

הנני מאשר את נוסח ההסכם  
וחוקיותו.  
חתימת היועץ  
**עיריית אלעד**  
**עיריית אלעד**

הסכם עקרונות  
שנחתם ביום 18 / 3 /

בין

עיריית אלעד

ובין

משרד הבינוי והשיכון

ובין

משרד האוצר

(להלן יחד - הצדדים)

**1. רקע**

- 1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית אלעד (להלן - העיריה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 בהחלטת ממשלה מס' 1028 (ד/45) מיום 21.1.16 (להלן - החלטת הממשלה) הבאה בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח, החליטה ממשלת ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד), מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.
- 1.3 בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר אלעד, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווקן במקביל, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים המפורטים בנספח י"ג ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - הפרויקט):

**עיריית אלעד**

| שלב א' |             |                  |           |                                              |                      |       |            |            |                   |
|--------|-------------|------------------|-----------|----------------------------------------------|----------------------|-------|------------|------------|-------------------|
| מתחם   | תב"ע        | שכונת/שם הפרויקט | גורם מבצע | סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי                    | מס' יחיד כולל בתכנית | רשימה | צמודי קרקע | דיוור מוגן | יתירות לשיווק     |
| 1      | 422-0357574 | מזרח רובע A      | משהב"ש    | החלטת הפקדה במחוזית 25.09.17, צפי אישור 8/18 | 639                  | 639   |            |            | סה"כ שוה ערך שבים |
| 2      | תמ"ל 1081   | מעטפת העיר       | משהב"ש    | הכרזה ב 09.17 כטונגית ותמ"ל                  | 4,500                | 4,500 |            |            | שוה ערך שבים      |
| 3      | 1/195/במ/דז | רובע H           | משהב"ש    | בתוקף                                        | 83                   | 83    |            |            | שוה ערך שבים      |
| 4      | אל/10/6/195 | מע"ר             | משהב"ש    | בתוקף                                        | 200                  | 200   |            | 200        | שוה ערך שבים      |
| 5      | טרם מקבע    | מגרש 4000 רובע B | משהב"ש    | בתוקף                                        | 100                  | 100   |            | 100        | שוה ערך שבים      |
|        |             |                  |           | סה"כ קרקע מדינה                              | 5,522                | 5,222 | 0          | 300        | 13,499            |
|        |             |                  |           | יתירות לשיווק                                | 5,139                |       |            |            | 18,780            |

| שלב ב' - לידעת מלבד |          |                                |           |                                      |                      |       |            |            |               |
|---------------------|----------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------|----------------------|-------|------------|------------|---------------|
| מתחם                | תב"ע     | שכונת/שם הפרויקט               | גורם מבצע | סטטוס/ צפי אישור סטטוטורי            | מס' יחיד כולל בתכנית | רשימה | צמודי קרקע | דיוור מוגן | יתירות לשיווק |
| 6                   | טרם מקבע | נחשונים דרום                   | משהב"ש    | בתהליך בועדת גבולות חבל מודיעין/אלעד | 700                  | 700   |            |            | 210           |
| 7                   | טרם מקבע | יער נטע אדם                    | משהב"ש    | בתהליך בועדת גבולות חבל מודיעין/אלעד | 800                  | 800   |            |            | 240           |
| 8                   | טרם מקבע | ועדת גבולות מזרח + דרום שטח אש | משהב"ש    | בתהליך בועדת גבולות חבל מודיעין/אלעד | 5,000                | 5,000 |            | 600        | 1,500         |
|                     |          |                                |           | סה"כ קרקע מדינה                      | 6,500                | 6,500 | 0          | 600        | 1,950         |
|                     |          |                                |           | יתירות לשיווק                        | 6,500                |       |            |            | סה"כ ללא שבים |

לבקשת אחד מהצדדים ובהסכמת הצדדים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הו"ת"פ. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהשטחים הנמצאים במועד חתימת הסכם זה מחוץ לגבולות המוניציפליים של העירייה (קרי השטחים נשוא שלב ב') יועברו במלואם או חלק מהם לשטח המוניציפלי של העיר אלעד, וככל שהתוכניות בשטחים אלו יקבלו תוקף על ידי כלל ועדות התכנון הרלוונטיות הוראות הסכם זה יחולו בשינויים מחוייבים על שטחים אלו. ככל שיהיה צורך הנדסי בתוספת עבודות ראש שטח בשל תוספת השטחים נשוא תוכניות שלב ב', יתווספו -עובר לשיווק יחידות הדיור בשטחים אלו, עבודות ראש השטח שידרשו, לרשימת העבודות נשוא הסכם זה והכל כפי שיקבעו על ידי המשרד, ויחולו עליהם כל הוראות הסכם זה והכל בכפוף לאישור הו"ת"פ.

