כוועד מקומי. ובהמשך, לאחר איכלוס הפרוייקט, בחלקו או בשלמותו, יינתנו השירותים ע"י הוועד המקומי החדש שיבחר, אם יבחר, או ע"י האגודה הקהילתית או על פי כל דין.
54. במגורי המשתכנים בביתם ביישוב המורחב, מתחייבים המשתכנים לשמור על נקיון תצרים וסביבתם הקרובה ולהימנע מלהציב במגרש ו/או בסמוך לו לכלוך, מפגעים ומטרדים למיניהם.
- מובהר כי ייתכן ובמקביל לאגודה הקהילתית, יפעל גם ועד מקומי, והמשתכן מתחייב כי ימלא את הנחיות הוועד המקומי וכן ישלם כל סכום שיידרש על ידי הוועד המקומי.

### איסור בניה והקמת בתי עסק

55. המשתכנים מצהירים ומתחייבים בזאת באופן בלתי חוזר לעשות בבית שיקימו במגרש למגורים שימוש למגוריהם בלבד. על מנת להסיר ספק המשתכנים לא יהיו רשאים להקים ו/או לנהל בין עצמם ובין ע"י אחרים בית עסק בבית למגורים שיקימו במגרש למגורים, אלא אם קיבלו לכך את הסכמת האגודה מראש ובכתב ובכפוף לכל דין.
56. המשתכנים מתחייבים שלא לבנות בביתם תוספות בניה ו/או לבצע בניה כלשהי, ללא קבלת הסכמת האגודה מראש ובכתב והסכמת הרשויות המוסמכות ובכפוף לכל דין.

### תרופות

57. הפר צד מהצדדים להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים הקבועים בחוק, לרבות בחוק החוזרים (תקופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.

### שונות

58. המשתכנים מסכימים בזאת ומצהירים כי ידוע להם כי אין בחתימת האגודה על ההסכם כדי לחייבה בכל עניין הקשור בהסכם החכירה ו/או בהתקשרות שבין המשתכנים למנהל ו/או לגבי רישום זכויות המשתכנים, וכי זכויות המשתכנים בקרקע יוסדרו בהתאם לנוהלי המנהל.
59. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שהקרקעות במשבצת אינן רשומות בלשכת רשם המקרקעין וכי לא תהיינה להם כל טענות כלפני האגודה בכל הקשור ברישום זכויותיו ו/או בקשר הליכים לחתימת הסכם החכירה עם המינהל או ביצועו ע"י המנהל.
60. למען הסר ספק מצהירים המשתכנים כי אין להם ולא יהיו להם כל דרישות בנוגע למבני הציבור ולשטחים הציבוריים, וכי ידוע להם שהשטחים הנ"ל והמבנים שעליהם שייכים לאגודה ולחבריה. המשתכנים מתחייבים להימנע מכל פעולה הפוגעת בזכויות האגודה ו/או חבריה בשטחים ובמבנים הנ"ל. המשתכנים יהיו זכאים להשתמש בכל הדרכים/מבני הציבור/המתקנים והשטחים הציבוריים במושב ככל יתר תושבי המושב, באותם תנאים וללא כל אפליה.
61. המשתכנים מצהירים, כי ידוע להם שיתכן כי האגודה בעתיד תבקש להרחיב את היישוב ותיזום חלוקת מגרשים לשם הקמת יחידות מגורים נוספות באזור משבצת הישוב, והם מתחייבים להימנע מכל פעולה או מחדל שיסכלו את כוונת האגודה וכן מתחייבים שלא להגיש התנגדות כל שהיא לרשויות התכנון ולרשויות השונות בנדון. למען למנוע ספק מצהירים המשתכנים כי אין להם ולא תהינה להם ו/או לצאצאיהם כל דרישות בנוגע למגרשים הנ"ל, וזאת גם אם הוראות הרשויות ו/או המנהל יקבעו אחרת ו/או יאפשרו אחרת מהאמור בהסכם זה.
62. המשתכנים מצהירים כי ידוע להם שבכוונת האגודה לאשר בתחום משבצת הישוב מבני תעשייה, תיירות, בתי מסחר, מוסדות דת וחינוך וכו', והם מתחייבים להימנע מכל פעולה או מחדל שיסכלו את כוונת האגודה, וכן מתחייבים שלא להגיש התנגדות כל שהיא לרשויות התכנון ולרשויות השונות בנדון.

63. מבלי לפגוע בסעדים הנוספים ו/או האחרים הנתונים לאגודה עפ"י החוזה ו/או החוק מצהירים המשתכנים ומסכימים כי האגודה תהא רשאית לסרב לחתום על היתרי בניה ו/או מסמכים אחרים שיבקשו המשתכנים אם תשלום כלשהו החל על המשתכנים לא שולם במועדו במלואו.
64. התחייבויות יחיד המשתכנים הינן בחד ולחוד.

### כללי

65. הודעות בחוזה זה ייעשו בכתב בלבד, ותנאי לתוקפם של כל שינויים בהסכם זה יהיה אך ורק אם נעשו בכתב ונחתמו בידי שני הצדדים.
66. כתובות הצדדים על פי חוזה זה הן כמופיע במבוא להסכם זה ו/או באגודה, וכל הודעה אשר תישלח מצד זה למשנהו בדואר תחשב כנתקבלה ע"י הנמען תוך 3 ימים מעת משלוחה בדואר רשום.
67. האגודה רשאית לחתום עם משתכנים שונים נוסחי חוזים שונים לפי שיקול דעתה והמשתכנים מוותרים בזאת על כל טענת אפליה ו/או קיפוח.
68. בחוזה זה לשון רבים גם יחיד במשמע ולהיפך ולשון זכר גם נקבה במשמע ולהיפך.
69. הסכם זה ממצה את כל זכויות הצדדים האחד כלפי משנהו אין כל תוקף לכל מצג, מכל מין ו/או סוג שהוא, שהיו אם היו טרם חתימת הסכם זה.
70. הסכם זה הוכן ע"י עו"ד חיימסון ממושרד חיימסון סודאי, המייצג את האגודה בלבד. המשתכנים מאשרים כי הם חותמים על הסכם זה לאחר שניתנה להם ההזדמנות להיוועץ בעו"ד מטעמם.

### ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

המשתכנים

---

האגודה



תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח להסכם אגודה-משתכן

בנוסף על האמור בהסכם ובנספחיו, אנו, החתומים מטה, מצהירים בזאת כי ידוע לנו, כי היה ולא נשלם לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את שובר האגרה בגין דמי פתיחת תיק ברמ"י עד למועד הנקוב בשובר ו/או לא נשלם את שובר דמי ההיוון שתדרוש רמ"י עד למועד הנקוב בשובר ו/או לא נחתום על המפרט הכספי שתנפיק רמ"י לחתימתנו ונמציאו לרמ"י תוך 45 ימים ממועד הנפקתו ו/או לא נחתום על כל מסמך שתדרוש רמ"י לצורך רישום המגרש על שמו ברמ"י ו/או לא נחתום על הסכם הפיתוח מול רמ"י- מכל סיבה שהיא- תוך 90 יום מיום חתימת ההסכם מול האגודה, אזי כל אחד מהמקרים המפורטים לעיל, יחשב כהפרה שלנו את ההסכם עם האגודה, והאגודה תהיה זכאית לבטל את ההסכם עימנו, מבלי שתהיה לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד האגודה ו/או מי מטעמה.

שם המשתכן : \_\_\_\_\_ חתימה : \_\_\_\_\_

שם המשתכן : \_\_\_\_\_ חתימה : \_\_\_\_\_

## הסכם הרשאה לשימוש במגרש לתעסוקה בהרחבת מושב חצבה

שנערך ונחתם במושב חצבה ביום \_\_\_\_\_

בין :

חצבה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

מושב חצבה, ד.נ. ערבה

(להלן: "האגודה")

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_

שכתובתם לצורך הסכם זה \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן: "המשתכן")

**והואיל:** והמשתכן ביקש כי יוקצה לו מגרש לתעסוקה מספר \_\_\_\_\_ בפרויקט ההרחבה של מושב חצבה, על פי תכנית מפורטת מספר 313/03/30 (להלן: "המגרש" או "המגרש לתעסוקה").

**והואיל:** והאגודה רשאית, על פי החלטות רמ"י בכלל, והחלטה 1455 של רמ"י בפרט (להלן: "החלטה 1455") ו/או כל החלטה שתבוא במקומה, לחתום מול רמ"י על הסכם פיתוח בנוגע למגרש, לתקופה של 3 שנים, כאשר בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הפיתוח, ייחתם בין רמ"י לאגודה חוזה חכירה ל-49 שנים, עם אפשרות לחידוש החוזה לתקופה של 49 שנים נוספות.

**והואיל:** והמשתכן מעוניין לשכור מהאגודה, בשכירות משנה, את המגרש, לאחר שהאגודה תחתום על הסכם הפיתוח עם רמ"י בנוגע למגרש, ככל וייחתם הסכם כזה, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, והכל בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם זה.

### לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מוסכם בין הצדדים, כי עם חתימת הסכם זה, ובכפוף לכך שהמשתכן שילם לאגודה ו/או למי שהאגודה תורה את מלוא הוצאות הפיתוח בקשר עם המגרש, תפנה האגודה לרמ"י בבקשה להקצות לה את המגרש (להלן: "בקשת ההקצאה") וזאת על מנת שהאגודה תתקשר בהסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה עם רמ"י בנוגע למגרש.

תמצית העסקה

3. בכפוף לקיום המשתכן את התחייבויותיו לפי הסכם זה, ובכפוף לחתימת האגודה על הסכם פיתוח מול רמ"י, תשכיר האגודה את המגרש למשתכן, כך שמעמד המשתכן יהיה כשוכר של המגרש.

### ההתנהלות מול רמ"י

4. עם חתימת הסכם זה, תגיש האגודה בקשה לרמ"י להקצות לאגודה ללא מכרז את המגרש (להלן: "**בקשת ההקצאה**").
5. כל תשלום או הוצאה שיהיה צורך לשלם או להוציא בקשר לבקשת ההקצאה – יחול וישולם על ידי המשתכן.
6. עם אישור רמ"י את בקשת ההקצאה, תעביר האגודה למשתכן את המפרט הכספי שהאגודה תקבל מרמ"י (להלן: "**המפרט הכספי**").
7. המשתכן יחתום חתימת אישור על המפרט הכספי.
8. המשתכן ישלם לאגודה או למי שהאגודה תורה, כל סכום שרמ"י ידרוש במפרט הכספי או בקשר להקצאת המגרש לאגודה, לרבות דמי היוון ודמי טיפול.
9. ככל והמשתכן ישלם את דמי ההיוון לאגודה, האגודה תשלם את דמי ההיוון לרמ"י בסמוך לאחר קבלתם מהמשתכן.
10. עם קבלת האגודה מרמ"י את הסכם הפיתוח החתום, תעביר האגודה עותק ממנו למשתכן.
11. המשתכן מתחייב לבנות על המגרש כדין על מנת לעמוד בהוראות הסכם הפיתוח.
12. המשתכן יספק לאגודה כל אישור שיידרש על ידי רמ"י על מנת להוכיח לרמ"י כי הוראות הסכם הפיתוח – קוימו, ועל מנת שרמ"י תחתום עם האגודה על הסכם חכירה.
13. כל הוצאה או עלות שתהא כרוכה בהתקשרות עם רמ"י בהסכם הפיתוח ובהסכם החכירה – יחולו וישולמו על ידי המשתכן.

### תשלומי חובה

14. המשתכן מתחייב לשלם גם כל מס או תשלום חובה שיוטל על האגודה נוכח התקשרותה בהסכם פיתוח ובהסכם חכירה עם רמ"י, וכן בהסכם זה עם המשתכן, כאשר מבלי לגרוע מהאמור, מובהר כי המיסים שיש להניח כי יוטלו על האגודה, ושגם בהם יידרש המשתכן לשאת, הם אלה:
1. 14. מס רכישה בגין התקשרות האגודה עם רמ"י בהסכם פיתוח ובהסכם חכירה.
15. בנוסף, מובהר כי המשתכן ישלם לאגודה ו/או למי שהאגודה תורה, את כל התשלומים ו/או המיסים בקשר עם המגרש ו/או הקצאת המגרש לאגודה ו/או השימוש במגרש, החל מהמועד בו תגיש האגודה לרמ"י את הבקשה להקצאה, לרבות תשלומי חשמל, ארנונה ומים, ביוב, תשלומי חובה שונים וכיוצ"ב. האמור לעיל יחול בתנאי שהאגודה תחוייב באיזה מהתשלומים המפורטים לעיל.

16. במקרה והמשתכן לא ישלם תשלום החל עליו עפ"י הסכם זה, תהא האגודה רשאית, אך לא חייבת, לשלם במקומו את התשלום והמשתכן יהיה חייב להחזיר את התשלום לאגודה בתוספת ריבית הנהוגה באגודה לתשלומי חובות, במועד היווצרות החוב.

### התחייבות והצהרות המשתכן

17. המשתכן מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי האגודה ו/או מי מטעמה בעניין זה.
18. המשתכן מתחייב לעמוד, כל העת, בכל תנאי הסכם הפיתוח ו/או הסכם החכירה עליו תחתום האגודה מול רמ"י בנוגע למגרש, ויראו במשתכן ככזה שלקח על עצמו את מלוא ההתחייבויות המוטלות על האגודה בהסכם הפיתוח ובהסכם החכירה. למען הסר ספק, המשתכן יבצע את עבודות הפיתוח ותבנייה במגרש, בעצמו ועל חשבונו, והכל על פי המחוייב בהסכם הפיתוח ובהסכם החכירה עליו תחתום האגודה מול רמ"י.
19. ידוע למשתכן כי הוא לא יוכל לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו במגרש, בין היתר, לטובת נטילת משכנתא ו/או הלוואה, וכי אין ולא יהיו למשתכן טענות בגין כך כנגד האגודה ו/או מי מטעמה.
20. המשתכן מתחייב כי כל שימוש שיעשה המשתכן במגרש יהיה שימוש כדין, לרבות בהתאם להוראות הסכם הפיתוח והסכם החכירה, והמשתכן לא יחל לבצע פעולת בניה במגרש ו/או כל פעולה אחרת במגרש, אלא לאחר שיהיה בידו היתר בנייה כדין ו/או היתר מרמ"י ו/או כל אישור ו/או היתר מכל רשות מוסכמת.
21. המשתכן ישפה את האגודה, מייד עם דרישתה הראשונה של האגודה, בגין כל קנס ו/או סנקציה ו/או חבות שתוטל על האגודה, בקשר ישיר או עקיף, לשימוש של המשתכן במגרש ולפעולות שהמשתכן יעשה במגרש, בין במעשה ובין במחדל, ובלבד שניתנה למשתכן הודעה מראש על דרישת התשלום או הצורך להוציא הוצאה, וניתנה לו האפשרות להשיג על התשלום או ההוצאה או להקטין. מבלי לפגוע באמור לעיל, המשתכן יישא בכל הוצאה ו/או הפסד ו/או נזק שיגרם לאגודה כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של המשתכן ו/או שלוחיו בקשר ו/או בנובע מניהול עסקיו של המשתכן במגרש ו/או כל שימוש שלו במגרש.
22. המשתכן מתחייב בזאת לשלם לאגודה ו/או למי שהאגודה תורה, כל סכום שהאגודה תידרש לשלם לרמ"י ו/או כל רשות אחרת בקשר עם הקצאת המגרש לאגודה, לרבות דמי חכירה ו/או דמי היוון ו/או דמי שימוש ו/או היטל השבחה ו/או דמי פתיחת תיק ברמ"י, וכל זאת עד למועד האחרון בו נקבה הרשות לתשלום הסכום.
23. המשתכן מתחייב בזאת לשלם לאגודה ו/או למי שהאגודה תורה, כל מס ו/או תשלום חובה שהאגודה תידרש לשלם לרמ"י ו/או לרשות המיסים ו/או למאן דהוא נוכח הסכם זה, וכל זאת תוך 7 ימים ממועד דרישת האגודה.

24. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי על האגודה לא יחולו חיובים כלשהם, והאגודה לא תישא באחריות מכל סוג שהוא, בקשר או בכל הנוגע למגרש או פיתוחו על ידי המשתכן ו/או לעבודות שהמשתכן יבצע בו, כאשר מובהר כי כל החיובים ו/או האחריות כאמור יהיו על המשתכן בלבד.

#### תקופת השכירות

25. תקופת השכירות המשתכן במגרש תכנס לתוקף עם חתימת חוזה פיתוח בין האגודה לרמ"י בנוגע למגרש ותהיה בתוקף כל עוד קיים חוזה פיתוח ו/או הסכם חכירה תקף בין האגודה לרמ"י, ובכל מקרה לא יותר מ-24 שנים ו-11 חודשים.
26. היה וחווה הפיתוח ו/או הסכם החכירה בין האגודה לרמ"י יבוא לסיומו ו/או לא יוארך מכל סיבה שהיא שאינה תלויה באגודה, ו/או יפקע מכל סיבה שהיא, יבוא הסכם זה לסיומו, מבלי שלמשתכן תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כנגד האגודה.
27. המשתכן מצהיר בזאת כי ידוע לו שהאגודה לא יודעת מתי ייחתם הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה בין האגודה לרמ"י, ואם בכלל יחתם הסכם כאמור ו/או יינתן אישור כאמור, וכי אין ולא יהיו לו כל טענות כנגד האגודה ו/או מי מטעמה אם בסופו של דבר לא ייחתם הסכם כאמור. למען הסר ספק, היה ולא ייחתם הסכם פיתוח בין האגודה לרמ"י, תוך 36 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, יהיה הסכם זה בטל ומבוטל.

#### בניה על המגרש

28. המשתכן מתחייב לבצע עבודות בנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת החזקה במגרש לידיו ורק אם יש בידו היתר בניה כדין.
29. למשתכן ידוע כי כל בקשה להיתר בניה תצטרך להיות מוגשת בשם האגודה.
30. האגודה מתחייבת לשתף פעולה עם המשתכן ולחתום על כל מסמך שידרש לצורך כך, והכל על מנת להוציא היתר בניה לצורכי קיום מטרות השימוש במגרש.
31. המשתכן יהיה זכאי לבנות על המגרש, על פי היתר בניה בלבד. המשתכן מתחייב להכין ולהגיש בעצמו ועל חשבונו את תוכניות הבקשה להיתר בניה, כאשר האגודה תחתום על הבקשה כאמור. לעניין זה המשתכן מצהיר כי במסגרת הבקשה להיתר בניה, הוא ו/או מי מטעמו קרא והתייחס להוראותיהן של הסכם הפיתוח ו/או הסכם החכירה ו/או תוכניות בניין העיר, תוכנית המתאר ו/או של התוכנית המפורטת המתייחסת לאתר ולמגרש וכי תכנון המבנה במגרש וביצועו ייעשו בהתאם להוראות הנ"ל והוראות היתר הבנייה ותוך הקפדה על קיומן.
32. המשתכן מתחייב לבצע עבודותיו בתחום המגרש בלבד כמתחייב מהיתר הבנייה שיהיה בידו, והוראות תוכנית בנין ערים.
33. למען הסר ספק, כל הבנוי והנטוע במגרש, לרבות המבנים אשר יבנה המשתכן על המגרש, יהיו בתום תקופת הסכם זה קניינה של האגודה, והמשתכן לא יהיה זכאי לכל פיצוי מהאגודה ו/או מי מטעמה בגין כך.

34. היה ויוטל על זכויותיה של האגודה במגרש עיקול ו/או צו מניעה אזי האגודה מתחייבת לפעול להסירו וזאת תוך 21 יום ממועד הידיעה על הטלת העיקול ו/או צו המניעה.
35. המשתכן ישיג על חשבונו ואחריותו הוא את כל ההיתרים והרשיונות הדרושים לשימוש שהוא יעשה במגרש והוא בלבד ישא באחריות ובתוצאות לאי קיום הוראה כלשהי על פי כל דין לעניין זה.
36. מבלי לגרוע מכלליות האמור, המשתכן ישיג וידאג לקיים על חשבונו למשך כל תקופת תוקפו של ההסכם כל רישיון הדרוש מכל גורם ממשלתי לשם ניהול והפעלת כל עסק במגרש וכן רישיון עסק כדין.
37. המשתכן מתחייב ועל חשבונו למלא ולקיים משך כל תקופת תוקפו של ההסכם זה אחר כל דרישה של כל רשות שיש לה סמכות חוקית לפיקוח ו/או בקרה על העסק שהוא ינהל במגרש.