לצורך תכנון ו/או קידום זמינות תוכניות שלב ב' ועד להכללתן של תוכניות אלה בהסכם הגג, יועמדו תקציבים מתאימים בכפוף לאישור הו"ת"פ.

הצדדים מסכימים כי יחידות הדיור נשוא התוכניות המפורטות בסעיפים 4 ו-5 בטבלה לעיל, ישווקו ליזם אחד ככל הניתן והכל על פי החלטת המשרד לעת השיווק הפרטני.

בטבלה זו -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידות דיור. 120 מ"ר שטחי מסחר/תעסוקה שווים כיחידת דיור אחת, 2 יחידות מלונאות נחשבות כיחידת דיור אחת, 2 יחידות דיור מוגן נחשבות כיחידת דיור אחת, 300 מ"ר שטחי ספורט ונופש ותעשייה שווים ליחידת דיור אחת.

1.4. כמפורט בטבלה הראשונה לעיל, הפרויקט לעת חתימת ההסכם, כולל כ- 5,222 יחידות דיור, ללא מסחר ותעסוקה, בקרקע מדינה וכן כולל הפרויקט מתחם ותמ"ל תעסוקה המצויין בטבלה לעיל (להלן - **מתחמים או אתרים**) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/יהיו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - **התוכניות**). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ-

1,567 יחידות דיור אלה על פי כל דין לרבות מכוח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשס"ב – 2002, כך שסה"כ צפי יחיד אשר ישווק/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2018-2020 הנו 20,347 יחיד.

1.5. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- **נספח א' - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.**
  - **נספח ב' - תבנית רשימת תשתיות לפיתוח צמוד אשר תוכן ביחס לכל אתר בנפרד ותוגש לאישור הות"פ.**
  - **נספח ב1 - תבנית רשימת תשתיות שיבוצעו על ידי העירייה בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים אשר תוכן ביחס לכל אתר בנפרד.**
  - **נספח ב2 - פירוט תשתיות על/ראש שטח שיבוצעו על ידי העירייה ברחבי העיר.**
  - **נספח ב3 - פירוט עבודות המבוצעות בכספי ישן מול חדש**
  - **נספח ג1, ג2 - נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה**
  - **נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.**
  - **נספח ה' - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.**
  - **נספח ו' - הסכם בין המשרד, העירייה ותאגיד המים והביוב מיטב (להלן - תאגיד המים או התאגיד). יצורף תוך 90 יום ממועד חתימת ההסכם.**
  - **נספח ז' - מכתבי העירייה לקיזוז אגרות והיטלים.**
  - **נספח ח' - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002.**
  - **נספח ט' - נוסח הסכם תשתית מחייב בין המשרד /חברה מנהלת מטעם המשרד/ עירייה ליזמי הבניה.**
  - **נספח י' - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף**
  - **נספח יא' - נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.**
  - **נספח יב' - רשימת קרקעות בבעלות פרטית.**
  - **נספח יג' - מפת העיר אלעד עם מתחמי ההסכם מסומנים**
- 1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.

186

3

נ'

נ'

11 27 27

## 2. קידום תוכניות ושיווק

- 2.1. העיריה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2018-2020 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט בנספח א'. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומיעדי השיווק המפורטים בטבלה נספח א' לעיל, המשרד מתחייב לסיים שיווק של לפחות 80% מכלל יחידות הדיור באתר מסוים ורק לאחר מכן להתחיל בשיווק יחידות דיור באתר אחר.
- 2.2. למען הסר ספק מובהר כי במידה ותידרש הפקעה וככל שיידרשו תקציבים למימונה, יעלה הנושא לדיון בועדת ההיגוי למציאת פתרון.
- 2.3. העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של המשרד או רמ"י (להלן - יזמים), על פי כל דין, בכל המתחמים נשוא הסכם זה.
- 2.4. העיריה מתחייבת לאפשר השיווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה דלעיל, ובכל מקרה במקרים חריגים אשר יאושרו מראש על ידי ועדת ההיגוי, בהיקף מצטבר שלא יפחת מ-2,000 יחידות דיור לשנה בממוצע עד יום 31.12.2020 ובהתאם לטבלה דלעיל. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.
- 2.5. מסלולי השיווק וההקצאה של יחידות הדיור למגורים לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ובתיאום עם העיריה. ככל שהעיריה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העיריה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העיריה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיריה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם בין הזוכה ובין רמ"י כמקובל ברמ"י ובין הזוכה למשרד כמקובל במשרד.
- 2.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ועדת ההיגוי תהיה רשאית, במסגרת שיווק יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן, לאשר תמהיל של עד 20% לשיווק במסלול שאינו מחיר למשתכן ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הידועות לאותה עת.
- 2.7. מוסכם כי יוקצו יחידות דיור לבני מקום ועד להקצאה המקסימלית על פי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטית לעת השיווק, מתוך יחידות הדיור במתחמים אשר ישווקו במסגרת מסלול שיווק "מחיר למשתכן" כהגדרתן בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל 1518 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

8.0

4

ד'

א"ר

11 חר מל

2.8. העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, המכילות לכל הפחות 5000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

2.9. הובהר לעירייה, כי בהתאם לכללים הנהוגים כיום אצל רשות מקרקעי ישראל, כל שיווק קרקעות המדינה ליחידות דיור נעשה במסגרת הסכמי חכירה בין היזם לרמ"י.

### 3. פיתוח תשתיות

#### 3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

שכונות ותיקות: כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - "ישן מול חדש".

תשתיות על/ראש שטח: תשתיות המיועדות לשרת את כלל האתרים/תכניות או חלק מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכונני ביו, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצא"ב, כמפורט בנספח 2.

תשתיות צמודות: תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות פיתוח למגרשים, מוסדות ושטחים ציבוריים לרבות ביצוע עבודות עפר גסות, עד לגובה 50 ס"מ מתחת לגובה  $\pm 00$  במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, חיבור תשתיות ציבוריות למבני הציבור, עבודות פיתוח בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים וחיבורם למערכות הקיימות, תיעול וניקוז מים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, תשתיות זמניות לטובת שלביות הביצוע, הכנות לתשתיות עיר חכמה וביצוע שצ"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

#### 3.2 ביצוע תשתיות על/ראש שטח ותשתיות צמודות על ידי המשרד

ככלל, המשרד יבצע עבודות תשתית צמודות באתרים נשוא הסכם זה בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העירייה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להם לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונות היתר בניה כדין ובהתאם לכל דין

העירייה תלווה את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן תקבל את העבודות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג' 1'.

85

5

11 77

7'

12

המשרד יהא רשאי להעביר לעיריה מעת לעת לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהסכמת העיריה עבודות תכנון וביצוע באתרים נשוא סעיף זה. העיריה תבצע את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג'.

3.3 ככל שהמשרד יעביר לעיריה עבודות לתכנון וביצוע כאמור לעיל, בגין ניהול ופיקוח על עבודות התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתיות הצמודות, תהא העיריה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5% (שבעה וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות הביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י העיריה, לא כולל מע"מ (להלן - **דמי ניהול**).

3.4 ככל שהמשרד ימנה בהתאם לנהליו גורם מפקח באמצעות העיריה או מי מטעמה אזי יחולו הכללים על אופן הבחירה, התנאים ושיעורי התשלום למפקח בהתאם לנהלי המשרד ולהסכמים התקפים לאותו מועד עם החברות המנהלות מטעם המשרד.

יובהר ויודגש כי הסכומים הנקובים ב**נספח 2** בגין תשתיות על, כוללים 7.5% בגין דמי ניהול ותקורות כמפורט לעיל.

הוצאות ניהול התכנון הסטטוטורי אינן כלולות בתוך התקורה הנ"ל ואלו ישולמו כחלק מתקציב התכנון בפרויקט.

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העיריה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5% (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, לא כולל מע"מ. הכספים יועברו לעיריה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

תשלום דמי הניהול והתקורות כאמור יהווה תמורה מלאה כנגד כל הוצאות העיריה, ללא יוצא מן הכלל, לניהול, פיקוח על עבודות התכנון והפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה, וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש ליישומן של הסכם זה.

למען הסר ספק, העיריה לא תהא זכאית לדמי ניהול ותקורות בגין עבודות שלא יבוצעו על ידה, קרי בגין עבודות שיבוצעו על ידי המשרד ו/או מי מטעמו וכן בגין עבודות שיבוצעו על ידי תאגיד המים.