### הפרת ההסכם

38. ככל ולא יעמוד המשתכן באחת או יותר מהתחייבויותיו בהסכם זה, לרבות אם לא ישלם המשתכן אחד או יותר מהתשלומים עליהם התחייב במסגרת ההסכם זה- לרבות הוצאות פיתוח ו/או אגרת פתיחת תיק במינהל ו/או דמי חיוון ו/או מס רכישה וכיוצא"ב- וזאת עד למועד האחרון בו התבקש המשתכן לשלם סכום זה ו/או לא אישר בחתימתו את המפרט הכספי תוך המועד שנדרש לכך ו/או לא עמד בתנאי ההסכם הפיתוח ו/או ההסכם החכירה של המינהל, תהיה רשאית האגודה להודיע על ביטולו של ההסכם זה, ועל ביטול הקצאת המגרש למשתכן, על כל המשתמע מכך, ולמשתכן לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד האגודה ו/או מי מטעמה בגין כך.

### העברת זכויות

39. מוסכם בזה בין הצדדים, כי המגרש מושכר למשתכן בלבד והוא מתחייב לא להעביר את החזקה במגרש ו/או זכות השכירות ו/או זכות השימוש במגרש ו/או כל זכות אחרת במגרש ו/או חלק במגרש, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין על ידי מתן רישיון ובין בכל דרך אחרת שהיא, לאחר ו/או לאחרים, מבלי לקבל לכך את הסכמתה של האגודה בכתב ומראש. כמו כן מובהר בזאת, כי המשתכן לא יהיה רשאי להעביר את הזכות במגרש לתעסוקה, בנפרד מהמגרש למגורים אותו רכש בהרחבה.

### ביטוחים

40. המשתכן יערוך ויקיים על חשבונו, משך כל תקופת תוקפו של ההסכם זה, פוליסות ביטוח אשר יהיו בתוקף ואשר יכסו כל נזק העשוי להיגרם לרכושו, לעובדיו ולכל צד שלישי בקשר עם המגרש. האגודה תהיה מוטבת בפוליסות אלו.

### כללי

41. המשתכן מצהיר בזאת כי הוא מודע למגבלות הקיימות והמפורטות בהסכם זה, וכי אין לו כל טענות ו/או תביעות ו/או השגות כנגד האגודה בגין כך.

42. חוזה זה כולל את כל המוסכם בין הצדדים ומגבש בשלמות את המו"מ שקדם לכריתתו, ואין בצידו של החוזה או בנוסף לו, מצד כלשהו, הבטחות או התחייבויות נוספות כלשהן.
43. כל שינוי של חוזה זה, אם ובמידה שיהיה, יהיה לו תוקף רק אם ייעשה בכתב, חתום על ידי שני הצדדים.
44. כל הודעה אשר תשלח בדואר רשום לפי כתובות הצדדים שבמבוא תחשב כאילו התקבלה בתעודתה שלושה ימים ממועד משלוחה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובתאריך הנ"ל:**

---

**המשתכן**

---

**האגודה**

## הסכם מים

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_

בין :

חצבה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
(להלן : "האגודה")

לבין:

1. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.
2. \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_.

שכתובתם לצורך הסכם זה \_\_\_\_\_

שניהם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(להלן : "המשתמש" או "הצרכן")

**הואיל :** והמשתמש מעוניין שהאגודה תספק לו מים לצריכה ביתית בלבד בהתאם לתעריף עירוני עבור בית המגורים שייבנה במגרש למגורים מס' \_\_\_\_\_ ו/או עבור עסקיו במגרש לתעסוקה מס' \_\_\_\_\_ שבמושב חצבה (להלן : "הבית");

**הואיל :** והאגודה הסכימה לספק למשתמש מים לצרכי בית מגורים וגינון בלבד ו/או לצרכי עסקיו במגרש לתעסוקה ולא עבור גידולים חקלאיים, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה.

### לפיכך הוסכם, הותנה והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המשתמש ישלם עבור המים (צריכה ושימוש) בהתאם למחיר המים שיקבע ע"י האגודה מעת לעת.
2. המשתמש ישלם בגין המים המסופקים לצריכה ביתית וגינון ובהתאם למים שסופקו לו.
3. התשלום יבוצע תוך 10 ימים מיום שהאגודה ו/או מי מטעמה תגיש את החשבון.
4. מוסכם בין הצדדים כי האגודה תספק למשתמש מים רק במקרה בו לא יהיה מחסור במים באופן שלא יאפשר הספקת מים סדירה. במקרה ותקוצץ מכסת המים לאגודה, תקוצץ בהתאם לכך כמות המים המסופקת למשתמש. בכל מקרה, המשתמש מצהיר כי הוא מודע לכך שלאגודה אין מקורות מים משלה וכי הספקת המים מהאגודה למשתמש תלויה בהספקת המים לאגודה ממקורותיה החיצוניים.
5. כל תיקון שיידרש בצנרת המובילה מהמונה לצרכן יעשה אך ורק על חשבון הצרכן. כל שינוי במקום המונה שיבוצע לפי דרישת הצרכן, יעשה על חשבונו. כל תיקון ו/או שינוי בצנרת ו/או במערכת המים שבתוך שטחו של המשתמש תהיה על חשבונו בלבד. מובהר כי תיקוני צנרת מחוץ לשטח המגרש, יחולו על האגודה.



6. מוסכם בין הצדדים כי כמות המים עבורם ישלם המשתמש תהיה בהתאם לכמות המים שתימדד בשעון במים שיותקן במגרשו, וכמות הצריכה כפי שתופיע בתדפיסי האגודה תהווה ראיה לכאורה לנכונות הנתונים המופיעים בה.
7. צרך המשתמש מעל למכסה שהוקצתה לו על ידי האגודה או השתמש במים למטרה אחרת מוז שנועדה לו ע"י האגודה, תהא האגודה רשאית להפסיק את חיבור המים וזאת מבלי לפגוע בזכויותיה האחרות ו/או הנוספות של האגודה. צעד זה יבוצע לאחר מתן התראה של 7 ימים מראש ובכפוף לכל דין והמשתמש פוטר ומשחרר את האגודה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזק שיגרם בשל ניתוק המים.
8. האגודה אינה אחראית לנזקים שייגרמו למשתמש כתוצאה מהפרעות באספקת מים מהסיבות הבאות:
- 8.1. הקטנת מכסת המים.
  - 8.2. הפסקת זרם החשמל.
  - 8.3. ניתוק הזרם ע"י צד ג' מכל סיבה שהיא.
  - 8.4. קלקולים ותיקונים הכרחיים ובלבד שהאגודה תפעל באופן המהיר ביותר לתיקון התקלה.
  - 8.5. הקטנת לחץ ו/או הגדלת לחץ ברשת המים.
  - 8.6. כל סיבה שהיא שאין לאגודה שליטה עליה.
9. המשתמש ישלם עבור כמות המים שצרך בהתאם למחיר שנקבע בסעיף 2 לעיל. כמות המים הנצרכת תקבע ע"י קריאת המודדים המחוברים לרשת המים של המשתמש, או בהתאם להערכה שתקבע ע"י האגודה אם המודד האמור התקלקל או שלא קיים מודד כלל. ההערכה תתבצע על סמך החיוב הממוצע של המשתמש בחצי השנה האחרונה.
10. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3 לעיל, מוסכם כי אם לא שילם המשתמש את המגיע ממנו לאגודה, רשאית האגודה לשלוח לו התראה בכתב בו כלולה הודעה שעליו לשלם את החוב תוך 7 ימים מיום ההתראה וכן לנקוט בכל האמצעים הנתונים לה על פי כל דין לצורך גביית החוב.
- 11.
- 11.1. המשתמש יהיה רשאי להשתמש בכמות המים שתסופק לו אך ורק לצרכיו ולא יהיה רשאי להעביר את מכסת או לספק מים לאחרים.
  - 11.2. האגודה רשאית לחייב את המשתמש בתשלום עבור הוצאות בדיקת מודד אם הבדיקה נעשתה לפי בקשת המשתמש והסתבר שהמודד היה במצב תקין וכן עבור תיקונים שנעשו עקב נזקים שנגרמו לחיבור המים ע"י המשתמש או צד ג'.
  - 11.3. כל תשלום המגיע מהמשתמש ואשר לא נפרע תוך 10 ימים, רשאית האגודה להוסיף לו ריבית והצמדה בשיעור שיקבע על ידה מידי פעם בפעם.
  - 11.4. חבור המים למשתמש יעשה ע"י האגודה באופן שיראה לה והוצאות החבור ישולמו ע"י המשתמש תוך 10 ימים מהמועד שנדרש לכך. האגודה תהא רשאית לדרוש כי המשתמש ישלם את הוצאות החיבור וכן כי יפקיד בידי האגודה סכום כלשהו כפיקדון להבטחת תשלום חובותיו הנוכחיים ו/או העתידיים, כל זאת אף לפני מועד חיבורו למים. תנאי החזקת הפיקדון על ידי האגודה ייקבעו על ידי האגודה בלבד ואולם בכל מקרה, המשתמש לא יהיה

זכאי לקבל בחזרה את הפיקדון בתוספת סכומים העולים על הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, מהמועד בו הועבר הפיקדון לאגודה ועד למועד החזרת הפיקדון למשתמש. החבור יחשב בבעלותה של האגודה (כולל המגוף). המשתמש ידאג לניקיון סביב החבור ואם לא עשה כן רשאית האגודה לבצע זאת על חשבון המשתמש.

11.5. האגודה רשאית לקבוע תשלום דמי העברה בשיעור שהיא תמצא כסביר ושעל המשתמש יהיה לשלמו עם העברת חבור המים מצרכן לצרכן, בכפוף לכך שכל תשלום כזה יהיה בשעור המקובל לגבי העברות מסוג כזה במושב.

11.6. האגודה רשאית להיכנס בכל עת לשטחו של המשתמש לשם קריאת המונה, ביצוע תיקונים או הפרעות בקווים, הנחת קוים, חבור חלפים, ניתוק חבורים של המשתמשים מהרשת הכללית וכן כל פעולה אחרת הדרושה לתפעולה התקין של רשת המים באגודה.

11.7. המשתמש מתחייב להודיע לאגודה בכתב מיד על כל שינוי (חילופי דייר או תוספת שטח) שחל בדירה. כל עוד לא הודיע המשתמש הודעה כאמור או כל עוד לא אישרה האגודה את השינוי האמור, ימשיכו מלוא החובות לחול עליו, אף אם אינו המחזיק בפועל בנכס.

12. אסור למשתמש לטפל במודד, ברשת הצינורות, החיבורים ויתר מתקני האגודה בלי הסכמה מוקדמת בכתב של האגודה.

### **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

---

המשתמש

---

האגודה

תאריך : \_\_\_\_\_

לכבוד

חיימסון סודאי ושות' – עורכי דין

הנדון : אישור ושחרור מאחריות

1. הריני לאשר בזאת כי אינכם מייצגים אותי ברכישתי מגרש בהרחבת מושב חצבה.
2. שכר הטרחה שאני משלם לכם הינו עבור החתמתכם אותי על מסמכי הרכישה ועל אישורכם את חתימתי על המסמכים ולא עבור שום שירות אחר.
3. ידוע לי כי אני זכאי להיוועץ בעורך דין מטעמי ואני מאשר כי המלצתם לי להיוועץ בעורך דין מטעמי, טרם חתימתי על ההסכם. אני מודיע כי אם איני מיוצג על ידי עו"ד מטעמי, אזי בחרתי לוותר על כך מרצוני החופשי.
4. ידוע לי כי אתם הכנתם את ההסכמים עליהם אני חותם תוך שאתם דואגים לאינטרסים של מושב חצבה בלבד ולא לאינטרסים שלי ואין לי ולא יהיו לי כל טענות או דרישות או תביעות כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם.
5. אני משחרר אתכם באופן סופי, מלא ומוחלט מכל אחריות שיש לכם כלפיי, אם יש לכם כזאת, ואני מוותר בזאת בוותור סופי, מלא, מוחלט ובלתי חוזר על כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה שיש לי ו/או שתהיה לי כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בקשר ישיר או עקיף לרכישתי מגרש בהרחבת מושב חצבה.

שם פרטי + שם משפחה :

\_\_\_\_\_

מספר ת.ז. :

\_\_\_\_\_

חתימה :

\_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

## נספח להסכם אגודה-מתיישב

בנוסף על האמור בהסכם ובנספחיו, אנו, החתומים מטה, המשתכנים, מתחייבים בזאת כי נשפה ו/או נפצה את חצבה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ (להלן: "האגודה") ו/או מי מטעמה, בתוך 7 ימים ממועד דרישת האגודה, בגין כל נזק ישיר ו/או עקיף שיגרם לרכוש האגודה ו/או לתשתיות הקיימות בשכונת ההרחבה ו/או במושב (לרבות מדרכות, עמודי תאורה וכיוצ"ב) כתוצאה ו/או עקב ביצוע עבודות הפיתוח ו/או הבניה על ידינו ו/או מי מטעמנו במגרש שמוקצה לנו.

להבטחת האמור, אנו נחתום במעמד החתימה על הסכם זה על שטר חוב לפקודת האגודה.

כמו כן, אנו נותנים בזאת לאגודה, הרשאה בלתי חוזרת למלא בשטר החוב את כל הפרטים החסרים, לפי שיקול דעתן הבלעדי ו/או לנהוג בשטר כאמור מינהג בעלים, וזאת על מנת שהאגודה תיפרע בגין כל נזק שיגרם לאגודה, כאמור לעיל.

שם המשתכן : \_\_\_\_\_ חתימה : \_\_\_\_\_

שם המשתכן : \_\_\_\_\_ חתימה : \_\_\_\_\_

מס' \_\_\_\_\_ סך \_\_\_\_\_ שקל חדש

### ערבות אוראל

אני ערב ערבות אוראל לתשלום

שנתחם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_

השטר על-ידי עושה השטר.

שנה \_\_\_\_\_ אמן מתחייב לשלם נגד שטר זה לפקודות ה' חצבה-מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית

חתימת הערבים:

(במילים): \_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

שמות הערבים:

1. \_\_\_\_\_

רחוב ומס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

רחוב ומס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

רחוב ומס' \_\_\_\_\_

עיר \_\_\_\_\_

התמורה קבלתי ב \_\_\_\_\_

מקום התשלום \_\_\_\_\_

חתימת עושה השטר

(אם מקום התשלום הוא בבנק - נא לציין כאן את שם הבנק ושם מניפו)

שמות עושי השטר	שם:	הערה: אם מקום התשלום הוא בנק -
רח' ומס' _____	רח' ומס' _____	נא לציין כאן את מספר החשבון
עיר _____	עיר _____	של עושה השטר בסניף הבנק הנ"ל:
שם:	שם:	שם הבנק:
רח' ומס' _____	רח' ומס' _____	שם הסניף:
עיר _____	עיר _____	מס' _____
		החשבון:

בקשה להתקבל  
לחברות באגודה  
הקהילתית  
+  
תקנון האגודה

תאריך : \_\_\_\_\_

**לכבוד**  
**קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ**

**הנדון : בקשה להתקבל כחבר באגודתכם**

אני החתום מטה מבקש בזה להתקבל כחבר ב- **קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ**, ומתחייב, אם אתקבל כחבר האגודה, למלא אחר הוראות תקנון אגודתכם, החלטות רשויות האגודה, ואחר התחייבויות כספיות ואחרות שתחולנה עלי לפי התקנון ולפי החלטות רשויות האגודה.

אני מקבל על עצמי אחריות לכל ההתחייבויות, החלות על חבר האגודה, כמפורט וכרשום בתקנון האגודה, וכן אני מסכים כי הרישומים בספרי האגודה יהיו ראייה לכאורה לאמיתות האמור בהן, ויחייבו אותי בכל עניין הקשור לחובותיי כלפי האגודה ולתביעותיה ממני.

**שם פרטי + שם משפחה :**

\_\_\_\_\_

**מספר ת.ז. :**

\_\_\_\_\_

**כתובת :**

\_\_\_\_\_

**חתימה :**

\_\_\_\_\_



מדינת ישראל  
משרד הכלכלה  
האגף לאיגוד שיתופי

# תעודת רישום של אגודה שיתופית

מס' אגודה 57-006178-8

זאת לתעודה כי,

קהילת חצבה - אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ

נתאגדה ונרשמה כאגודה שיתופית

בהתאם לפקודת האגודות השיתופיות בתאריך: 23/03/2017

כ"ה אדר התשע"ז

אלה אלון ע"ד

סגנית רשם האגודות  
השיתופיות

ניתן בחתימת ידי בירושלים

23/03/2017

כ"ה אדר התשע"ז



## תקנון

תקנות האגודה נבדקו על ידי  
ואני ממליצה על רישום האגודה

### קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ 03-11

לאה רותנפלד עו"ד

## תקנון האגודה

1. **שם האגודה:** קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.
2. **המשרד הרשום של האגודה:** מזכירות הישוב חצבה, ד.נ. ערבה תיכונה.
3. **מטרות האגודה:**
  - 3.1. הקמת מסגרת קהילתית, ארגונית, חברתית ותרבותית בישוב חצבה לשם אספקת שירותים קהילתיים ואחרים.
  - 3.2. ארגון השתכנון והתיישבות של חברי האגודה בתחום הישוב חצבה תוך הקפדה ושמירה על קיומם, צרכיהם ורווחתם של החברים.
  - 3.3. פעולות שהאגודה תחליט לקיים מעת לעת, יהיו מבלי לפגוע באופי החקלאי של מושב חצבה ושל האגודה החקלאית ומבלי לפגוע באורחות החיים של חברי האגודה החקלאית.
4. **סמכויות האגודה:**
  - 4.1. לעשות כל מה שהאגודה תמצא לנכון כדי לאפשר השתכנון ומגורי חבריה בישוב.
  - 4.2. לארגן ולנהל, בתחום הישוב, שירותים ופעולות מכל סוג, לרבות בתחום חיי חברה, שירות, תיירות, חינוך, בריאות, תרבות, תברואה, ספורט, בילוי, דת, שמירה ובטחון, רווחה חברתית ואיכות חיים.
  - 4.3. להקים, לנהל ולעודד הקמת מפעלים תרבותיים בתחום הישוב.
  - 4.4. לרכוש, לחכור ולשכור נכסים לצורך הקמתו, פיתוחו וניהולו של היישוב ולסיפוק צרכי האגודה וחבריה.
  - 4.5. להתקשר בכל חוזה ולחתום על כל מסמך, שטר, כתב ערבות, או התחייבות במסגרת מטרותיה של האגודה.
  - 4.6. לפתוח לנהל ולהחזיק חשבונות בנק מכל סוג שהוא ולחתום למטרה זו על כל מסמך או הסכם וכן ללוות כספים לצורך קיום מטרות האגודה.