המשרד יהא רשאי לבחון ולעדכן לאחר מנת שיווק של יחיד את סכום ההעמסה של תשתיות ראש שטח בהתאם לכמות יתרת יחידות הדיור לשיווק כפי שתהיה ידועה לאותה עת וביחס לערך וכמות עבודות ראש השטח שייתרו לביצוע.

### 3.5 ביצוע תשתיות צמודות באתרים ו/או תשתיות על במקומות בהם מבוצעות העבודות על ידי העיריה

העיריה תבצע על פי כל דין את עבודות התכנון הנדרשות לרבות השלמות תכנון נדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באתרים הנזכרים בטבלה

בסעיף 1.3 לעיל, שאושרו כאמור בסעיף 3.8 להלן בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו בהתאם לנדרש לצורך אכלוס יחידות הדירור. עבודות הפיתוח ועלויותיהן באתרים שיפותחו ע"י העיריה, יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.8 להלן רק לאחר סיום התכנון המפורט ברמה של 1:500. רשימת עבודות אלה שיפורטו **בנספח ב'** שיוכן באופן פרטני לכל אתר בנפרד, תצורף מעת לעת, עובר לשיווק המתחמים בהם יבוצעו העבודות.

3.6 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד או העיריה או תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות מי מטעמו את העבודות או לחילופין יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויעביר לתאגיד הזמנות לתכנון וביצוע עבודות או לחילופין יגבה התאגיד דמי הקמה מהיזמים ויבצע את העבודות והכל בהתאם להחלטה ושיקול דעת בלעדי של המשרד. הצדדים מסכימים לפעול על מנת שייחתם הסכם בין המשרד, ואו מי מטעמו, העיריה ותאגיד המים מיתב (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), אשר יצורף **בנספח ו'**, שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העיריה.

3.7 הכספים למימון יתרת עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי העיריה, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.8 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי העיריה עבור אתרים שיפותחו על ידי העיריה, יאושר ע"י מחוז מרכז במשרד (להלן: "**המחוז**") ואגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויובא לדין ואישור של הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1429 מיום 29/6/15 או ועדת הפרויקטים הרלוונטית או כל ועדה מוסמכת אחרת שתבוא במקומן (להלן - **הוועדה לתכנון ופיתוח** או **ות"פ**). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הות"פ כאמור.

3.9 ככל שיתברר כי תקציב הפיתוח שאושר לא מספיק לביצוע עבודות הפיתוח המתוכננות נשוא האומדן, יפעל המשרד כדלקמן:

3.9.1 המשרד יעשה כל אשר ביכולתו לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ.

3.9.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.9.13.9.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובות"פ.

3.10 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.9.2 לעיל, לא תחול על העיריה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה.

3.11 נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה לכשיפותחו על ידי העירייה, כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותם תכניות ולאחר שקבעה ועדת ההיגוי כי אין עבודות נוספות נדרשות לביצוע הפרויקטים, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעיריה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, לענין העבודות באתרים המפותחים על ידי העיריה בלבד, בערך נומינאלי, בניכוי הנחות ככל שיינתנו על ידי הקבלנים הזוכים במכרזי הפיתוח, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי כפי שיקבע על ידי אגף תיקצוב ובקרה במשרד.

**דוגמא:** אומדן מאושר עבור עבודות באתרים המפותחים על ידי העיריה – 100 ₪, הנחות קבלן מצטברות 20 ₪, ביצוע בפועל על ידי העיריה – 70 ₪  
**עודף**  $100 - 20 - 70 = 10$ . העיריה תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי – 1.5 ₪.

#### 4 עבודות פיתוח בקרקע פרטית וקרקע מעורבת

4.1 נכון למועד חתימת הסכם זה, אין בעלי זכויות (גורמים פרטיים) בקרקעות הנהנות מתשתיות על שיבוצעו במסגרת הסכם זה. ככל שיהיו גורמים פרטיים כאמור, יחולו הוראות סעיף זה ונוספחים ב'1 ו- י"ב יעודכנו בהתאם.

4.2 ככל שבתחום התכניות ימצאו מגרשים בבעלות פרטית בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים חלק מתכנית המכילה גם קרקע מדינה (להלן – **קרקע מעורבת**) ובין המגרשים הפרטיים מהווים את מלוא המגרשים בתכנית (להלן – **מגרשי הפרטיים**), ומאחר ועבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי המשרד או העירייה והכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתות בפועל גם את מגרשי הפרטיים, לפיכך מוסכם על הצדדים כלהלן.

בגין ביצוע עבודות אלה, העירייה מתחייבת לגבות מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים או על פי הדין. כנגד גביה זו, ביצעה, מבצעת ותבצע העירייה עבודות פיתוח בהתאם למלוא פוטנציאל הגביה שלה על פי כל דין, לרבות מכח חוקי העזר הקיימים או שיהיו קיימים במועדים הרלוונטיים, מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים ובתאום ואישור של המשרד בנוגע לביצוע העבודות בתוכניות המפורטות נשוא הסכם זה. הצדדים מסכימים כי העבודות אותן בצעה, מבצעת ותבצע העיריה יהיו את חלקם היחסי המלא של הגורמים הפרטיים בעבודות ראש השטח.

4.3 העירייה לא תתן את אישורה או את הסכמתה למתן היתר בניה לבעלי הקרקע הפרטית, לפני סיכום סופי ובכתב עם המשרד בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי העירייה כנגד גבייה זו.

4.4 העירייה תהיה האחראית הבלעדית לגביית אגרות והיטלים מבעלי הקרקע הפרטית בגין עבודות הפיתוח שתבצע, בהתאם לכל דין לרבות חוקי העזר העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה. המשרד לא יהיה מעורב כלל בגביית האגרות וההיטלים על ידי הרשות מאת בעלי הקרקע הפרטית כאמור.

4.5 העירייה מצהירה בזאת כי ידוע לה והיא נותנת את הסכמתה לכך שהיא תחל בביצוע עבודות הפיתוח, רק לאחר שיהיה סיכום בינה לבין המשרד לעניין עבודות הפיתוח שעליה לבצע כנגד גביית אגרות והיטלים כאמור מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים על ידי העירייה. העירייה מצהירה כי ידוע לה והיא נותנת את הסכמתה לכך שיתכן וגביית הכספים מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים לא יספיקו לביצוע מלוא עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כמפורט להלן **בנספח 1א** הפרטני ובמקרה זה העירייה תבצע את העבודות ותשלם את הסכומים הנדרשים ממקורותיה העצמיים לרבות כספי חלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של העירייה מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה: מספר יחידות הדיור בקרקע הפרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות שו"ע שבגין לא ניתנו היתרי בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקי סך כל יחידות הדיור בהסכם זה בתוספת יחידות הדיור הפרטיות).

4.6 העבודות שיצוינו **בנספח 1א**, על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה לפוטנציאל הגביה של הרשות על פי כל דין מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות **בנספח 1א**, ייקבעו עובר לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום בין מחוז מרכז במשרד לבין העירייה ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטניים של כל תכנית ולאומדן התוכנית.

4.7 **נספח 1א**, על נספחיו ייחתם פרטנית לכל אתר עובר למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי העירייה שיגרעו מרשימת העבודות הכלולות בנספח ב'. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.

4.8 העבודות המפורטות **בנספח 1א** יתוכננו ויבוצעו על ידי העירייה ויהיו באחריותה המלאה ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי המשרד ובהתאם לקצב שיווק המגרשים ואיכלוסן של יחידות הדיור כפי שייקבע על ידי המשרד.

4.9 העירייה מצהירה ונותנת את הסכמתה לכך שרשימת העבודות שיבוצעו על ידה כאמור **בנספח 1א** הינה סופית והולמת את פוטנציאל הגבייה שלה מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בשטח התכנית.

4.10 המשרד בתיאום עם העירייה, יהיה רשאי לשנות את רשימת העבודות שצוינו **בנספח 1א** הפרטני בכפוף לחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

4.11 במקרים מיוחדים, לבקשת העירייה ובהתאם להחלטת המשרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו העירייה תישא במימון חלקם היחסי של הגורמים הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה העירייה מאותם גורמים תשלומים המגיעים לה על פי כל דין לרבות אגרות והיטלים ותעביר למשרד תקבולים אלו במועד עליו תסכים העירייה עם המשרד ובהעדר הסכמה בסמוך לאחר גבייתם, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בגין התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלוא התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בתשתיות, תעביר העירייה למשרד

את יתרת התשלום המגיע למשרד לצורך השלמת חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו, זאת ממקורותיה העצמיים של העיריה לרבות מכספי חלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי העיריה למשרד לא תקבל העיריה חשבונית מס מהמשרד.

4.12 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד לעיריה בנוגע להתקשרות בין העיריה ליזם/בעלי הקרקעות הפרטיות או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת ההיגוי.