- 4.7 לעשות כל מה שהאגודה תמצא לנכון להשגת מטרותיה ולניהול ענייניה ועסקיה.
- 4.8 לקבוע, הוראות בדבר שיכון, בניה, החזקה, ניהול ונקיון של מבנים, חצרות, חורשות, גנים, גינות, שטחי ציבור, שטחים פתוחים ושטחים ירוקים בתחום האגודה.
- 4.9 לקבוע כללים בכל הנוגע לתכנון ובכל הקשור ב"חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965", על תיקוניו, ובתקנות ובצווים שפורסמו לפי חוק זה.
- 4.10 לתכנן, לבצע ולהגביר פיתוח ציבורי לפי הצרכים של האגודה ושל חבריה, במקרקעין שבתחומה ובתחום פעילותה.
- 4.11 לקבוע גובה הריבית על סכומים המגיעים לחבר האגודה ועל סכומים המגיעים מחבר האגודה לאגודה.
- 4.12 לקבוע, לגבות ולהסדיר תשלומים של מסי אגודה מחברי האגודה לצורך ביצוע הפעולות שבתחום סמכותה.
- 4.13 לתת שירותים מסוגים שונים למי שאינו חבר אגודה בתמורה לתשלום שייקבע על ידה.
- 4.14 לשלם במרוכז ולבצע את התשלומים המגיעים מחבר האגודה בגין מטרותיה ולחייב בהתאם לכך את החבר הזה בחשבונות האגודה.
- 4.15 כל האמור בסעיף זה על סעיפי המשנה שבו - אין בו כדי להקנות לאגודה כוחות או סמכויות כדי לקבוע, להשפיע או להתערב בכל אופן שהוא בנושאים הפנימיים של האגודה החקלאית וכן בכל נושא חקלאי, אשר האגודה החקלאית מטפלת ועוסקת בו עבודה ו/או עבור חבריה לרבות אך לא רק: עסקיה, נכסיה, זכויותיה, חבריה, תושביה, תאגידה, וכן אין בו כדי להקנות לאגודה כוחות לגבי מקרקעין המוחזקים על ידי האגודה החקלאית ו/או תאגידה ו/או חבריה, או מקרקעין אשר לאגודה החקלאית יש בהם זכויות מכל סוג שהוא, ככל שיש לה זכויות בהם.
- 4.16 כל עוד לא יוסכם אחרת עם האגודה החקלאית, לא יהיו רשאויות האגודה ורשויות האגודה להטיל חיובים כספיים או אחרים מכל סוג שהוא על עסקים ו/או נכסים של האגודה החקלאית.
- 4.17 הפירוט לעיל אינו מצמצם את סמכויות האגודה ורשויותיה, הכל בכפוף למטרות האגודה כמפורט בתקנון זה.

## 5. אי פגיעה באגודה החקלאית

- 5.1 למרות כל האמור בתקנון זה, הרי האגודה לא תיפגע באגודה החקלאית ובחברי האגודה החקלאית במעמדם ככאלה, וסמכויות



האגודה לא יפורשו כאילו יש בהן כדי לאפשר או להתיר פעולות שיש בהן פגיעה באגודה החקלאית או בחבריה או בתאגידה או במקרקעי האגודה החקלאית או בכל זכות או נכס אחר שלה. הטלת תשלומים על פי תקנון זה, על כלל חברי האגודה, לא תיחשב כפגיעה כאמור בסעיף זה.

5.2. האגודה לא תוכל למנוע מאדם שהתקבל למועמדות, או לחברות, או לתושבות באגודה החקלאית, או בכל מועמד אחר שאישרה האגודה החקלאית את מגוריו בשטחה של האגודה החקלאית, מלהתגורר בתחום היישוב.

5.3. האגודה תימנע מלעשות כל מעשה שיש בו כדי לפגוע באופי האגודה החקלאית, אורחות החיים והפעילויות המתקיימות בה ועל ידי חבריה, לרבות אורח החיים בה, עיסוקיה החקלאיים, התיירותיים והמסחריים.

5.4. האגודה תימנע מעשיית כל מעשה שיש בו כדי לפגוע במקרקעי האגודה החקלאית, או בכל זכות או נכס אחר שלה, או בחבריה, לרבות אך לא רק עשיית כל מעשה לשם שינוי ייעודם של מקרקעי האגודה החקלאית ו/או פעולה כלשהי ביחס אליהם, לא במישרין ולא בעקיפין.

## 6. חברות באגודה

6.1. יוכל להתקבל כחבר האגודה רק אדם שנתמלאו בו כל תנאי הכשירות המפורטים להלן:

6.1.1. (א) אזרח ישראלי; או

(ב) עולה לפי חוק השבות התשי"ז-1950, של מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952; או

(ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ז-1950, שקיבל במקומה אשרה ורישיון לשיבת ארעי בעולה בכות מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952. או

6.1.2. הוא גר, או מתעתד לגור, דרך קבע ובפועל בישוב.

6.1.3. מעל גיל 18.

6.1.4. הוא בעל זכות חכירה או זכות לקבל זכות חכירה או מתעתד לקבל זכות חכירה במגרש בתחום היישוב על פי הסכם עם רשות מקרקעי ישראל ו/או הוא אדם הגר דרך קבע ובפועל ביישוב.

6.1.5 כל עוד לא עלה מספר בתי האב ביישוב על 400, יוכל להתקבל כחבר באגודה אדם שאושר על ידי ועדת הקבלה בהתאם לדין ונתמלאו בו גם סגולות הכשירות המפורטות להלן:

א- מתאים לחיי חברה בקהילה. החלטת ועדת קבלה לסרב לקבל מועמד בשל שיקול זה, תהיה על סמך חוות דעת מקצועית של מי שהתמחותו באבחון התאמה כאמור.

ב- בעל התאמה למרקם החברתי תרבותי של היישוב הקהילתי, שיש יסוד להניח כי לא יהיה בקבלתו כדי לפגוע במרקם זה.

ג- בעל האיתנות הפיננסית הנדרשת על מנת לבנות בית מגורים ביישוב.

מי שלא התקבל כחבר אגודה רשאי להשיג על ההחלטה, בהתאם לדין.

6.2 על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל, כל חבר האגודה החקלאית, מעצם חברותו באגודה החקלאית, יהיה חבר באגודה אלא אם הודיע בכתב שאין ברצונו בכך.

**"ועדת קבלה"** לעניין זה הינה ועדת קבלה שתוקם ואשר הרכב חבריה יסקף את הוראות הדין.

7. המבקש להתקבל כחבר האגודה יגיש לועד ההנהלה בקשה בכתב בנוסח הבא:

"אני \_\_\_\_\_ מבקש בזה להתקבל כחבר ב - קהילת חצבה אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ, ומתחייב, אם אתקבל כחבר האגודה, למלא אחר הוראות התקנון הזה, החלטות רשויות האגודה, ואחר התחייבויות הכספיות ואחרות שתחולנה עלי לפי תקנון זה ולפי החלטות רשויות האגודה. אני מקבל על עצמי אחריות לכל התחייבויות, החלות על חבר האגודה, כמפורט וכרשום בתקנון האגודה, וכן אני מסכים כי הרישומים בספרי האגודה יהיו ראיה לכאורה בכל עניין הקשור לחובתי כלפי האגודה ולתביעותיי ממנה".

8. א. מבוטל.

ב. תידון ברשות האגודה בקשה להתקבל כחבר באגודה גם של אדם שאינו נשוי.

9. לא תיווצר חברות במשתמע או על פי התנהגות אלא מכח החלטה מנומקת של האסיפה הכללית שניתן יהיה להחילה גם בדיעבד.



10. החתום על הבקשה לרישום האגודה הוא חבר האגודה מיום רישומה, וזאת על אף כל הוראה אחרת של תקנון זה בדבר קבלת חברים לאגודה.

11. מבוטל.

12. פקיעת חברות

12.1. חברותו של אדם באגודה פוקעת במקרים הבאים:

12.1.1. במוותו.

12.1.2. במקרה של יציאתו מהאגודה.

12.1.3. במקרה של הוצאתו מהאגודה.

12.1.4. במקרה שחדל להיות בעל זכויות בנכס מקרקעין ביישוב חצבה.

13. חבר אגודה, המבקש לצאת ממנה (להלן – חבר יוצא), יודיע לוועד ההנהלה על כך בכתב. חברותו תפקע בתום 3 (שלושה) חודשים מיום קבלת ההודעה על ידי האגודה, או במועד מוקדם יותר שהאגודה והחבר הסכימו לגביו. על-אף האמור, חברותו של חבר יוצא הממשיך להתגורר בתחום האגודה ולקבל שירותים ממנה, תפקע רק לאחר שיסדיר בכתב עם האגודה את קבלת השירותים שלא ניתן להפסיקם ואת התשלום עבורם, אשר ישקף את עלותם של אותם שירותים והוצאות תקורה סבירות (להלן – הסדרת השירותים). אם לא הגיעו הצדדים להסדרת השירותים, יפתח החבר היוצא בהליך מחייב ליישוב הסכסוך לפי הוראות סעיף 134 לתקנון זה, ויראו זאת כהסדרת השירותים. הוצא חבר מהאגודה והוא ממשיך להתגורר בתחומה ולקבל שירותים ממנה, תפקע חברותו רק לאחר שהאגודה תסדיר עמו בכתב את קבלת השירותים שלא ניתן להפסיקם ואת התשלום עבורם, אשר ישקף את עלותם של אותם שירותים והוצאות תקורה סבירות (להלן – הסדרת השירותים). אם לא הגיעו הצדדים להסדרת השירותים, תפתח האגודה בהליך מחייב ליישוב הסכסוך לפי הוראות סעיף 134 לתקנון זה, ויראו זאת כהסדרת השירותים.

14. בוטל.

15. פקיעת חברותו של אדם באגודה תראה כפקיעה לפי סעיף 12 הנ"ל והוראות סעיף 12 הנ"ל תחולנה עליו אם:

15.1. האדם הנ"ל הפסיק לגור דרך קבע ובפועל ביישוב, וכן;

15.2. עברה מאז שנה ויותר, וכן;

15.3. האדם הנ"ל לא הודיע לאגודה על רצונו לצאת מהאגודה ולהפסיק את חברותו בה ובנוסף לא הודיע על רצונו להישאר חבר האגודה, וכן;

15.4 העובדות הנ"ל נמסרו למדיעת ההנהלה ונרשמו בפרוטוקול ישיבת ועד ההנהלה, לאחר שניתנה לחבר הזדמנות להשמיע טענותיו.

15.5 הנהלת האגודה תהיה רשאית להאריך את המועדים בהם יותר לאדם שלא להתגורר דרך קבע ביישוב חצבה ולהישאר חבר באגודה ובלבד שתקבל על כך החלטה מנומקת בכתב.

## 16. עילות להוצאת חבר

16.1 אלו העילות להוצאת חבר מהאגודה:

16.1.1 חדלה להתקיים בו אחת מסגולות הכשירות, המפורטות בסעיף 6 של תקנון זה.

16.1.2 החבר חדל לגור דרך קבע ובפועל בישוב.

16.1.3 בוטל.

16.1.4 החבר אינו משלם את חלקו בהון האגודה או את מיסי האגודה במועד שנקבע לכך, לאחר מתן התראה על ידי האגודה.

16.1.5 החבר אינו ממלא את חובות האגודה או התחייבויותיו כלפיה, לאחר מתן התראה על ידי האגודה.

16.1.6 החבר נוהג שלא ביושר כלפי האגודה או גורם לה רעה או פוגע בענייניה בענייני חבריה או בחייהם הסדירים של חבריה או של האגודה או הפוגע בעקרונות הקואופרציה.

16.1.7 החבר מסרב לשאת בעול הבטחון בישוב.

16.1.8 בוטל.

## 17. הליכי הוצאת חבר

חברותו של חבר באגודה פוקעת מרצונה של האגודה: אם קיימת לגביו עילה להוצאתו מהאגודה והעילה היא מהמפורטות בסעיף 16 דלעיל וקיימה אסיפה כללית, אשר בסדר יומה נכללה הצעה להוציא את החבר הנ"ל מהאגודה והשתתפו באסיפה הכללית הנ"ל רוב חברי האגודה, והצביעו באסיפה הכללית הנ"ל בעד הוצאת החבר הנ"ל מהאגודה לפחות שני שלישים מהמצביעים וההצבעה הייתה חשאית ובקלפי שאינה נידת.

18. פורסמה הזמנה לאסיפה כללית לדיון בהוצאת חבר, לא יקבע מועד האסיפה הכללית אלא כעבור 30 יום מפרסומה. ועד ההנהלה חייב למסור לחבר, שהוצאתו מהאגודה נכללה בסדר היום, מכתב המנוק והמפרט את העילות להוצאתו מהאגודה ולתת לו הזדמנות נאותה להשמיע בפני ועד ההנהלה את טענותיו בנוגע להוצאתו מהאגודה, כל זאת לפני הוצאת זימון האסיפה הכללית של האגודה העתידה לדון בהוצאתו של החבר מהאגודה.



19. פקיעת חברות והליכי הוצאת חבר האגודה מהאגודה לא יפגעו בזכותה של האגודה לפעול לגביית הכספים והחובות המגיעים לה ולמימוש כל זכות מזכויותיה.

20. כל עוד לא החליטה האסיפה הכללית להפסיק חברותו של חבר, יחשב החבר לחבר האגודה, אלא אם החבר ביקש שחברותו תיפסק, שאז חברותו תיפסק תוך 30 יום ממועד בקשתו.

### נכסיו וחובותיו של חבר שחברותו פקעה ("עוזב")

21. עם פקיעת החברות (פרט למוות) חייב עוזב לפנות מבנים או שטחים שכורים או מוחכרים לו על ידי האגודה, בהיותם תקינים כפי שהיו בשעה שנמסרו לידי ונקיים מכל אדם וחפץ, וכן חייב הוא למסור לאגודה כל נכס אשר קיבל מהאגודה או שהאגודה ערבה לה, וכן להחזיר את כל חובותיו לאגודה, וכל זאת תוך 6 (שישה) חודשים מיום ההודעה על עזיבתו או ההחלטה על הוצאתו.

22. בוטל.

23. פקיעת חברות והליכי הוצאת חבר מהאגודה לא יפגעו בזכותה של האגודה לפעול לגביית כספים וחובות המגיעים לה ממנו.

24. עוזב לא יהיה זכאי לטובת הנאה או לתשלום כל שהוא מהאגודה או מרכושה הציבורי.

### 25. פנקס חברי האגודה

האגודה תנהל פנקס חברי האגודה, ובו יהיה רשום כל חבר מחברי האגודה.

26. פנקס חברי האגודה יכלול את הפרטים הבאים:

26.1. שם משפחה.

26.2. שם פרטי.

26.3. מספר זהות.

26.4. תאריך תחילת החברות באגודה.

26.5. תאריך ההחלטה על קבלת החבר כחבר האגודה, אם תאריך זה שונה מתאריך תחילת החברות באגודה.

26.6. תאריך הפסקת החברות באגודה, אם החברות הופסקה.

26.7. חתימת המוסמך לחתום בשם האגודה.

27. בפנקס חברי האגודה ירשמו פרטים נוספים על המפורט בסעיף דלעיל, אם ובמידה והחוק, תקנות האגודות השיתופיות, הוראות רשם האגודות השיתופיות, תקנון זה או החלטות האסיפה הכללית של חברי האגודה

## מחייבים זאת.

### רשויות האגודה האסיפה הכללית

28. הרשות העליונה באגודה היא האסיפה הכללית של חבריה והיא תקבע את שיטות ניהול האגודה, דרכי פעולתה ותחליט בכל הנושאים העקרוניים הקשורים באגודה ובפעולתה.
29. אסיפה כללית שנתית ראשונה תכונס 3 חודשים מיום רישום האגודה ועד לכינוסה יבחן הוועד הזמני כועד ההנהלה של האגודה.
30. תקופת כהונתו של הוועד הזמני תמשך עד שלושה חודשים אחרי רישום האגודה.
31. האסיפה הכללית תוכל להתחיל בדיוניה, אם תפתח כדין ובעת פתיחתה יהיו נוכחים רוב חברי האגודה.
32. אם בשעה שצויינה בהזמנה לאסיפה הכללית, לא יהיו נוכחים רוב חברי האגודה – תדחה פתיחת האסיפה הכללית בחצי שעה, או למועד מאוחר יותר ולא מאוחר מ- 30 (שלושים) יום מיום שצויין בהזמנה הנ"ל, ואז כל מספר חברים, אבל לא פחות משבעה, יהיה מניין חוקי לקיום האסיפה וכל זאת בתנאי כי בהזמנה הנ"ל צויין גם מועד האסיפה הכללית הנדחית. לאסיפה הכללית הנדחית אין צורך בהזמנה מיוחדת.
33. בהצבעה באסיפה הכללית יהיה לכל חבר קול אחד בלבד.
34. ההצבעה באסיפה הכללית תעשה בהרמת ידיים ותהיה גלויה, אולם היא תהיה חשאית באסיפה הנוכחית, אם ידרש הדבר על ידי לפחות עשירית החברים הנוכחים באסיפה; וכל זאת בכפוף להוראות סעיף 17 של תקנון זה, לפיה הצבעה על הוצאת חבר תהיה חשאית בכל מקרה.
35. א. הצבעה בנושא מסויים, שנכלל בסדר יומה של אסיפה זו, תהיה באמצעות קלפי ותקויים בתאריך שונה מתאריך אסיפה זו, אם הוחלט על כך באסיפה זו ברוב של 20% מהחברים הנוכחים באסיפה.
- ב. בחירת רשויות האגודה תקויים באמצעות קלפי.
36. כל החלטה באסיפה הכללית תתקבל ברוב קולות המצביעים, למעט מקרים בהם נאמר במפורש אחרת בתקנון זה ובכל מקרה במנין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים מההצבעה. במקרה ובהצבעה באסיפה הכללית הדעות נחלקות במידה שווה - תהיה ליו"ר האסיפה דעה מכרעת.



37. החלטת האסיפה הכללית לא תבוטל תוך שנה מיום קבלת ההחלטה, אלא אם הצביעו בעד הצעת הביטול שני שלישים מהמצביעים באסיפה הכללית, ולאחר תום שנה זו – החלטת האסיפה תוכל להיות מבוטלת אם הצביעו בעד הצעת הביטול רוב המשתתפים בהצבעה, ובכל מקרה – קולות הנמנעים לא יובאו בחשבון מנין הקולות.
38. כל החלטה שנתקבלה באסיפה כללית תחייב כל חבר מחברי האגודה, בין אם ההצבעה באסיפה היתה גלויה ובין אם היתה חשאית, ובין אם ההצבעה נערכה באסיפה עצמה ובין באמצעות קלפי, בין אם החבר הנ"ל נכח באסיפה ובין אם נעדר ממנה, בין אם השתתף בהצבעה ובין אם לא השתתף בה, בין אם הצביעה בעד ההחלטה בין אם הצביע נגדה או נמנע מההצבעה.
39. האסיפה הכללית תקרא ותכונס על ידי ועד ההנהלה, על פי החלטתו או על פי דרישה בכתב, המופנית אליו והכוללת את סדר יומה של האסיפה הכללית הנדרשת, וזאת אם הדרישה נתקבלה מרשם האגודות השיתופיות או הגורם המבקר או מועדת הביקורת או משליש אחד, לפחות מכלל מספר חברי האגודה.
40. נתקבלה דרישה כאמור בסעיף 39 דלעיל – יקרא ועד ההנהלה לאסיפה כללית תוך 21 (עשרים ואחד) יום מיום קבלת הדרישה, וסדר היום של אסיפה זו יכלול את העניינים והנושאים שצוינו בדרישה הנ"ל כעניינים וכנושאים שיש לדון בהם ולהחליט עליהם.
41. כל פגם בסדרי קריאתה של אסיפה כללית או בניהולה או כל פסול בחברותו באגודה של אדם שהשתתף באסיפה כללית לא יפגע בכשרות החלטותיה, אם על ידי כך לא נגרם במישרין עיוות דין.
42. הזמנה לאסיפה כללית תערך בכתב, תכלול את סדר יומה, תובא לידיעת חברי האגודה ותפורסם במקום בולט וציבורי בשוב וכל זאת לפחות 3 ימים לפני יום האסיפה.
43. האסיפה הכללית תאשר את סדר יומה בתחילת האסיפה ותחליט אך ורק בעניינים ולגבי נושאים שנכללו מלכתחילה בסדר היום, שפורט בהזמנה לאסיפה זו.
44. הוחלט באסיפה הכללית לדון בעניינים ובנושאים שלא נכללו בסדר היום המוצע – יתקיים הדיון בעניינים ובנושאים אלה – באסיפה כללית שתיקרא ותכונס על ידי ועד ההנהלה בהתאם לתקנון זה ובמיוחד לשם כך.
45. אסיפה כללית שנתית תיקרא ותכונס כל שנה, על ידי ועד ההנהלה.
46. בסדר יומה של האסיפה הכללית השנתית יכללו הסעיפים הבאים:
- 46.1. דיון במאזן ובחשבון הרווח וההפסד או בחשבון ההכנסות וההוצאות הכל לפי הענין ואישורו.
- 46.2. דין וחשבון של הגורם המבקר.

- 46.3 הערות רשם האגודות השיתופיות.
- 46.4 דין וחשבון ועד ההנהלה על פעולות האגודה.
- 46.5 דיון והחלטה בדבר עודף או בדבר הגרעון, הכל לפי הענין.
- 46.6 דיון בתקציב השנתי ואישורו.
- 46.7 דין וחשבון ועדת הביקורת.
- 46.8 בחירת רשויות האגודה, שתקופת כהונתן תמה.
- 46.9 קביעת הסכום המקסימלי של ההלוואות, שהאגודה רשאית לקבל במשך השנה.
- 46.10 כל ענין, מחוץ לרשום לעיל, הכלול על ידי ועד ההנהלה בסדר יומה של האסיפה.
- 47 האסיפה הכללית תבחר בועדות ובמוסדות, בנוסף לוועד ההנהלה ולועדת הביקורת אם תמצא לנכון לעשות זאת ובתנאי כי תפקידה, סמכויותיהם ופעולותיהם יהיו תואמים את פקודת האגודות השיתופיות, את תקנות האגודות השיתופיות ואת התקנון הזה וכן בתנאי כי לועדות ולמוסדות אלה לא תוענקנה סמכויות, שהן מסמכויותיו הבלעדיות של ועד ההנהלה.
- 48 מזכיר האגודה ישמש בתפקיד של יושב ראש האסיפה הכללית, אלא אם האסיפה הכללית תבחר בחבר אחר של האגודה לתפקיד זה.
- 49 סדר היום וכל החלטה של האסיפה הכללית ירשמו בספר הפרוטוקולים של האסיפות הכלליות.
- 50 בכל פרוטוקול של אסיפה כללית ירשם מספר כל חברי האגודה ביום האסיפה, ומספר חברי האגודה המשתתפים באסיפה זו.
- 51 כל פרוטוקול של אסיפה כללית, על כל דפיו ועל כל העתקו, יחתם על ידי יושב ראש האסיפה ועל ידי מזכיר האסיפה וליד חתימות אלה תוטבע חותמת האגודה.
- 52 פרוטוקול אסיפה כללית שנתית ישלח בשני עותקים תוך 30 (שלושים) יום מיום האסיפה, לגורם המבקר או לעורך דינה של האגודה, וכן ישלח עותק למשרד רשם האגודות, תוך 15 יום.
- 53 ועד ההנהלה יבחר על ידי האסיפה הכללית מבין חברי האגודה.
- 54 עד לבחירת ועד ההנהלה הראשון, כאמור בסעיף 53 יהיה הוועד הזמני ועד הנהלה לכל ענין ודבר.
- 55 בוטל.



## 56. ההנהלה

ועד ההנהלה יפעל לטובת האגודה במסגרת מטרותיה, בהתאם לתקנון זה ובהתאם להחלטות האסיפות הכלליות של חברי האגודה וללא הפליה בין חבריה.

56.1. לועד ההנהלה תהיינה כל הסמכויות שיש לאגודה עצמה, לרבות קבלת עובדים, קביעת תנאי העסקה והפסקתה, פרט לסמכויות האסיפה הכללית, השמורה במפורש לה ורק לה, הן לפי פקודת האגודות השיתופיות, הן לפי תקנות האגודות השיתופיות והן לפי הוראות התקנון הזה.

56.2. על אף האמור לעיל, לא תתקבל בוועד ההנהלה כל החלטה בנושאים שלהלן מבלי שנתקבל אישור האגודה החקלאית לכך, מראש ובכתב:

56.2.1. פעילות כלכלית ו/או מסחרית ו/או יצרנית ו/או תעשייתית ו/או אחרת בעסקי האגודה החקלאית ו/או נכסיה; או

56.2.2. מדיניות קרקעות, תכנון, בנייה, שינוי ייעוד והקצאת מקרקעין הקשורים לאגודה החקלאית ו/או חבריה; או

56.2.3. שינוי ברישום מקרקעי האגודה החקלאית ו/או חבריה;

56.2.4. כל החלטה שתשפיע על אופייה של האגודה החקלאית, תאגידה ואורחות חיי חבריה לרבות אך לא רק עניינים הקשורים למים, מכסות מים וקרקע.

57.

57.1. ועד ההנהלה רשאי להקים ועדות משנה למטרות שונות ולהגדיר את סמכויותיהן. ועדות אלה תהיינה אחראיות בפעולותיהן בפני הוועד. המלצות ועדות אלה יובאו לדיון בוועד ולאישורו. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות האסיפה הכללית להקים ועדות למטרות דומות.

57.2. תקופת כהונתה של ועדת משנה תסתיים עם תום תקופת כהונתו של הוועד שמינה אותה; במידה ווועדה כאמור מונתה ע"י האסיפה הכללית, תסתיים תקופת כהונתה בהתאם לקביעת האסיפה הכללית שעל ידה מונתה.

58. ועד ההנהלה, יבחר על ידי האסיפה הכללית מבין חברי האגודה, בקלפי, והקלפי תהיה קבועה ולא ניידת.

59. מספר חברי ועד ההנהלה יהיה חמישה לפחות ולא יעלה על תשעה.

60. ועד ההנהלה יבחר למשך שנתיים וימלא את תפקידיו במשך שנתיים, לא נבחר ועד הנהלה חדש עד סיום שנתיים אלו, מכל סיבה שהיא – ימשיך ועד ההנהלה הקיים לכהן בתפקידו עד בחירת ועד הנהלה חדש, אולם בתנאי כי ועד ההנהלה של האגודה לא יכהן בתפקידו ולא ישמש כועד ההנהלה של האגודה יותר משלושה חודשים נוספים.

61. חבר ועד ההנהלה, שתקופת כהונתו נסתיימת, יוכל להיבחר מחדש.

62. אם תוך כדי תקופת כהונתו של ועד ההנהלה יחדל אחד מחבריו לשמש בתפקיד של חבר ועד ההנהלה – יחליף אותו המועמד קיבל את מספר הקולות הגדול ביותר בבחירות האחרונות לועד ההנהלה, לאחר חברי הועד שנבחרו, ללא צורך בהחלטה נוספת.

63. אם אין מועמד כאמור בסעיף דלעיל – יהיה ועד ההנהלה רשאי לפעול עד לבחירת חבר נוסף של הועד, בתנאי כי מספר חברי הועד לא יפחת משלושה ובתנאי כי תקרא על ידי הועד הזה אסיפה כללית וזו תבחר בחבר נוסף לועד ההנהלה במקום החבר שיחדל לשמש בתפקידו כחבר ועד ההנהלה, וכל זאת תוך 30 (שלושים) יום מיום בו חדל חבר האגודה לשמש בתפקידו כחבר ההנהלה.

64. חיו לשני מועמדים או ליותר, מספר שווה של קולות – תערך הגרלה ביניהם ויהיה לועד אותו חבר שזכה בהגרלה.

65. אדם, שהיה לחבר ועד ההנהלה בהתאם לסעיפים הנ"ל, - ישמש בתפקידו כחבר ועד זה עד לבחירת ועד הנהלה חדש.

66. אדם לא יהיה חבר ועד ההנהלה ויחדל למלא תפקיד של חבר ועד זה:

66.1. אם היה חבר ועדת קלפי, שבאמצעותה נבחר הועד הנ"ל או אם הוא קרוב משפחה מדרגה ראשונה של חבר הועד הזה או אם הוא חבר ועדת הביקורת או אם הוא קרוב משפחה מדרגה ראשונה של חבר ועדת הביקורת; וכן

66.2. אם קיימת לגביו אחת הנסיבות, המונעות ממנו, לפי תקנות האגודות השיתופיות, להיות חבר ועד הנהלה של אגודה שיתופית; וכן

66.3. אם יעדר מארבע ישיבות של ועד ההנהלה, בזו אחר זו, בלא שיתן הסבר שיתקבל על דעת שאר חברי ועד ההנהלה הנבחר.

67. א. ועד ההנהלה יבחר מבין חבריו את יושב ראש ועד ההנהלה.

ב. יושב ראש ועד ההנהלה או קרוב משפחה שלו מדרגה ראשונה לא ימלא תפקיד של מזכיר אגודה, גזבר אגודה או מנהל חשבונות באגודה.



68. ועד ההנהלה יקבע לעצמו נוהל עבודה שיכלול בין היתר קביעת מועדי ישיבותיו, אופן ניהול הישיבות, קביעת סדר היום, רישום פרוטוקולים, זכויות חתימה, יצוג האגודה וכל ענין אחר שועד ההנהלה יחליט עליו.
69. יושב ראש ועד ההנהלה יקרא את הועד לישיבה לא פחות מפעם בחודש, בכל עת שתראה לו וכן כל פעם כאשר יקבל דרישה לכך מאת שניים מבין חברי ועד ההנהלה או מאת ועדת הביקורת או מהגורם המבקר.
70. נקרא ועד ההנהלה לישיבה, בהתאם להוראות תקנון זה ובהתאם להחלטות רשויות האגודה שנתקבלו כדין, באו לישיבה רוב חברי הועד, אולם יושב ראש הועד לא בא לישיבה, הישיבה תוכל להתקיים ואת תפקיד יושב ראש בישיבה זו יוכל למלא חבר אחר של ועד ההנהלה, שיבחר בתחילת הישיבה על ידי חברי הועד, המשתתפים בישיבה.
71. בהצבעה בישיבה ועד ההנהלה יהיה לכל חבר ועד קול אחד בלבד.
72. א. ועד ההנהלה יוכל לדון בישיבתו בכל ענין שהוא, שבתחום סמכויותיו ויוכל לקבל החלטות בישיבתו בכל ענין שהוא, שבתחום סמכויותיו, בנוכחות רוב חברי הועד.
- ב. החלטות ועד ההנהלה תתקבל בישיבת הועד ברוב קולות חבריו. אם יהיו קולות שקולים – ליו"ר הועד תהיה זכות הצבעה מכרעת.
73. ועד ההנהלה יסמין שניים או יותר מחבריו – או אחד או יותר מבין חבריו ובנוסף לכך אחד או יותר מעובדי האגודה – לחתום בשם האגודה על מסמכים ותעודות וחתימותיה ביחד של שניים או יותר מבין בעלי סמכות החתימה האלה תחייבנה, בצירוף חותמת האגודה, את האגודה; וזאת בתנאי כי לפחות אחד החותמים בפועל בשם האגודה יהיה חבר ועד ההנהלה.
74. ועד ההנהלה יהיה רשאי לקבוע לגבי סמכות החתימה תנאים נוספים כאמור בסעיף לעיל.
75. החלטות ועד ההנהלה – בדבר חתימה בשם האגודה ובדבר תנאי החתימה – תשא בתוקף כל עוד לא שונתה כדין או כל עוד לא נתקבלה כדין על ידי ועד ההנהלה החלטה אחרת בדבר חתימה ובדבר תנאי חתימה.
76. ועד ההנהלה יאפשר פעולת ועדת הביקורת ככל שידרש.
77. כל דבר הנדון בישיבת ועד ההנהלה וכל החלטותיו ירשמו בספר הפרוטוקולים של ישיבות ועד ההנהלה.
78. כל פרוטוקול ישיבת ועד ההנהלה, על כל דפיו ועל כל העתקיו, יחתם על ידי יושב ראש הועד, או על ידי שני חברי ועד, וליד חתימה זו תוטבע חותמת האגודה.
79. כהונתו של חבר ועד ההנהלה תפסק בקרות אחד מאלה:
- 79.1. חבר הועד הודיע בכתב לוועד ההנהלה על התפטרותו.

79.2. נמצא בלתי כשיר לפי דין לשמש כחבר הועד.

### ועדת ביקורת

80. ועדת הביקורת תבחר על ידי האסיפה הכללית, מבין חברי האגודה, בקלפי, והקלפי תהיה קבועה ולא ניידת. ועדת הביקורת תבחר למשך שנתיים.

81. מספר חברי ועדת הביקורת יהיה לפחות שלושה.

82. אדם לא יהיה חבר ועדת הביקורת ויחדל למלא תפקיד של חבר ועדה זו אם היה חבר ועדת הקלפי או ועד לניהול הבחירות, שבאמצעותה נבחרה ועדת הביקורת או אם הוא קרוב מדרגה ראשונה של חבר ועדת הביקורת או אם הוא חבר ועד ההנהלה או אם הוא קרוב מדרגה ראשונה של חבר ועד ההנהלה, או אם הוא בעל זכות חתימה בשם האגודה, או אם הוא עובד שכיר באגודה.

83. ועדת הביקורת:

83.1. תבחן את תקינות פעולות האגודה, רשויותיה ומוסדותיה:

83.1.1. מבחינה משקית וכלכלית.

83.1.2. מבחינת היעילות.

83.1.3. מבחינת טוהר המידות.

83.2. תקבל תלונות מחברי האגודה כלפי רשויותיה ומוסדותיה ותדון בהן.

83.3. תבדוק את פנקסי האגודה.

83.4. תבדוק אם פעולות רשויות האגודה ומוסדותיה, תואמות את החלטות רשויות האגודה ואם ביצוען היה תקין.

84. ועדת הביקורת תבחר מבין חבריה, בישיבתה הראשונה לאחר בחירתה, יושב ראש ועדת הביקורת.

84.1. ישיבות ועדת הביקורת תתקיימנה לעת הצורך ולא פחות מפעם בחצי שנה.

84.2. כל דבר, הנדון בוועדת הביקורת, וכל החלטותיה ירשמו בספר הפרוטוקולים של ועדת הביקורת ופרוטוקול ועדת הביקורת יחתם על ידי יו"ר ועדת הביקורת או ממלא מקומו.

84.3. ועדת הביקורת תפעל תוך הקפדה על ניהול תקין של ישיבותיה ופעולותיה.



- 84.4. החלטות ועדת הביקורת תתקבלנה ברוב דעות חבריה.
- 84.5. כל מסמך, פניה או בקשה של ועדת הביקורת יערך בכתב ויחתם לפחות על ידי שניים מחבריה.
- 84.6. רשאית ועדת הביקורת להטיל על אחד מחבריה לבדוק נושא מסויים, שהוא בתחום טיפולה, החליטה על כך הועדה – רשויות האגודה תגשנה לו את מלוא עזרתם לביצוע המטלה שהוטלה עליו.
85. כל מסמך של ועדת הביקורת ופנייתה של ועדת הביקורת לועד ההנהלה בכלל זה, יהיו קבילים רק אם נעשו לאחר דיון בוועדת הביקורת והחלטת ועדה זו על כך.
86. א. ועדת הביקורת תעביר את ממצאיה לועד ההנהלה לדיון והחלטה, או תוזמן להציג את הדברים בישיבת ועד ההנהלה והחלטותיו לגבי כל ענין שהובא לידיעת ועד ההנהלה, על ידי ועדת הביקורת או מטעמה.
- ב. ועדת הביקורת תגיש דין וחשבון לאסיפה הכללית השנתית ובנוסף לכך לאסיפה כללית שתקויים לפי דרישת ועדת הביקורת מיוחדת.
87. ועדת הביקורת וחבריה לא ישתתפו בישיבות ועד ההנהלה אלא אם הישיבה זומנה ביוזמת הועדה הזו, או לפי דרישתה או בהתאם לסעיף 86 של תקנון זה או אם היא או הם הוזמנו לישיבה זו על ידי הועד או יושב ראש ועד ההנהלה במיוחד.
88. ועדת הביקורת לא תפעל כרשות מבצעת, אלא כרשות מבקרת בלבד, על פי הסמכויות שהוקנו לה בתקנון זה.

### הון האגודה וקרנותיה

89. הון האגודה מורכב מהשתתפות החברים בהון.
- 90.
- 90.1. כל חבר באגודה ישתתף בהון האגודה בסכום שהאסיפה הכללית תחליט עליו מפעם לפעם. לא קבעה האסיפה הכללית סכום – תהיה ההשתתפות בסך של 1 ₪.
- 90.2. האסיפה הכללית רשאית לדרוש מהחברים השתתפות נוספת בקרנות שונות אשר מידתן ומטרתן תקבענה על ידי האסיפה הכללית.

90.3. האסיפה הכללית רשאית להחליט על השקעותיה של האגודה, ואולם החלטות בדבר השקעות כאמור הכרוכות בגביה ישירה ("מן הכיס") מן החברים יתקבלו ברוב של שני שלישים מהנוכחים באסיפה, או ברוב רגיל מבין המצביעים בהצבעה חשאית בקלפי.

90.4. האסיפה הכללית רשאית לייסד קרנות מיועדות ולנהל אותן, על פי החלטה ברוב של שני שלישים מהמשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית ובתנאי כי כל הקרנות האלה תפעלנה בתחום מטרות האגודה ובהתאם לתקנון זה.

90.5. השתתפות החברים תשולם בשיעורים ובתנאים כפי שתחליט האסיפה הכללית, האסיפה הכללית רשאית להעביר סמכות זו לוועד ההנהלה.

90.6. חברי האגודה המהווים בית אב אחד, יהיו יחידה אחת לעניין תישוב סכום ההשתתפות בהון האגודה והשתתפות זו תהיה שווה לכל בית אב; האמור לעיל יחול גם לגבי כל תשלום אחר לאגודה, למעט תשלומים המבוססים על היקף פעילות ו/או צריכה ו/או שימוש.

91. מבוטל.

### תשלומים

92. חברי האגודה ישאו בהוצאות יסוד האגודה, הוצאות ניהול והוצאות כלליות, מיוחדות וחוזרות עפ"י החלטת האסיפה.

93. חבר האגודה ישלם תמורת השירותים, הניתנים על ידי האגודה – בהתאם להחלטות ועד ההנהלה על פי התקציב שיאושר ע"י האסיפה הכללית.

94. ועד ההנהלה יוכל לחייב את חברי האגודה, בתשלום הפרשי הצמדה וריבית על פי עלות המימון בגין כל סכום שלא שולם במועד שנקבע לכך. הכל כפי שועד ההנהלה יקבע.

95. חבר האגודה ישלם את תשלומיו, היטליו ומיסיו בהתאם לאמור בתקנון זה ובשעורים ובמועדים, שיקבעו על ידי רשויות האגודה.

96. האסיפה הכללית תחליט, אם תמצא לנכון, על תשלומים מרוכזים למוסדות חוץ הנותנים שירותים לחברי האגודה וכן היא תחליט על חיוב חשבונות חברי האגודה בהתאם לכך ועל גביית סכומים בהתאם לכך.

### פידיון זכויות

97. פקעה חברותו של חבר מכל סיבה שהיא, ובא במקומו חבר אחר, תזקוף האגודה את השתתפותו בהון של החבר שחברותו פקעה לזכותו של החבר החדש. לא בא חבר אחר במקום החבר שחברותו פקעה, תפדה האגודה את



השתתפותו בהון בדרך של החזר הסכום אותו השקיע בפועל כאמור בסעיף 90.1 לעיל כאשר ההחזר יבוצע, בערכים נומינליים.

98. נכסי האגודה אינם ניתנים לפדיון או לחלוקה בין חברי האגודה והאדם, שחברותו באגודה פקעה, יהיה זכאי אך ורק להחזר סכומים ולקבלת תשלומים כמפורט בסעיף 97 לעיל.
99. אדם שחברותו באגודה פקעה – התשלום, שישולם לו לפי סעיף 97 של תקנון זה, יבוצע תוך שנתיים מיום פקיעת חברותו באגודה.
100. מבוטל.

### שנת הכספים

101. שנת הכספים של האגודה היא תקופה של 12 (שנים-עשר) חודש התחילה כל שנה בין 1 בינואר והמסתיימת ב- 31 בדצמבר באותה שנה.

### הנהלת החשבונות

102. האגודה תנהל את ספרי החשבונות שלה בצורה תקינה, ביעילות באופן שספרים אלה ישקפו את מצבה הכלכלי, הכספי והמנהלי של האגודה בהתאם לפקודת האגודות השיתופיות לתקנות האגודות השיתופיות ולתקנון זה, וכן בהתאם להוראות רשם האגודות השיתופיות והגורם המבקר.
103. ועד ההנהלה של האגודה חייב בניהול סדיר ויעיל של חשבונות האגודה ושל פנקסיו.
104. ועד ההנהלה של האגודה יכין לכל שנת כספים מאזן שנתי וחשבון רווח והפסד – 4 (ארבעה) חודשים מתום שנת הכספים של האגודה – בצורה ובנוסח שיהיו תואמים את פקודת האגודות השיתופיות, את תקנון האגודות השיתופיות, את התקנון הזה ואת הוראות הגורם המבקר.

### ביקורת חשבונות

105. המאזן השנתי, חשבון הרווח וההפסד והן החשבונות, התעודות והמסמכים, אשר אותם יש לצרף למאזן זה, יימסרו על ידי האגודה לביקורת מיד עם סיום הכנתם ותוך 4 (ארבעה) חודשים מתום שנת הכספים של האגודה – לגורם המבקר.
106. המאזן השנתי, חשבון הרווח וההפסד, חשבונות האגודה, תעודותיה, מסמכיה, ספריה ופנקסיה יבוקרו על ידי הגורם המבקר.
107. חברי האגודה ועובדיה וכן חברי ההנהלה שלה יסייעו לגורם המבקר בביצוע הביקורת, בדרך היעילה ביותר וימסרו לה את כל הידיעות, ההסברים, התעודות, המסמכים, הספרים והפנקסים הדרושים לכך.

### פעולות האגודה ועסקיה

## כספים והלוואות

### תקציב

108. האגודה תערוך כל שנה תקציב, לכל שנת כספים, והתקציב הזה, על כל פרטיו וסעיפיו כולל תקציבי מפעליה וכן תכנית השקעות, יוכן על ידי ועד ההנהלה ויאושר על ידי האסיפה הכללית לגבי כל שנת כספים ולפני תחילתה.
109. האגודה תפעל, בכל הנוגע להשתכנות, אדמה ומקרקעין, בשם חברה, תבוא בדברים ותנהל משא ומתן עם בעלי הקרקע או בעלי זכויות על הקרקע ותחתום, אם יהיה צורך בכך, על חוזים והסכמים.
110. חבר האגודה לא יקבל חזקה ולא יחזיק ולא יהיה מחזיק במקרקעין בתחום האגודה ולא יעבירה לאחר, ללא אישור האגודה וללא הסכמתה מראש ובכתב.
111. העברה של זכות במקרקעין שהוקצו לאדם בישוב או של זכות במקרקעין שהועברה לפי דין, ביישוב, תיעשה לאחר שהמעביר קיבל את אישורה של ועדת הקבלה בנוגע לנעבר.
112. חבר האגודה רשאי להעביר מקרקעין או זכות במקרקעין, אגב פקיעת חברותו באגודה, לאדם אחר רק אם האדם האחר עבר וועדת קבלה כאמור לעיל.
113. בוטל.
114. הוחלט או נקבע, לגבי מקרקעין האמורים להימסר לחבר האגודה, שהקשר החוזי יהיה במישרין בין חבר לבין מנהל מקרקעי ישראל, לא יחתום חבר האגודה על הסכם כל שהוא להעברת זכויותיו למאן דהוא, אלא לאחר שקיבל אישור לכך מוועדת קבלה כמשמעותה בפקודת האגו"ש.
115. בוטל.
116. עברו זכויותיו של חבר האגודה מכוח ירושה, בין ללא צוואה ובין בשל צוואה, יתקבל היורש כחבר לאגודה בתנאי שעמד בתנאי הכשירות כמפורט בהוראות תקנון זה.
117. חבר האגודה אינו רשאי להעביר לאחר (להלן: "הנעבר") את זכויותיו במקרקעין המוחזקים על ידיו אלא רק אם הנעבר אושר על ידי ועדת קבלה כמשמעותה בפקודת האגו"ש.
118. (1) חבר האגודה יפעל בהתאם לכללים, שנקבעו על ידי האגודה בכל הנוגע לתכנון ולבניה בכל הקשור ב"חוק התכנון והבניה – תשכ"ד – 1965", על תיקוניו, ובתקנות ובצווים שפורסמו לפי חוק זה.



(2) חבר האגודה לא יעשה פעולה כל שהיא מסוג הדברים שחוק התכנון והבניה תשכ"ד – 1965 והתקנות על פיו, לרבות כל צו והיתר החלים עליהם או לגביהם, ללא אישור מהאגודה מוקדם בכתב

119 האגודה רשאית ומוסמכת בנוסף לכל האמור בתקנון זה :

119.1 לקבוע כללים בכל הנוגע לתכנון ובכל הקשור בחוק התכנון והבניה, תשכ"ד – 1965, על תיקוניו, ובתקנות ובצווים שפורסמו לפי חוק זה.

119.2 לתכנן, לבצע ולהגביר פיתוח תשתית ציבורית, לפי הצרכים של האגודה ושל חבריה, במקרקעין שבתחום הישוב.

### זכויות חבר וחובותיו

120 חבר האגודה – זכויותיו מובטחות לו בהתאם לחוקי המדינה, לתקנון ולהחלטות רשויות האגודה, במסגרת מטרותיה וסמכויותיה.

121 האגודה תבטיח את זכויות החבר, המפורטות והרשומות בתקנון זה, באמצעות רשויותיה ואם יהיה צורך בכך – באמצעות מוסדות, שיקבעו במיוחד לשם כך ואשר סמכויותיהם תהיינה בכפוף לסמכויות האסיפה הכללית ולסמכויות ועד ההנהלה.

122 זכות השתתפות באסיפה הכללית וזכות ההצבעה בה לא תשללנה מחבר האגודה מחמת חוב כספי לאגודה או מסיבה אחרת, כל שהיא.

123 א. זכותו של חבר האגודה לקבל כל שרות, הניתן על ידי האגודה לחבריה בהתאם לתקנון זה, במסגרת מטרותיה וסמכויותיה ובהתאם להחלטות רשויותיה.

ב. חבר האגודה ישתמש בזכויות, הנובעות מחברותו באגודה, אך ורק אם סילק את כל המגיע ממנו לאגודה, בהתאם לחשבונותיה ולחודעותיה ובכפיפות להוראות של תקנון זה.

ג. בכפוף לאמור בס"ק ב' לעיל זכות של חבר האגודה להנות משרותו של כל מפעל משותף של האגודה, בכפוף לתשלום כפי שיקבע ע"י האגודה.

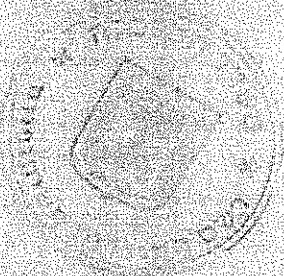
124 חבר האגודה יזכה מהאגודה ומרשויותיה ליחס, השווה ליחס לכל חבר אחר של האגודה, ללא כל הפליה.

125 א. חבר האגודה חייב למלא אחר הוראות התקנון הזה, בין כספיות ובין אחרות ואחר החלטותיהם והוראותיהן של האסיפות הכלליות ורשויות האגודה האחרות.

ב. חבר האגודה ימלא אחר התחייבויותיו, בין כספיות ובין אחרות, הנובעות



- מתקנון  
רשויות האגודה ומהתחייבויותיה של האגודה – בהתאם לתקנון זה  
ולהחלטות רשויות האגודה.
126. הרשימות בספרי האגודה תחייבנה כל חבר אגודה בקשר לכל עניין, הנוגע לחובותיו לאגודה ובקשר לכל עניין, הנוגע לתביעותיו ממנה.
127. דין חברות באגודה כדין חתימה על התחייבויות, הנובעת מתקנון זה וכדין התחייבות הנובעת מחברות באגודה.
128. חבר האגודה ישתתף בחונה, ישלם את חלקו בהון זה וישלם את כל חובותיו ותשלומיו לאגודה בהתאם לתקנון זה ולהחלטות רשויותיה ובהתאם לחשבונות שיוגשו לו על ידי האגודה וכן בשעורים ובמועדים, אשר יקבעו על ידי רשויות אלו.
129. האגודה רשאית לספק את שירותיה גם לתאגיד וגם ליחיד, שאינו חבר האגודה, בכפוף להנחיות האסיפה הכללית, בהתאם להחלטות ועד ההנהלה ולפי התנאים שיקבעו על ידיהם.
130. האגודה תוכל לעסוק עם תאגיד ועם אחד יחיד, שאינו חבר האגודה, בכפוף למטרות האגודה ולתנאים שנקבעו, מדי פעם בפעם על ידי רשויותיה.
131. האגודה מוסמכת ורשאית לתכנן ולבצע פיתוח תשתית ציבורית במקרקעין בהתאם לצרכיה ולצרכי חבריה, במקרקעין שבתחומה ובתחום פעילותיה.
132. האגודה מוסמכת ורשאית לפעול לתכנון וריכוז הבניה, ארגון מחדש ושינוי יעוד של מקרקעין – בתחום הישוב ובתחום פעילותה של האגודה.
133. האגודה רשאית לספק את שירותיה לאנשים שאינם חברי האגודה, בהתאם להחלטות רשויותיה.



## ישוב סכסוכים

134. כל סכסוך שיתגלע בין חברים ו/או חברים לשעבר בינם לבין עצמם או בינם לבין האגודה ו/או וועד ההנהלה, בקשר עם עסקי האגודה, ויתברר בבוררות בפני רשם האגודות או ע"י בורר שיקבע ע"י רשם האגודות מכח סעיף 52(2) לפקודת האגודות השיתופיות. על בוררות זו תחולנה תקנות האגודות השיתופיות (בוררות בסכסוכים), תשל"ב-1972.

## פירוק האגודה

החלטה לפרק את האגודה תהיה ברת תוקף:

1. 134. אם נקראה אסיפה כללית מיוחדת לשם דיון ולהחלטה של פירוק האגודה; וכן,
  2. 134. אם הצביעו בעד ההצעה לפרק את האגודה, באסיפה כללית המיוחדת הנ"ל, לפחות שלושה רבעים מכלל חברי האגודה; וכן
  3. 134. אם רשם האגודות השיתופיות אישר את ההחלטה הנ"ל.
135. במקרה של פירוק האגודה מרצון ושלא מרצון, כל הזכויות, הנכסים והכספים, להוציא זכויות במקרקעין ולמקרקעין הכוללות גם זכויות חוזיות וכן ברשות, יחולקו – לאחר סילוק כל חובותיה שווה בשווה בין חברי האגודה.
136. במקרה של פירוק האגודה – הוצאות הפירוק תכללנה בחובות האגודה.

## תקנון, תיקונו ושינויים בו

137. תקנון זה מהווה חוזה בין חברי האגודה, בינם לבין עצמם, וכן בין החברים – כולם יחד וכל אחד לחוד – לבין האגודה.
138. החלטה על שינוי תקנון או על תיקונו תהיה בת תוקף:

1. 138. אם היא נתקבלה באסיפה כללית, שנקראה במיוחד לשם כך; וכן
2. 138. אם נתקיימו לגבי החלטה זו הוראות תקנון האגודות השיתופיות בדבר מספר חברי האגודה המשתתפים באסיפה הכללית, שבה דנים על תיקון תקנות ובדבר מספר המצביעים בעד ההצעה על תיקון זה; וכן
3. 138. אם רשם האגודות השיתופיות אישר את ההחלטה הזו.

## הגדרות

139. בתקנון זה יש לביטויים הרשומים מטה, מובן כמפורט להלן:
1. 139. "האגודה" – קהילת חצבה – אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ.



139. 2. **"תקנון"** – תקנות האגודה, אשר על פיהן היא נרשמה ואשר אושרו על ידי רשם האגודות השיתופיות, לרבות כל שינוי בהן וכל תיקון שלהן.
139. 3. **"שרות"** – שרות, אשר האגודה תחליט, מדי פעם בפעם, לתת או לספק אותו, אם הוחלט שהאגודה נותנת או מספקת אותו בפועל, בהתאם לתקנון זה ובהתאם למטרותיה ולסמכויותיה.
139. 4. **"מקבל שרות"** – מקבל שרות האגודה, בין אם הוא חבר האגודה ובין אם אינו חבר האגודה.
139. 5. **"מקרקעין"** – קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה וכל דבר אחר, המחובר עליה חיבור של קבע זולת מחוברים הניתנים להפרדה, מתקן בישוב קהילתי כפרי.
139. 6. **"מטלטלין"** – נכס מוחשי למינהו, חוץ מהמקרקעין.
139. 7. **"בעלות"** – לרבות חכירה, חכירת משנה.
139. 8. **"נכס"** – כל נכס וכל רכוש, בין מקרקעין ובין מטלטלין, כסף, שווה כסף וכן זכות או טובת הנאה, ראויות או מוחזקות, לרבות חלק הנכס ולרבות זכות בנכס.
139. 9. **"קרוב"** – קרוב משפחה מדרגה ראשונה: בעל, אשה, אב, בן, אם, בת, אח, אחות.
139. 10. **"האגודה החקלאית"** – חצבה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

### פרשנות

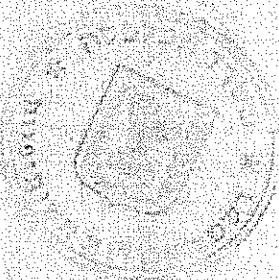
140. בתקנון זה – הביטויים הרשומים מטה יפורשו כמפורט להלן:
140. 1. **תקנון** – תקנון זה יפורט תמיד בצורה הרחבה ביותר ושום סעיף של תקנון זה ושום הוראה מהוראותיו לא יפורשו כאילו הם באים לצמצם הוראה אחרת, אלא להיפך: וכן כל סעיף וכל הוראה יראו אותם כמצטברים וגם מהווים הוראה נפרדת.
140. 2. **מטרות וסמכויות** – כל אחת מהמטרות ומהסמכויות, הרשומה בתקנון זה, בין אם היא רשומה בסעיף נפרד של תקנון זה ובין אחרת, היא מטרה או סמכות נפרדת ובלתי תלויה אחת מרעותה וכל הנאמר בתקנון זה לגבי המטרות והסמכויות וכל הנאמר בתקנון זה, יפורש תמיד בצורה הרחבה ביותר.
140. 3. **לשון יחיד** – כולל רבים ולהיפך, אלא אם נאמר בכל הוראה שהיא של תקנון זה, במפורש או מכללא, אחרת.

140.4. לשון זכר – כולל נקבה ולהיפך.

### שונות

#### בטלות החלטות והסכמים

141. כל החלטות רשויות האגודה החורגות באופן מפורש ממטרות האגודה ו/או סמכויותיה על פי תקנון זה - בטלות מעיקרן.





על החתום החברים המייסדים:

מספר	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות	חמעה	חתימה
1	עדין	עמר	027372655	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
2	אבו חצירה	רמי	23501141	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
3	גריף	לירון	032186058	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
4	שטרן	דרור	032101248	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
5	ליכטנשטיין	ארז	034956375	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
6	שחק	עטר	025414152	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	
7	רבינוביץ	רפי	028971695	מושב חצבה, ד.ג. ערבה	

אישור עורך דין

הריני מאשר חתימות המייסדים דלעיל על תקנון זה.

מור זילברשטיין/עו"ד  
מ.ר. 70229

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך: 5/2/17

המקור אשר לרישום  
24  
23/3/2017  
דפים חיים  
מ.ר. 70229

אלה אלון, עו"ד  
סגנית רשם המסחר והשקעות



תצהירים  
ומסמכי דיווח  
לרשות מקרקעי  
ישראל

בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז להרחבות  
בישובים חקלאיים

\*שדה חובה

א. \* פרטי המבקש (אם המקום אינו מספיק, צרף נספח ובו פרטי כלל המבקשים)

שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל מספר ת.ז.
		אחר: <input type="checkbox"/> דרכון <input type="checkbox"/> רשיון נהיגה <input type="checkbox"/>
		ארץ: <input type="text"/>
		מספר: <input type="text"/>
		תוקף: <input type="text"/>
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל מספר ת.ז.
		אחר: <input type="checkbox"/> דרכון <input type="checkbox"/> רשיון נהיגה <input type="checkbox"/>
		ארץ: <input type="text"/>
		מספר: <input type="text"/>
		תוקף: <input type="text"/>

\* פרטי התקשרות עם המבקש:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

☐ אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואז במסרוןב. \* האם מיוצג על בא כח? ☐ כן ☐ לאפרטי בא-כח (אם מיוצג חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג')

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	או <input type="checkbox"/> מספר רשיון (לעו"ד)

פרטי התקשרות עם בא הכוח:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

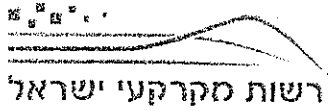
* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס

☐ אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ואז במסרון

ג. \* פרטי הקרקע המבוקשת (אם המקום אינו מספיק, צרף נספח ובו פירוט כל הגושים והחלקות הרלוונטיים):

* ישוב	* גוש	* חלקה	* מספר מגרש	תוכנית	* גודל השטח



## בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז להרחבות בישובים חקלאיים

ד. \* מטרת הבקשה (סמן את מטרת הבקשה):

הרחבות במושבים וקיבוצים בבניה עצמית ☐

הרחבות במושבים וקיבוצים בבניה מרוכזת ☐

ה. \* ליישוב קיים חוזה משבצת:

דו-צדדי (בין האגודה לרשות מקרקעי ישראל) ☐

תלת צדדי (בין האגודה, רשות מקרקעי ישראל והסוכנות היהודית) ☐

ו. \* הצהרת המבקש:

הריני להצהיר כי הפרטים המפורטים במסמך זה מלאים ונכונים.

ידוע לי כי ללא מילוי כל פרטי החובה וללא המצאת כל מסמכי החובה, הבקשה תוחזר אלי ללא טיפול ברשות מקרקעי ישראל.

ידוע לי כי אישור הבקשה מותנה באישור הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל, אשר מוסמכת, בין היתר, לדחות את הבקשה, לאשרה בתנאים או להתנות את הדין בה בתנאים.

שם פרטי ומשפחה: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

שם פרטי ומשפחה: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

לתשומת לבך! עליך להמציא ולמלא כנדרש את המסמכים המפורטים בעמוד הבא ולצרפם לטופס הבקשה.

**תצהיר מומלץ**

(נספח ב' להוראת אגף חקלאי 101)

(להגשה עם טופס בקשה להקצאת מגרש בפטור ממכרז להרחבות במושבים חקלאיים)

מספר מגרש	מספר תעודת זהות	מר/גב'	
			1.
			2.

אני הח"מ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ (להלן "המומלצים") לאחר שהוזהרנו, כי עלינו להצהיר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזה בכתב כדלקמן:

- בשוב \_\_\_\_\_ (להלן: "השוב") עומד לקום פרויקט הרחבה על פי תוכנית \_\_\_\_\_ (להלן "התוכנית") ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות (להלן "החלטות המועצה").
- אנו מצהירים כי קראנו את החלטות מועצת מקרקעי ישראל התקפות בדבר בניה למגורים במושבים חקלאיים וכן את נספחי הוראת אגף חקלאי 101 בטרם חתימתנו על תצהיר זה.
- אנו מצהירים, כי עברנו את הליכי הקבלה לשוב בהתאם לתיקון מס' 8 לפקודת האגודות השיתופיות, התשע"א – 2011, ואנו מבקשים לחתום על הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל (להלן "הרשות") ובכפוף לעמידה בתנאיו, לחתום על חוזה חכירה לגבי מגרש מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המגרש").
- אנו מצהירים שידוע לנו כי בהתאם להחלטות המועצה המעודכנות:
  - לא תאושר העברת זכויות במגרש במשך תקופת הפיתוח, כמו כן, לא תאושר העברת זכויות במגרש בטרם חלפו 5 שנים מיום חתימת חוזה חכירה ו/או 5 שנים מיום הצגת טופס 4, לפי המוקדם מבין השניים.
  - אם לא נעמוד בלוח הזמנים אשר נקבע בהסכם הפיתוח, רשאית הרשות לתת אורכה ולהתנות הסכמתה בתנאים, לרבות בתשלום כספים בהתאם להחלטות המועצה התקפות. ידוע לנו, כי בהתאם להחלטות התקפות היום, מתן אורכה יותנה בתשלום נוסף אשר לא יפחת מ-20,000 ש"ח ל-2 שנות אורכה.
  - לאחר השלמת תקופת הפיתוח ועמידה בתנאי הסכם הפיתוח, אנו מתחייבים לחתום עם הרשות על חוזה חכירה.
- אנו מצהירים, כי איננו/איננו בעל/בעלי זכות/זכויות של נחלה ו/או משק עזר ו/או של מגרש מגורים כלשהו אשר הזכויות בו נמסרו לראשונה למומלץ ו/או בן/בת זוגו ללא קיום מכרז, בתמורה או ללא תמורה, בשוב הנ"ל ו/או בכל ישוב אחר ואיננו/איננו חבר/י קבוץ או מושב שיתופי או איננו/זכאים על פי החלטת הקיבוץ/מושב שיתופי לקבל זכויות חכירה של יחידת מגורים בנויה/מגרש מגורים (שיוך).
- הוצאות פיתוח וסבסוד:
 

אנו מצהירים שידוע לנו, כי בהתאם להנחיית הרשות, על פי החלטת המועצה ועל פי הוראות האגף החקלאי הרלבנטיות, רשאית המועצה האזורית או מי מטעמה (המועצה רשאית להטיל את ביצוע עבודות הפיתוח על האגודה או מי מטעמה).

## רשות מקרקעי ישראל

לגבות הוצאות פיתוח לכל מגרש, לאחר שאושרו ע"י אגף הבקרה ברשות. כמו כן, רשאי משרד השיכון להעניק סבסוד עבור הוצאות הפיתוח לכל מגרש.

ידוע לנו כי עבודות הפיתוח הן באחריות המועצה ו/או מי מטעמה ואינן באחריות הרשות ובהתאם לכך לא נעלה כל טענה ו/או דרישה בנושא זה כלפי הרשות (לרבות בהתייחס לטיב הפיתוח, לוח הזמנים לביצועו ומועד סיומו).

ידוע לנו כי ככל שניתן סבסוד ע"י משב"ש הרי שהסכום המותר לגבייה הוא סכום הוצאות הפיתוח המאושרות (בהתאם לאישור בקרת הרשות) פחות סכום הסבסוד שנקבע ע"י משב"ש.

יש למלא את הטבלה בהתאם לסכומים שאושרו למגרש :

ס"ח סכום לתשלום כולל הצמדה ומע"מ	מע"מ	סכום משוערך בש"ח	הפרשי הצמדה בש"ח	תאריך הצמדה למדד התשומות והבנייה (חודש ושנה)	סכום נומינלי בש"ח	
						* הוצאות פיתוח
						** בניכוי סבסוד (אם קיים)
						סה"כ

\* הוצאות הפיתוח המאושרות מפורסמות באתר הרשות. בכתובת: <http://www.land.gov.il/static/p284.asp>

\*\* גובה הסבסוד מפורסם ע"י משרד השיכון.

### 7. אגרות והיטלים :

בנוסף לסכום הוצאות הפיתוח המאושרות על ידי הרשות כמפורט בסעיף 6-5 לעיל, יתכן ויידרשו המומלצים לשלם ישירות למועצה האזורית או למי מטעמה אגרות והיטלים על פי חוקי העזר כפי שאושרו על ידי משרד הפנים.

### 8. שדרוג תשתיות קיימות :

ידוע לנו כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1315, בנוסף לסכומים בסעיפים 6 ו-7 לעיל, אישרה הרשות למועצה האזורית לגבות סך של (יש לסמן את הבחירה המתאימה) לצורך שדרוג החלק הוותיק של היישוב:

☐ באזור עדיפות א' וקו עימות - 15,000 ₪ לכל מגרש.

☐ באזור עדיפות לאומית ב' - 10,000 ₪ לכל מגרש.

☐ באזורים שאינם מוגדרים כאזור עדיפות - 3,000 ₪ לכל מגרש.

ובסה"כ הסכום שסומן לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.1.09 כולל מע"מ, הינו \_\_\_\_\_

### 9. כספים אסורים :

9.1 הובא לידיעתנו כי האגודה ו/או כל גורם אחר, בין אם מטעם האגודה ובין אם לא, אינם רשאים לדרוש תשלום כלשהו כתנאי להצטרפות להרחבה והפנייתנו לאגודה ו/או לוועדת הקבלה ו/או לרשות, לרבות תשלום עבור ביצוע עבודות ו/או מתן שירותים כלשהם בקשר למגרש ו/או הקמת מבני ציבור ביישוב, למעט התשלומים המפורטים בסעיפים 6-8 לעיל (להלן: "כספים אסורים").

דף 2 מתוך 4

### חטיבת עסקית

רח' הצבי 15 (בנין בוק), ת.ד. 2600, ירושלים 9438622 | טל': 073-2021111 | פקס: 073-2021500  
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il

## רשות מקרקעי ישראל

9.2 אנו מצהירים שלא שילמנו ולא נשלם לאגודה ו/או לכל גורם אחר, כספים כלשהם מעבר לסכומים המפורטים בסעיפים 6-8 לעיל כתנאי להפנייתנו לאגודה ו/או לועדת הקבלה ו/או לרשות. ככל שנפעל בניגוד לאמור לעיל, לא נבוא בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד הרשות בגין כספים אסורים ששולמו.

9.3 ידוע לנו כי אם יתברר לרשות כי האגודה ו/או כל גורם אחר גובים כספים אסורים כתנאי להפניית מועמדים לאגודה ו/או לועדת קבלה ו/או לרשות, הרשות שומרת על זכותה להקפיא את פרויקט ההרחבה או לשווק את מגרשי ההרחבה במכרז פומבי. אנו מתחייבים לא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין עיכוב בביצוע פרויקט ההרחבה במקרה זה.

9.4 ידוע לנו שככל ששילמנו כספים אסורים, הרשות תבטל את הקצאת המגרש. אנו מסכימים לביטול ההקצאה במקרה זה ומתחייבים לחתום ולהמציא לרשות כל מסמך הדרוש לצורך ביטול ההקצאה כאמור. ידוע לנו שרק לאחר שיווק המגרש במכרז פומבי והפחתת הוצאות הרשות כתוצאה מביטול ההקצאה ושיווק המגרש, תוחזר לנו יתרת הסכומים המפורטים בסעיפים 6-8.

### 10. בניה עצמית ומרוכזת :

10.1 אנו מצהירים כי ידוע לנו, שבהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי הרשות, באפשרותנו לבצע את הפיתוח בתוך המגרש (אלא אם כן הרשות אישרה ביצוע עבודות פיתוח מרוכזות בתוך המגרש), תכנון הבית, הבניה, פיקוח על תהליכי הבניה והפיתוח וכן כל עבודה נוספת באופן עצמאי או במרוכז (בהתאם להחלטת המועצה ונהלי הרשות), יחד עם משתכנים אחרים, באמצעות בעלי מקצוע על פי בחירתנו וכי אנו לא נדרשים להתקשר עם האגודה או כל גורם אחר לצורך ביצוע עבודות אלה כתנאי להצטרפות לפרויקט ההרחבה והפנייתנו לועדת הקבלה ו/או לרשות.

10.2 אנו מצהירים כי אישור ועדת הקבלה והמלצת האגודה לרכישת המגרש לא הותנו ברכישת שירותים כלשהם הקשר לבניה במגרש, למעט עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות בחלק הוותיק של הישוב כמפורט במסמך זה.

10.3 אנו מצהירים כי האגודה הביאה לידיעתנו כי הרשות אישרה לישוב לבצע בניה מרוכזת בפרויקט בהיקף של \_\_\_\_\_% בהתאם לרשימה הרצ"ב וכי נכון למועד חתימת תצהיר זה נותרו \_\_\_\_\_ מגרשים לשיווק בדרך של בניה עצמית.

10.4 אנו מצהירים כי בחרנו ב- (יש לסמן את הבחירה המתאימה)

☐ הרחבה בבניה עצמית

☐ הרחבה בבניה מרוכזת

(מי שבחר בבניה מרוכזת ימלא את סעיף 10.5, מי שבחר בבניה עצמית יעבור לסעיף 11)

### 10.5 בניה מרוכזת

א. אנו מצהירים, שבחרנו לרכוש מהאגודה/יזם שירותי בניה מרוכזת בהתאם לאישור שניתן לאגודה/יזם מהרשות.  
ב. אנו מצהירים, כי לאחר שהוצגו בפנינו דגמי הבתים, המפרטים הטכניים ועלויות הבניה בחרנו לרכוש מגרש ובית בבניה מרוכזת, בחרנו בית מדגם \_\_\_\_\_.

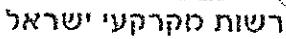
ג. אנו מצהירים שהובא לידיעתנו שעלויות הבניה המרוכזת הבסיסית כפי שאושרה על ידי הרשות לדגם המפורט בסעיף לעיל הינה \_\_\_\_\_ ש"ח. סכום זה צמוד למדד תשומות הבניה שהיה ידוע ביום \_\_\_\_\_ חודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_.

### דף 3 מתוך 4

#### חטיבה עסקית

רח' הצבי 15 (בנין בוק), ת.ד. 2600, ירושלים 9438622 | טל': 073-2021111 | פקס: 073-2021500  
www.land.gov.il | מוקד טלפוני: 03-9533333 / \*5575 | שער הממשלה: www.gov.il

המסמך מוגש לרשות המקומית לצורך אישורו. המסמך אינו מהווה חוזה או תשלום. המסמך אינו מהווה חוזה או תשלום. המסמך אינו מהווה חוזה או תשלום.



**לבקשתנו בהתאם לשינויים ותוספות מעבר לעלות הבניה המרוכזת הבסיסית שאושרה על ידי הרשות.**

(לשם פתיחת תיק) והתשלומים הנדרשים לשם עריכת העסקה.

שם	מס' ת.ז.	חתימה
----	----------	-------

[illegible]

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעו בפני \_\_\_\_\_, ת.ר. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_-1, \_\_\_\_\_, ת.ר. \_\_\_\_\_.

לעונשים הקבועים בחוק ולאחר שהסברתי להם את מהות העסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות

שנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו על תצהיר זה בפני מרצונם ועל דעתם.

חתימה וחתימת עורך דין

תצהיר המבקש בדבר מצב המקרקעין (למעט במקרה של העברת זכויות)

\*שדה חובה

1. \*אני/הח"מ

<input type="checkbox"/> פרטי <input type="checkbox"/> תאגיד <input type="checkbox"/> אגודה <input type="checkbox"/> חברה ממשלתית <input type="checkbox"/> רשות מקומית <input type="checkbox"/> משרד ממשלתי		*מס' תיק ברמ"י	
שם התאגיד/ אגודה/ חברה/ רשות מקומית/ משרד ממשלתי:		מספר ח.פ.	
שם פרטי	שם משפחה	אזורי ישראל: מספר ת.ז.	תפקיד בתאגיד/ חברה/ משרד/ רשות מקומית
אחר:	ת.ז.	דרכון	
ארץ:	מספר:	תוקף:	
שם פרטי	שם משפחה	אזורי ישראל: מספר ת.ז.	תפקיד בתאגיד/ חברה/ משרד/ רשות מקומית
אחר:	ת.ז.	דרכון	
ארץ:	מספר:	תוקף:	

\*במקרה של תאגיד/ אגודה/ חברה/ רשות מקומית/ משרד ממשלתי (להלן: "החברה") - תצהיר זה ניתן בשם החברה בה אני מוסמך ליתן תצהיר זה בשמה;

2. \*תצהיר זה ניתן בתמיכה לבקשה לביצוע פעולה בנכס (יש לפרט ככל הניתן את המקרקעין):

* ישוב	רחוב*	מספר *	דירה/ חנות/ תא תעשייה	*מיקוד
תוכנית	מספר מגרש	גודל השטח	*מספר משק (לנחלה או משק עזר באגודה חקלאית בלבד, בקיבוץ - מס' בית)	
*גוש חלקה				
גוש	חלקה	תת חלקה	גוש	חלקה

כל אחד מן הנכסים הנ"ל יכונה להלן: המקרקעין

3. \*עבור הקצאה חדשה - בבדיקת/ינו נוכחתי/נו כי (יש לסמן בהתאם למצב המקרקעין):

☐ המגרש פנוי מכל אדם ו/או חפץ ו/או מבנה ו/או מתקן

☐ במגרש קיימים המפגעים/ הממצאים הבאים:

---



---



---



---



---



4. \*עבור פעולות לבעל זכויות במקרקעין - בבדיקת/ונוכחת/ונו כי:

- לא קיימות כל חריגות בניה במקרקעין
- לא קיימת כל חריגה או סטייה מתנאי הסכם הפיתוח/ חוזה החכירה/ חוזה ההרשאה/ הסכם השכירות (משבצת דו צדדי/תלת צדדי) (להלן: ההסכם) החלים על המקרקעין ומבקשות להיתר שאושרו ע"י רמ"י לרבות חריגה ממטרת השימוש כפי שמקבעה בהסכם שנחתם עם רמ"י.

5. \*הצהרה וחתימות – יחתם על ידי מגישי הבקשה המפורטים בסעיף 1 לעיל:

- לאחר שביקרת/ונו בשטח ובדקת/ונו את מצבם הפיסי והתכנוני של המקרקעין כמפורט לעיל, ולאחר שהוזהרת/ונו כי עלי/ונו לאמור את האמת וכי אהיה/ נהיה צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה/נעשה כן, אנו מצהיר/ים בזאת בכתב כדלקמן:
  - ידוע לי/נו כי רמ"י תבחן את ביצוע העסקה כאמור לעיל, בהסתמך על הצהרתנו זו.
  - אני/ו מצהיר/ים בשמי/נו או בשם החברה כי אין לי/נו ולא תהיינה לי/נו כל דרישות ו/או טענות מכל מין וסוג שהוא, לרבות תביעה לביטול העסקה או לתביעות כספיות ו/או אחרות כלפי הרשות או מי מטעמה, בכל הנוגע למצבם הפיזי ו/או התכנוני של המקרקעין. אנו מתחייבים לא לבצע כל פעולה בניגוד לאישור אשר ינתן ע"י הרשות ולהצהרה דלעיל.
  - זה שמי/נו זו חתימת/ונו ותוכן תצהיר/ונו זה אמת.

שם פרטי ומשפחה: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
 שם פרטי ומשפחה: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_  
 תאריך: \_\_\_\_\_

6. \*אימות חתימה על ידי עו"ד:

אפי עו"ד	מ.ר
מאשר בזאת כי ביום _____	הופיעו בפני מר/ גב' _____
שם פרטי ומשפחה: _____	מס' ת.ז. _____
שם פרטי ומשפחה: _____	מס' ת.ז. _____
שהזדהו/ו על פי תעודת זהות / המוכר/ים לי באופן אישי ולאחר שהזהרת/ונו כי עלי/והם להצהיר אמת וכי יהיה/ו צפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישר/ו את נכונות ההצהרה דלעיל וחתם/מו עליה בפני.	
ככל שתצהיר זה הוא מטעם חברה הריני לאשר כי המצהיר מוסמך על פי דין להצהיר ולהתחייב בשם חברה.	
חתימה וחותמת: _____	תאריך: _____

## יפוי – כח כללי

- אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_
- ת.ז. \_\_\_\_\_ ממנים בזה את עוה"ד אריה חיימסון ו/או אייל סודאי ו/או חי חיימסון ו/או זוהר יוסף ו/או רואי רון ו/או אייל גזית ו/או תמיר שטמר ו/או עירו מוניץ מרחי הארבעה 28, ת"א (כולם יחד וכל אחד מהם לחוד) להיות באי כוחי בענין מגרש/ים בהרחבת חצבה מבלי לפגוע בכלליות המיניו הני"ל יהיה בא - כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולם או מקצתם הכל בקשר לענין הני"ל והנובע ממנו כדלקמן:
1. לחתום על ולהגיש כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערעור, ערעור, דיון נוסף הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מתהליך הני"ל ללא יוצא מן הכלל.
  2. לדווח ולטפל בשמי ועבורי לרשות מקרקעי ישראל בכל הקשור להקצאת מגרש על שמי בהרחבת מושב חצבה.
  3. לחתום ולשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרות פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הני"ל.
  5. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הני"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים עד לדרגה אחרונה.
  6. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
  7. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות עפ"י חוק ההוצאה לפועל.
  8. לנקוט כל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הני"ל.
  9. להופיע בשמי וליצגני בפני רושם הקרקעות, במשרד ספרי אחוזה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכי ם אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
  10. ליצגני ולהופיע בשמי בפני רושם החברות, רושם השיתופיות ורושם אגודות שיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקותיו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה לאותו גוף משפטי.
  11. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנוע אחרים במקומם ולנהל את ענייני הני"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הני"ל, והנני מאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.
- המילים דלעיל ביחיד תכלולנה את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום יום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנה \_\_\_\_\_

חתימה

הנני מאשר את חתימת מרשי הני"ל

עורך דין

# מסמכי דיווח לרשות המיסים

**הנדון : שחרור מאחריות בנוגע להיבטי מיסוי**

1. . אנו מאשרים בזאת שהסברתם לנו כי בגין היותנו מומלצים לרכישת מגרש למגורים בהרחבת מושב חצבה אנו נמוסה כמי שרכשו זכות במקרקעין.
2. . בגין המיסוי האמור, חובה עלינו לשלם מס רכישה.
3. . במסגרת זו, אנו נחתום בפניכם על טופס הצהרה על העסקה לרשויות המס.
4. . ידוע לנו כי את הדיווח לרשויות המס יש לעשות לא יאוחר מ-30 יום ממועד אישור העסקה ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"). ידוע לנו, כי אתם תדווחו את העסקה לרשויות המס, רק במידה ואנחנו נמציא לכם העתק מאישור העסקה במינהל. ידוע לנו, כי במידה ולא נמציא אליכם את המסמכים האמורים, וזאת מייד לאחר שנקבלם לידינו, הרי שהאחריות על דיווח העסקה לרשויות המס תהיה עלינו ועלינו בלבד ואתם תהיה פטורים מאחריות על דיווח העסקה לרשויות המס.
5. . ידוע לנו כי אי דיווח העסקה לרשויות המס במועד יגרור אחריו קנסות אותם יהיה עלינו לשלם לרשויות המס.
6. . ידוע לנו כי מעבר להחתמתכם אותנו על טפסי הדיווח לרשויות המס, אינכם מייצגים אותנו או מטפלים עבורינו או בשמינו בכל העניין הנ"ל ואין ולנו ולא יהיו לנו כל דרישות או תביעות כנגדכם ו/או כנגד מי מטעמכם בכל הקשור להיבטי המיסוי של העסקה בינינו, לרבות בכל הקשור לסכומי מס השבח ומס הרכישה שנידרש לשלם.
7. . כמו כן, אנו מאשרים שהבאתם לידיעתנו כי אם רכשנו או קיבלנו את הזכות למגרש בהרחבה ממאן דהוא, ולא קיבלנו את הזכות ללא תמורה מקרוב מדרגה ראשונה שלנו, אזי חלה עלינו חובת דיווח על העסקה הנ"ל לרשויות המס, וכי אי דיווח חושף אותנו לקנסות ואף להליכים פליליים.

**פרטי המומלצים :**

שם פרטי + שם משפחה	חתימה
שם פרטי + שם משפחה	חתימה

נספח לטופס 7002 (מכירת זכויות במקרקעין/פעולה באיגוד מקרקעין)

אל: משרד מיסוי מקרקעין

אזור

א. פרטי הזכות הנמכרת והעסקה

תת-חלקה	חלקה	גוש	כ ת ו ב ת ה נ כ ס		
			שם היישוב	רחוב	מספר בית מספר דירה

<b>שווי המכירה</b> ₪	<b>תאריך המכירה</b> / /	<b>מהות הזכות הנמכרת:</b> <input type="checkbox"/> דירה <input type="checkbox"/> תנות/משרד/מחסן <input type="checkbox"/> קרקע <input type="checkbox"/> אחר	<b>מהות העסקה:</b> <input type="checkbox"/> מכירת זכות במקרקעין <input type="checkbox"/> פעולה באיגוד מקרקעין
-------------------------	----------------------------	--	---

אני מבקש/ת פטור/פטור חלקי לפי סעיף לחוק

לאחר שהוזהרת כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת המוכר המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדויקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

**אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין**

אני, עו"ד מאשר/ת בזה כי בתאריך      /      / הופיעו בפני:

שם		מספר זהות		מספר רישיון	
שם	מספר זהות	שם	מספר זהות		

וזהיתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

ג. הצהרת הרוכש/ת

אני מבקש/ת חיוב במס רכישה לפי מדרגות לדירה יחידה ☐ כן ☐ לא  
אני מבקש/ת להחיל את תקנה \_\_\_\_\_ לתקנות מס רכישה

לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אם לא אעשה כן, הנני מצהיר/ה בזה כי כל הפרטים בהצהרת הרוכש המקוונת המצורפת לתצהיר זה הם נכונים, שלמים ומדוייקים.

תאריך	שם	חתימה
תאריך	שם	חתימה

**אזהרת המצהירים ואימות חתימתם ע"י עורך דין**

אני, עו"ד / / מאשר/ת בזה כי בתאריך / / הופיעו בפני:

[illegible]

וזהייתי אותם על פי תעודות הזהות ולאחר שהזהרתי אותם כי עליהם להצהיר את האמת, חתמו בפני על הצהרה זו

תאריך: \_\_\_\_\_

# תקנון תוכנית ההרחבה + תשריט



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 313/03/30

הרחבת מושב חצבה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
03.09.2013  
נתקבל

מחוז: הדרום – נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הגנרל הממונה המחליטה ביום: <u>20/5/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>20/5/13</u> תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

הגשה 1 אוגוסט 2006

הגשה 2 אפריל 2008

הגשה 3 אוגוסט 2009

מילוי תאים להפקדה 1 מרץ 2011

מילוי תאים להפקדה 2 יולי 2011

מילוי תאים להפקדה 3 יולי 2012

מילוי תאים למתן תוקף 1 יוני 2013

ארכיון מסמכים ובתי ערים בע"מ  
יחידת תכנון

נילי ויסמן



רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 בקס 08-6469130

עמוד 1 מתוך 26

25.06.2013

## דברי הסבר לתכנית

במושב חצבה יש 120 נחלות.

תושבי המושב, שלכולם יש מספר ילדים, רוצים להבטיח שבן נוסף, חוץ מהבן הממשיך, יוכל גם הוא לבנות את חייו באזור. היות ואין בסביבה הקרובה ישובים עירוניים, מבקשים תושבי המושב להוסיף לשוב 120 מגרשים המיועדים למגורים ו-69 מגרשים המיועדים לתיירות ולתעסוקות אחרות (כפי שמפורט בגוף התכנית), עבור בני המושב שיתפרנסו מתעסוקה לא חקלאית.

לאחר ההרחבה יהיו במושב 120 נחלות, כאשר בכל אחת ניתן להקים 2 יחידות דיור (וכן יחידת דיור נוספת קטנה, שאינה נספרת בסה"כ יח"ד), 12 יח"ד לבעלי מיקצוע - כל אלה מאושרים בתכניות קודמות - וכן 120 יח"ד של ההרחבה, סה"כ 372 יח"ד.

תוכנית זו באה לאפשר את ההרחבה האמורה.

מבחינת שרותי חינוך, תרבות, בריאות ודת, תוספת האוכלוסיה תנצל את השרותים הקיימים כבר בשוב.

היות ושטח התכנית מישורי ברובו, הכמות הכוללת של חומרי חפירה ומילוי אינה עולה על 100000 ממ"ק.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הרחבת מושב חצבה 313/03/30	1.1 שם התכנית (מס' התכנית)
1496.081 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף 1	1.3 מהדורות שלב
יוני 2013	מספר מהדורה
תכנית מפורטת	תאריך עדכון
כן	סוג התכנית
ועדה מחוזית	1.4 סיווג התכנית
ל"ד	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ללא איחוד וחלוקה	לפי סעיף בחוק
לא	היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית**

ערבה תיכונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
520.500 (ני"צ מרכזי)	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
227.000 (ני"צ מרכזי)	קואורדינטה דרום צפון – X	
מושב חצבה		1.5.2 תאור מקום
מ"א ערבה תיכונה	רשות מקומית	1.5.3 השויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נפת באר שבע	נפה	
מושב חצבה	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ל"ד	שכונה	
ל"ד	רחוב	
ל"ד	מספר בית	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39052	מוסדר	חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
134/03/10 -	כפיפות ושינוי	הוראות התכנית נשארות בתוקף, למעט השינויים בתכנית זו	3215	23.6.1985
1/134/03/10 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4614	1.2.1998
2/134/03/10 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5427	17.8.2005
3008/מק/30 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5622	31.1.2007
תמ"מ 14/4 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4845	23.1.2000
תמ"מ 70/14/4 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5990	25.8.2009
תמ"מ א 34/ב3 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5606	18.12.2006
תמ"מ א 34/ב4 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5704	16.8.2007
תמ"מ א 34 -	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5206	15.7.2003

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		נילי ויסמן	מרץ 2006		26		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	מרץ 2006	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		מאיה שפיר	מרץ 2006	1	16	1:1000	מנחה	נספח נופי
		אבי בידיק	מרץ 2006	1		1:1000	מנחה	נספח תנועה
		דורין לופו	מרץ 2006	1	18	1:2500	מנחה	נספח מים וביוב
		אמנון נטיף	אוגוסט 2010	3	26	1:5000	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		אבינועם לוין	ינואר 2010		5		מחייב	נספח פרוגרמטי ✓
		ניר מעוז	מרץ 2012	1	14	1:2500	מחייב	נספח עצים בוגרים ✓
		עוזי אפרת	דצמבר 2011		3		מחייב	נספח סימון מחסני הדברה ✓
		אמנון נטיף	אוקטובר 2010		4			וחו"ד הידרולוגית
		נטע כהן נגאוקר	פברואר 2012		54		מחייב	חו"ד סביבתית להרחבת המט"ש ✓
		אקולוג הנדסה בע"מ	ינואר 2012		9		מחייב	חו"ד בנושא רגישות לסיכונים ✓ סיסמיים

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

# 1.8. בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / שורד התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1. מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6581291	08-6581511	ד"ר ערבה 86815	מושב הצבה 570019596 מ.א.		025656752	רן שדה		

## 1.8.2. יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-6581291	08-6581511	ד"ר ערבה 86815	מושב הצבה 570019596 מ.א.		025656752	רן שדה		

## 1.8.3. בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים משבצת חקלאית
	08-6264850	08-66264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	מדינת ישראל (בניהול ממ"ן)					
	08-6581291	08-6581511	ד"ר ערבה 86815	מושב הצבה 570019596 מ.א.		025656752	רן שדה		



## 1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
nili.weisman@gmail.com	08-6469130	08-6469563	רח' ארז 15 עומר 84965	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	06459555-6	נילי ויסמן	אדריכלית	אדריכל
	08-6422980	08-6423906	רח' גרינבאום 3 בי"ש	ספיר מדידות	470		מרדכי ספיר	מודד מוסמך	מודד
	08-6355800	08-6355821	החברה הכלכלית מ"א חבל אשכול	מאיה שפיר- אדריכלית נוף		05325529-5	מאיה שפיר	אדריכלית	אדריכל נוף
	03-6881551	03-6881550	רח' ריב"ל 22 ת"א 67778	א. בוידיק-כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ		17441601	אבי בוידיק	מהנדס	מתכנן תנועה, כבישים וניקוז
	08-6466324	08-6466321	רח' הגת 2 אזור תעשייה עומר 84965	דור-אין מהנדסים ויועצים בע"מ		01563146-8	דורין לופר	מהנדס מים	מתכנן מים וביוב
		08-6466999	רח' הגת 2 אזור תעשייה עומר 84965	לוי אדריכלים	27979	051614113	אבינועם לוי	אדריכל	עורך מסמך פרוגרמתי
maozni@gmail.com	04-6307317	054-6255298	די"ע 65 גבעת עדה 37808	ג. מעוז אקולוגיה וסביבה		024061863	גיר מעוז	אקולוג	עורך נספח עצים
office@ecolog.co.il	08-9477008	08-9475222	רח' פקריס 3 רחובות 76702	אקולוג הנדסה בע"מ		028924769	אורי דור	גאולוג	חוו"ד רגשות לסיכונים סיסמיים
	03-9773976	08-9739911	רח' שקד 9 ת"ד 901 שהם 60850	אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ			נטע כהן נגאוקר	גאולוגית	חוו"ד סביבתית להרחבת המטייש
uzifrat@gmail.com	08-9319262	050-5282561	מושג גאליה 283 מיקוד 76885	עוזי אפרת-קידום וניהול פרויקטים		052109741	עוזי אפרת	מהנדס	עורך נספח סימון מחסני הדברה
	03-5584524	03-5584506	ת"ד 48266 תל אביב 61480	לביא נטיף מהנדסים בע"מ			אמנון נטיף	מהנדס	חוו"ד הידרולוגית ומתכנן ניקוז

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבה קהילתית במושב חצבה ע"י תוספת של 120 מגרשים מסוג "מגורים א" ו- 69 מגרשים לתיירות עם הנחיות מיוחדות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע משטח בו לא חלה תכנית מקומית למגורים א, לתיירות, למתקנים הנדסיים, לשצ"פ, לשביל, לדרך מוצעת, לחניון, לדרך משולבת, לקרקע חקלאית.
- קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התכנית: 1496:081 דונם

סוג נתון כמותי	יחידות	מצב מאושר	שינוי למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א	יח"ד		+120	120		
מגורים בחלקות א	יח"ד	+ 240 *120		+ 240 *120		
מגורים לבעלי מקצוע		12		12		
מבני ציבור	מ"ר	9510		9510		
תיירות	מ"ר		+34500	34500		כולל 414 חדרי אירוח

\* יחידות מיוחדות בגודל עד 55 מ"ר שאינן נספרות בחישוב סה"כ מס' יח' דיור בישוב

### 3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים – תאי שטח כפופים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
6.4 שמירה על עצים בוגרים	6.8 זיקת הנאה		
116,117		101-151	מגורים א
201,202,218,216,259,261		201-269	
301,306,317,330,357,358	301-322	301-369	תירות
505,507		501-509	שצ"פ
412		400-413	שביל
1201		1201	דרך מאושרת
1102,1103		1100-1110	דרך מוצעת, דרך משולבת
		1001-1002	חניון
		601-608	מתקנים הנדסיים
1		1	יעוד לפי תכניות מאושרות
		510	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 3.2 טבלת שטחים – מצב מאושר ומצב מוצע

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
67.94	1016367	יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת	70.33	1053970	יעודים שונים מתכניות מאושרות
1.10	16372	דרך מאושרת			
8.06	120628	מגורים א'	29.67	442111	שטח בו לא חלה תכנית מקומית
4.64	69402	תירות			
6.45	96566	מתקנים הנדסיים			
2.74	41055	דרך מוצעת			
1.10	16465	דרך משולבת			
0.24	3605	חניון			
5.72	85504	שטח ציבורי פתוח			
0.76	11388	שביל			
1.25	18729	קרקע חקלאית			
100	1496081	סה"כ	100	1496081	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א – תאי שטח (מגרשים) מס' 101 – 151 – 201 – 269

## 4.1.1 שימושים

- א. מגורים (יח' דיור אחת במגרש, סה"כ 120 יח"ד)  
 ב. בריכת שחייה פרטית, לשימוש דיירי הבית בלבד.  
 ג. מחסן וחניה לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).

## 4.1.2 הוראות

א.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית, עץ וכדומה, או שילוב ביניהם. כמו כן תותר בניה בבלוקי אדמה.</li> <li>גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</li> <li>כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.</li> <li>ארובות לתנורי חימום ישולבו בפתרון האדריכלי של חזית המבנה. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים ולא יראו מדרך ו/או שצ"פ ו/או שביל ציבורי.</li> <li>ניתן לבנות מצללה, בהתאם לתקנות. התקפות לעת הוצאת היתר הבניה לעניין זה.</li> <li>לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.</li> </ul>
ב.	הוראת בניה למרתף	<ul style="list-style-type: none"> <li>המרתף לא יבלוט מקווי ההיטל של המבנה שמעליו.</li> </ul>
ג.	הוראות בניה למחסן	<ul style="list-style-type: none"> <li>ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</li> <li>קו הביניים הצידי והאחורי יהיה 0 מ' עם קיר אטום, לפי תכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>המחסן לא יהיה בנוי מפח, או מאזבסט.</li> <li>ניקוז גג המחסן יהיה לתוך תחום המגרש.</li> </ol> </li> </ul>
ד.	הוראות לבריכת שחייה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הבריכה לא תחרוג מקווי הבנין במגרש.</li> <li>הבקשה להיתר תכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה.</li> <li>הבריכה תבנה לפי הנחיות משרד הבריאות לבריכות שחייה פרטיות</li> </ul>



ה.	הוראות בניה לחצר משק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר.</li> <li>• חצר המשק תבנה לפי ההנחיות הבאות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</li> <li>(2) קו הביניים הצידי ו/או האחורי יהיה 0.</li> <li>(3) ישמר מרווח מזערי של 0.8 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.</li> <li>(4) הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', מדוד ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים.</li> <li>(5) המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>(6) חצר המשק תבנה מחומרים התואמים את המבנה העיקרי, או את מבנה המחסן.</li> </ol> </li> </ul>
ו.	הוראות בניה לחניה מקורה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חניה מקורה תבנה על הגבול המשותף עם מגרש שכן, כך שיהיו בד"כ זוגות של חניות רכב ל-2 רכבים בכל מגרש, לפי תוכנית בינוי ופיתוח שכונתית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</li> <li>• במקרה של מגרש פינתי, תמוקם החניה בצד המרוחק מהפינה.</li> <li>• קווי בינוי קדמי וצידי יהיו 0.</li> <li>• ניקוז גג החניה יהי לתוך תחום המגרש.</li> <li>• לא תותר בניית החניה מלוחות אזבסט, מפח או מחומרים פלסטיים.</li> </ul>
ז.	גובה מירבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 8.5 מ'.</li> <li>• גובה פנימי מירבי למרתף יהיה עד 2.5 מ', וגובה פני תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מעל לפני הקרע הסופיים הסמוכים לו.</li> <li>• גובה פנימי מירבי של מחסן יהיה 2.2 מ', והגובה המירבי החיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</li> <li>• גובה מירבי לחניה יהיה 3 מ'.</li> </ul>
ח.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה.</li> <li>• גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון או בציפוי אבן. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'.</li> <li>• סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ', נמדד מפני הקרקע הסופיים.</li> <li>• מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית</li> </ul>

## 4.2. תיירות - תאי שטח (מגרשים) מס' 301 - 369

## 4.2.1. שימושים

- א. לינה כפרית (צימרים), עד 6 יחידות, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות, כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.
- ב. אירוח כפרי ושרותי תיירות, לרבות תצוגות ותערוכות, כינוסים וסדנאות עד 50 אנשים, התארגנות ויציאה לסיורים, טיפולי בריאות אלטרנטיבים וכדומה.
- ג. מכירת מוצרים מקומיים והסעדה המוגבלת עד 25 מקומות ישיבה, כשרות נלוות ליחידות הלינה הכפרית.
- ד. שרותי משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים.
- ה. פעוטונים, ומעונות יום לחינוך הלא פורמלי, מועדונים לקשישים.
- ו. חדרי הדרכה וסטודיו לאמנות, ככל שאינם מהווים מטרד לסביבתם הקרובה.
- ז. שרותי בריאות, נופש וספורט, מתקני משחק לילדים, חדרי אימון גופני, מתקני ספורט ובריכות שחיה.
- ח. מחסנים וחניות לשירות השימושים המותרים במגרש (לא כשימוש עיקרי).
- ט. ניתן לשלב מיספר שימושים במגרש.
- י. לא תותר פעילות החורגת מהנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושאי מפגעי רעש, זיהום אוויר וחניית כלי רכב בשעות הלילה.
- יא. אטרקציה תיירותית/חקלאית בהיקף המתאים לביקור של עד 50 מבקרים.

## 4.2.2. הוראות

א.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים. המרחק בין יח' ארוח לבין מבנה אחר (לרבות יח' ארוח אחרת) לא יקטן מ-4 מ'.</li> <li>• גימור המבנים יהיה טיח, או אבן, או חומר עמיד אחר כגון לבני סיליקט, זכוכית וכדומה, או עץ, או שילוב ביניהם. כמו כן בניה בבולקי אדמה.</li> <li>• גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים, או גג עץ, או שילוב ביניהם.</li> <li>• כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.</li> <li>• ניתן לבנות מצללה, בהתאם לתקנות לענין זה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>• לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.</li> </ul>
ב.	הוראות בניה למחסן	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ניתן לבנות מחסן, כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן נפרד מהמבנה העיקרי יבנה לפי ההנחיות הבאות:</li> </ul> <p>(1) לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</p> <p>(2) המחסן לא יהיה בנוי מפח או מאזבסט.</p> <p>(3) ניקוז גג המחסן יהיה לכוון פנים המגרש.</p>

ג.	הוראת בניה למרתף	<ul style="list-style-type: none"> <li>המרתף לא יבלוט מקווי החיטל של המבנה שמעליו.</li> </ul>
ד.	הוראות לבריכת שחיה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הבריכה לא תחרוג מקווי הבנין במגרש.</li> <li>הבקשה להיתר תכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה.</li> <li>הבריכה תבנה לפי הנחיות משרד הבריאות לבריכות שחייה פרטיות</li> </ul>
ה.	הוראות בניה לחצר משק	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטח חצר משק יהיה עד 10 מ"ר.</li> <li>חצר המשק תבנה לפי ההנחיות הבאות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת חצר משק לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל.</li> <li>קו הבינין הצידי ו/או האחורי יהיה 0.</li> <li>ישמר מרווח מזערי של 0.8 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.</li> <li>הגובה המירבי של הקירות יהיה 1.8 מ', מדוד ממפלס ריצפת החצר, וגובה ריצפת החצר יהיה עד 0.2 מ' מעל לגובה פני הקרקע הסופיים הקרובים.</li> <li>המיקום במגרש יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>חצר המשק תבנה מחומרים התואמים את המבנה העיקרי, או את מבנה המחסן.</li> </ol> </li> </ul>
ו.	הוראות בניה לחניה מקורה	<ul style="list-style-type: none"> <li>חניה מקורה תבנה כמבנה אחד.</li> <li>במקרה של מגרש פינתי, תמוקם החניה או הכניסה למגרש בצד המרוחק מהפינה.</li> <li>קווי בינין קדמי וצידי יכולים להיות 0, אך ניתן למקם את החניה גם בשטח הפנימי של המגרש, לפי תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.</li> <li>לא תותר בניית החניה מלוחות אובסט, מפח, מאיסכורית או מחומרים פלסטיים.</li> </ul>
ז.	גובה מירבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה מירבי של המבנה העיקרי יהיה 8.5 מ'.</li> <li>גובה פנימי מירבי של מחסן יהיה 2.2 מ', גובה מירבי חיצוני למחסן נפרד יהיה 2.7 מ'.</li> <li>גובה מירבי לחניה יהיה 3 מ'.</li> </ul>
ח.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>במקרה שהבניה במגרש תהיה בשלבים, יש להציג תוכנית בינוי כללית, כחלק מהבקשה הראשונה להיתר בניה.</li> </ul>
ט.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או לשצ"פ, תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ' מפני המדרכה.</li> <li>גדר בין מגרשים שכנים יכולה להיול מרשת מגולוונת, ע"ג מסד מבטון או בציפוי אבן. המסד יכול להיות בגובה 0.2 מ' עד 1.5 מ'.</li> <li>סה"כ גובה הגדר יהיה עד 1.8 מ', נמדד מפני הקרקע הסופיים.</li> <li>מיקום מיתקני אשפה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>גבהי 0.00+ למגרשים 301 – 310 ו- 359 – 369 ייקבעו בתכנית בינוי בהתאם לרום הצפה חזוי בתקופת חזרה של 100 שנים.</li> </ul>

**4.3 שטח ציבורי פתוח – תאי שטח (מגרשים) מס' 501 – 509****4.3.1 שימושים**

- א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מיצלות.  
 ב. מיתקני משחק לילדים.  
 ג. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.  
 ד. העברת קווי תשתית וניקוז.  
 ה. במגרשים מס' 505 - 509 תותר גם התקנת מרכיבי ביטחון כגון גדר, תאורה ומעבר לרכב ביטחון, וכן בניית סוללות הגנה מפני שיטפונות.

**4.3.2 הוראות**

- |    |            |  |
|----|------------|--|
| א. | פיתוח נופי | תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. |
|----|------------|--|

**4.4 שביל – תאי שטח (מגרשים) מס' 400 - 413****4.4.1 שימושים**

- א. גינון, ריהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מיצלות.  
 ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.  
 ג. העברת קווי תשתית וניקוז.  
 ד. מעבר רכב ביטחון ורכב חרום.

**4.4.2 הוראות**

- |    |            |  |
|----|------------|--|
| א. | פיתוח נופי | תוכנית הפיתוח הנופי תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. |
|----|------------|--|

**4.5 דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת – תאי שטח מס' 1100, 1110, 1201****4.5.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל  
 ב. חניה  
 ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת  
 ד. התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

**4.5.2 הוראות**

- |    |       |   |
|----|-------|---|
| א. | בניה  | בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים בדרכים ברוחב 16 מ' לפחות ומבנה לשומר בכניסה לשוב. |
| ב. | תנועה | תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט  |

**4.6 חניון – תאי שטח (מגרשים) מס' 1001, 1002****4.6.1 שימושים**

- א. חניה לרכב, כולל רכב כבד  
 ב. התקנת תאורה, ריצוף וגינון.  
 ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת

**4.6.2 הוראות**

- א. הוראות פיתוח | תוכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

**4.7 מתקנים הנדסיים – תא שטח (מגרש) מס' 608****4.7.1 שימושים**

במגרש זה תותר הקמת מטייש (הרחבת מטייש קיים)

- תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן, לרבות מתקני נייטור וטיפול בשפכים, מתקנים טכניים כגון חדר חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, מתקנים אלקטרו-מכניים, צנרת, מגופים, משטחי בטון ואספלט וכן אמצעי מיגון.
- תותר הצבת דיזל גנרטור לשעת חרום ומיתקן סולר, אך לא יותר שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
- לא יותר איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים ורעילים כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4/34, למעט החומרים הנדרשים לצורך הטיפול בשפכים, שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- המתקן לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית.

**4.7.2 הוראות**

א.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.</li> <li>• גימור המבנים יהיה תואם את האופי התעשיתי של הפרויקט.</li> <li>• גג של המבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגווני אדומים, או שילוב ביניהם.</li> </ul>
ב.	גובה מירבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגובה של המבנה יקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן.</li> <li>• גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 15 מ'.</li> </ul>
ג.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>• המיתקן יהיה מגודר.</li> <li>• עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.</li> </ul>



ד.	מניעת מטרדים וזיהום סביבה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• איטום הבריכות והמאגרים יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.</li> <li>• המתקן יופעל בחשמל רשת, עם גיבוי של דיזל גנרטור.</li> <li>• מיכל הדלק יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הדלק, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>• לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר שווה ערך.</li> <li>• הבוצה תפונה לאתר מאושר, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>• ינקטו כל האמצעים למניעת הזרמת ביוב גולמי או קולחים אל הנחל, זיהומו או זיהום מי תהום, כולל במקרי תקלות במט"ש או במערכת הביוב.</li> <li>• לא תותר שפיכת עפר או פסולת בנייה אל סביבות הנחל. עודפי העפר ישמשו במתחם התכנית, או יועברו לאתר מאושר.</li> </ul>
----	------------------------------------	---

#### 4.8 מתקנים הנדסיים – תאי שטח (מגרשים) מס' 601 - 607

##### 4.8.1 שימושים

- א. במגרשים מס' 602 - 605 תותר הקמת מבני שנאים.
- ב. במגרשים מס' 601, 606, 607 תותר הקמת תחנות שאיבה לביוב.
- ג. המתקנים לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית.

4.8.2	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור מבני השנאים יהיה מחומר עמיד כגון אבן מלבנית, אריחי קרמיקה, לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, או שילוב ביניהם, הכל בצבעים בהירים.</li> <li>• מבני תחנות שאיבה יכולים להיות מבטון חסוף.</li> <li>• גימור מבני תחנות השאיבה יהיה תואם את האופי התעשיתי של מבנים אלה.</li> <li>• גג של המבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים בגווני אדומים, או שילוב ביניהם.</li> </ul>
ב.	גובה מירבי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה מירבי של המבנים יהיה עד 6 מ'.</li> </ul>
ג.	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תחנות השאיבה יהיו מגודרות.</li> <li>• לגבי מבני השנאים, הרי שאם יוחלט על בניית גדר, היא תהיה בנויה עם ציפוי אבן מרובעת, בגובה 0.6 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת), עד גובה כולל של 1.8 מ'.</li> </ul>

#### 4.9 קרקע חקלאית – תא שטח מס' 510

4.9.1	שימושים	השימושים המותרים יהיו לגידולים חקלאיים בלבד, ללא מבנים חקלאיים
-------	---------	--

4.8	יעוד לפי תכניות מאושרות – תא שטח מס' 1
-----	--

4.8.1	שימושים
-------	---------

השימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכניות המאושרות מס' 134/03/30, 1/134/03/30,  
3008/מק/30, 2/134/03/30

4.8.2	הוראות
	על תא שטח זה יחולו כל ההוראות כפי שנקבעו בתכניות המאושרות מס' 134/03/30, 3008/מק/30, 2/134/03/30, 1/134/03/30

# 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %) (1)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה	הקובעת (1)	עיקרי שדות	מתחת לכניסה	הקובעת שטחי בניה					מספר קומות	מתחת לכניסה	קדמי	צדדי	
מגורים	101-151	990	34	36 + 220	(3)	-	360	36.4%	1	1	8.5	2	1	5	3	3
	201-269	מזערי	לחניה					מירבי (2)								
תירות	301-369	990	100	500	-	-	600	60.6%	לייר	לייר	8.5	2	1	5	3	5
		מזערי						(2)								
מתקנים הנדסיים	601	875	-	20%	-	-	55	לייר	לייר	לייר	6	1	-	2	1	1
	606	432	-		-	-	20%	לייר	לייר	לייר	6	1	-	5	5	5
	607	4376	-		-	-	25%	לייר	לייר	לייר	(4)	1	-	(6) 5	(6) 5	(6) 5
	608	90491	-	25%	-	-	(5)	לייר	לייר	לייר		1	-			

- זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
- כולל שטחים שנספרים לאחוזי בניה בלבד.
- שטח השרות כולל מחסן עד 10 מ"ר, ממ"ד לפי תקנות פיקוד העורף.
- הגובה של המבנה יקבע לפי הצרכים התפעוליים של המתקן. גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 15 מ'.
- מאגרים ובריכות אינם כלולים במניין שטחי הבניה, גם אם הם מכוסים.
- בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה, להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות.
- במגרשים מס' 330, 317, 316, 303, 201 בהם מסומים עצים לשימור, קו הבנין יהי בהתאם למסומן בתשריט

25.06.2013

עמוד 19 מתוך 26

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו אחר אישורה, בתנאים הבאים:

- א. בדיקה וטיפול בערכי טבע מוגנים עפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים.
- ב. אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. תנאי למתן טופס 4 (טופס איכלוס) הינו ביצוע בפועל של ההתכנית.
- ד. היתרי בניה יותנו בביצוע פתרון ביוב בהתאם לתכנית מפורטת לביוב ולשדרוג המט"ש, אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה ואשר תבטיח העלאת רמת איכות השפכים ומניעת פליטת ריחות.
- ה. היתרי הבניה מותנים בהפסקת השימוש בבריכות השיקוע המערביות ובשדרוג תחנת השאיבה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ו. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ז. במגרשים 301 – 310 ו- 359 – 369: הכנת תכנית בינוי שבה ייקבע מפלס +0.00 בהתאם לרום הצפה חזוי בתקופת חזרה של 100 שנים, בתאום עם רשות הניקוז.
- ח. במגרשים 501-509: הקצאת רצועה ברוחב מתאים להקמת סוללות הגנה מפני שיטפונות ואישור רשות הניקוז לתכנון מפורט של הסוללות הנ"ל.
- ט. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.
- י. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון לעבודות עפר מותנה בהקמתו והפעלתו של פתרון פסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין ואישור המשרד להגנת הסביבה לסגירתם ולשיקומם של האתרים הלא חוקיים בתחום המושב.
- יא. בתא שטח שבו מסומן מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" ו/או "עץ לשימור" יחולו התנאים הבאים:
  1. קו בניין מעץ לשימור יסומן בבקשה להיתר בנייה ויוגבל בפיתוח, וכן יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
  2. בתא שטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, העתק המידע הכלול בטבלה בנספח עצים בוגרים של התכנית, וכן תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ לכריתה.
  3. התיעצות עם רשות הטבע והגנים וקבלת רשיון כריתה לפי פקודת היערות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח כפרי או למתקן אכסון מלונאי אחר - אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכן אישור משרד התיירות לתכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים במגרש וכן את מרכיבי הפיתוח המחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים.
- יג. לאחר הקמתו בפועל של 25% מסה"כ יחידות הארוח שניתן להקים מתוקף תכנית זו, תנאי למתן היתרי בניה ליחידות ארוח נוספות יהיה הכנת מסמך כושר הנשיאה של

היישוב לבחינת מצב התשתיות הפיזיות ביישוב (כבישים, חניה, ביוב, שילוט וכו') ויכולתן לשאת את הפיתוח התיירותי הנוסף. מיפרט הבדיקה יתואם עם משרד התיירות. הכנת המסמך תהיה באחריות מגיש התכנית, בתאום עם משרד התיירות. המסמך יכלול פרוטוקול של אסיפת ועד המושב שבה הוחלט על המשך הפיתוח התיירותי בהתאם לתכנית זו, והוא ייחתם על ידי ועד המושב ומהנדס הועדה המקומית, ויאשר ע"י משרד התיירות.

יב. הבקשה להיתר במגרשים ביעוד שצ"פ, שביל, חניון תכלול בין היתר תכנית המפרטת את הפיתוח הנופי של המגרש.

יג. השלמת הסקר הסייסמי לצורך אישוש או שלילה של אפשרות לקיומם של העתקים פעילים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה.

הסקר יכלול במקרה הצורך מיפוי בתעלות בדיקה ומיפוי גיאופיזי בתת קרקע, ברדיוסים התואמים את השימושים המוצעים בתכנית על פי סוגי חשיבותם כמוגדר בת"י 413 ובדיקת תגובות אתר.

יד. הבקשה להיתר תכלול מסקנות של ביצוע בדיקות באתר לשלילת האפשרות לכשל מידרונות, בחינה של מידע מתת הקרקע (קידוח), ובמקרה הצורך בדיקות פרטניות להערכה וכימות של סכנות לגלישות ו/או להתנזלות.

טו. חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38 :  
1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א') לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

טז. בקשה להיתר בתחום רדיוסי הרחקה ממחסן חומרי הדברה תתואם עם המשרד להגנת הסביבה.



**6.2 פיתוח סביבתי**

- א. ממשק הפיתוח לכוון נחל עידן במיזרח ושמורת טבע שיוף בצפון, הכולל גידור היקפי, שצ"פ ודרך היקפית, יתוכנן תוך שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, ותוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח. הגדר ההיקפית והתאורה יתוכננו לפי הנחיות רשות הטבע והגנים.
- ב. תכנית הפתוח לשכונה תפרט בין היתר את האמצעים לקליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי וכן הגנה מפני שיטפונות.
- ג. יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות, ובמיוחד בפינות ישיבה, על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.
- ד. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים.
- כמו כן, יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מיחזור שונים, במקום נגיש לתושבים ובתאום עם היחידה הסביבתית ערבה.
- ה. הגיוון בשטחים הציבוריים יבוצע באלמנטים של גינון מדברי (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**6.3 הוראות בנושא ניהול נגר והגנה משיטפונות והעשרת מי-תהום**

- א. בגבול המערבי והמזרחי של התכנית ייבנו סוללות הגנה מפני שיטפונות, שיתוכננו בהתאם להנחיות נספח הניקוז ויאושרו ע"י רשות הניקוז.
- ב. כבישים, שבילים וחניות ציבוריות ינוקזו ישירות לשטחים הציבוריים הסמוכים.
- ג. על מנת להבטיח את העשרת מי התהום, 15% משטח המגרשים יהיה מגונן או שיהיה מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, ועצים אלה ישולבו בתכנון הכולל של המגרש.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שסומן בתשריט. קו בנין זה, אשר בתחומו יש מגבלות פיתוח, יסומן בבקשה להיתר הבנייה.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- ד. העצים המסומנים "עץ לעקירה" לא יעקרו עד למועד הבניה בפועל בשטח שבו נטועים העצים, ולאחר תאום עם רשות הטבע והגנים וקבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**6.5 הוראות בנושא עתיקות**

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

**6.6 פיתוח תשתיות**

דרכים, ניקוז, מערכות המים וחביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין), לפי שלבים שיבטיחו את ביצועם בד בבד עם פיתוח המגרשים המיועדים למגורים ולתיירות בשכונה.  
רשת חשמל מתח עליון יכולה להיות עילית.  
רשת חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת קרקעית.  
כל יתר התשתיות תהינה תת קרקעיות.

**6.7 הוראות בנושא חשמל**

- א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

25.06.2013

עמוד 23 מתוך 26

- ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

#### 6:8 זיקת הנאה

במקומות המסומנים בתשריט תרשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה לטובת מגרש המגורים הצמוד לצורך מעבר רגלי, מעבר ברכב ומעבר תשתיות.

#### 6:9 חניה

החניה תהיה בגבולות המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

#### 6.10 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית (לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות), וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

#### 6.11 הפקעות לצורכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
כפי שיקבע בהתאם לצרכי הישוב		

### 7.2 מימוש התכנית

- א. זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא 3 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.
- ב. בחלוף 10 שנים מיום אישור התכנית תיערך ע"י הוועדה המקומית בחינה של מגרשי התיירות הצמודים למגרשי המגורים, עפ"י ההיתרים שניתנו והבניה שבוצעה בפועל, ודיווח בשל תוצאות הבדיקה יועבר לוועדה המחוזית, זאת במטרה לבחון את הצורך בשינוי השימוש במגרשים אלה לצרכי מגורים, ככל יתאפשר.

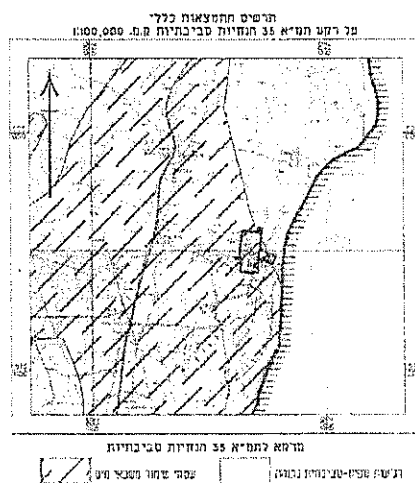
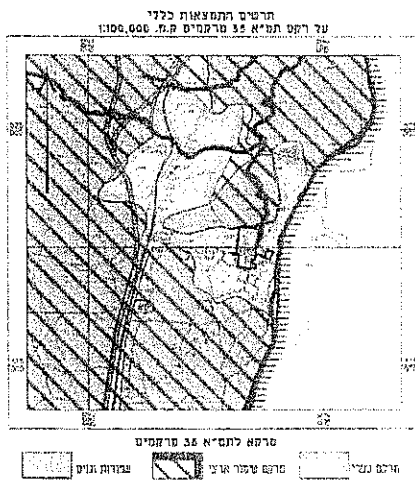
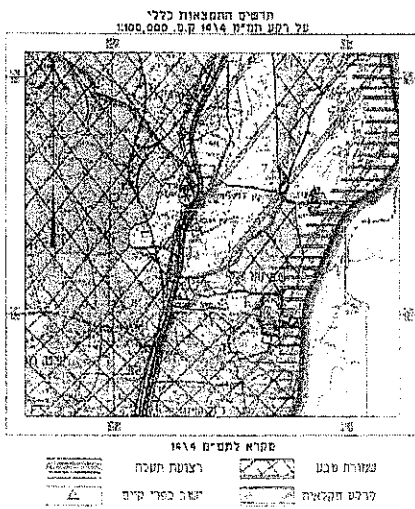
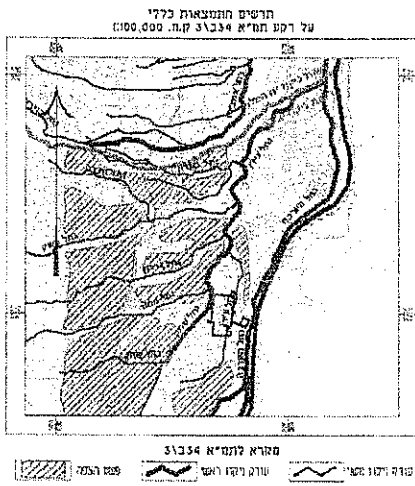
## 8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש
	"חצבה"	רן שדה	התוכנית
מספר תאגיד:	מושב חצבה	תאגיד/שם רשות מקומית:	
570019596		מושב חצבה	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך
8.8.13	מס' 13705 08-6469563	ארכי נילי ויסמן	התוכנית
מספר תאגיד:	נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	תאגיד:	
51-333504-2			

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם
		רן שדה	בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
570019596		מושב חצבה	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין
		רן שדה	בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
570019596		מושב חצבה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין
		תאגיד:	בקרע
מספר תאגיד:		מינהל מקרקעי ישראל	( בעלים )



תכנית מס' 313/30

הרחבת מושב הצבה

תשריט

מחזור: מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה  
רשות מקומית: מ"א ערבה תיכונה  
שטח התכנית: 1,486.081 דונם  
מנה מידה: 1:2500

גרשיט וחלקות בתכנית:

שטח	שטח תוכן	שטח חקלאות	שטח אחר
32052	1077	-	2

חותמות מוסד התכנון:

שלב: סיווג תחום כחלק תוכנית: מחזור: 1: תאריך: יוני 2013

שמות וחתימות:

שם	תפקיד	חתימה
מגיש התכנית	מנהל תכנון	[חתימה]
יוזם התכנית	ראש המועצה	[חתימה]
בעלי שטח	בעלי שטח	[חתימה]
עורר התכנית	עורר התכנית	[חתימה]
מועד	מועד	[חתימה]

הצהרת המועצה:

המועצה המוסמכת להחליט על הקמת המושב החדש.

תחום המיועד להקמת המושב החדש.

תחום המיועד להקמת המושב החדש.

תחום המיועד להקמת המושב החדש.

מקרא לתחום המיועד להקמת המושב החדש.

שטח המיועד להקמת המושב החדש.

שטח המיועד להקמת המושב החדש.

שטח המיועד להקמת המושב החדש.





[illegible]

U.S. DEPT. OF JUSTICE