#### 5. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

5.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשק כספי סגור לכל אתר פרטני (להלן - **תקציב הפרויקט**).

העיריה תקיז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה, למעט קרקעות פרטיות ולמעט אגרות בניה, מכלל יחידות הדיור נשוא הסכם זה וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד לצורך ביצוע התשתיות נשוא הסכם זה. העיריה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העיריה לקיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העיריה אגרות והיטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה ככל שהמשרד מבצע את העבודות ולאחר אישור המשרד בכתב כי הסתיימו עבודות הפיתוח ככל שהעיריה מבצעת את העבודות. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, או בטרם התקבל אישור המשרד בכתב על סיום עבודות הפיתוח, העיריה תקיז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיזם ישלם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד כפי שיהיו בעת הרלוונטית, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

מכתב קיזוז למתחמים חתומים על ידי העיריה מצורפים **כנספה ז'**.

5.2 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי המשרד.

5.3 העיריה תפתח **חשבון בנק נפרד** לצורך הפרויקט ובו ינוהלו הכספים הבאים -

- א. מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך.
- ב. מימון עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש".
- ג. מימון עבודות פיתוח שיועברו על ידי המשרד לביצוע העיריה, בהסכמת העיריה.
- ד. מימון כספי סיוע בכח אדם ומיתוג.

- 5.4 השימוש בכספים בחשבון המפורט לעיל, יבוקרו אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד על ידי הרשות הרשאת צפייה בכל חשבונות הבנק לעיל.
- 5.5 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבון הני"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 45 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז מרכז של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. בנוסף, על העיריה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח י'. משמע, העיריה מתחייבת להעביר למחוז מרכז במשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מ- 21 יום ממועד קבלת החשבון מהספק. העיריה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה ממועד קבלת הכספים מהמשרד.
- 5.6 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעיריה, ככל שהועברה הרשאה מהמשרד לעיריה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 5.5 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העיריה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעיריה, על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעיריה רקדמותיבית חשכ"ל.
- 5.7 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעיריה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה – תשיב העיריה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעיריה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

## 6. מוסדות חינוך

- 6.1 בהסכם זה - "פרוגראמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.
- 6.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.
- 6.3 הובא לידיעת העיריה כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל זכאית העיריה לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל.
- 6.4 העיריה תכין פרוגראמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגראמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 6.5 המשרד מתחייב לעשות ככל יכולתו לפעול ביחד עם העיריה אל מול משרד החינוך על מנת שההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כמפורט בנספח א'.



השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר.

7.5. למען הסר כל ספק העיריה אינה זכאית לתשלומים עבור מוסדות ציבור בגין יחידות דיור בקרקעות פרטיות ובגין יחידות דיור נשוא התחדשות עירונית והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה מעת לעת.

## 8. ישן מול חדש

8.1. נכון למועד חתימת הסכם זה, הרשות איננה זכאית לתקבולים בגין ישן מול חדש בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1444. ככל והרשות המקומית תהה זכאית לתקבולים אלו כמפורט בסעיף 8.2 להלן, יחולו ההוראות בעניין תקבולי ישן מול חדש המפורטות בסעיפים 8.2-8.7 להלן.

8.2. ככל והרשות המקומית תהה זכאית במועד כלשהוא לאחר חתימת הסכם זה לתקבולי ישן מול חדש בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת, תבצע העיריה מתוך סך התקבולים שתקבל מהמשרד בגין "ישן מול חדש" את העבודות המפורטות בנספח 3 שיצורף להסכם במועד הרלוונטי. העברת הכספים לעיריה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד ו/או בהתאם לאמור ולקריטריונים שיקבעו בתוכניות העבודה השנתיות של המשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. יובהר כי עובר למועד שיווק ספציפי, יקבע הסכום המזויק לגבייה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתהא בתוקף בעת הרלוונטית וכן בהתאם לערך הקרקע שיחיה ידוע לאותה העת, לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.

8.3. תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות במישרין או בעקיפין את יחידות הדיור החדשות נשוא הסכם זה בשיעור שלא יפחת בכל מקרה מ 20% מסך תקציב ישן מול חדש, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוע בכתב מאת העיריה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעיריה המעידות על ביצוע העבודות בגין מבוקש התשלום והכל בהתאם לנספח 3 להסכם.

8.4. בנוסף לאמור בסעיף 8.3 8.3 לעיל, מוסכם כי לפחות 20% מסך תקציב ישן מול חדש המרכיב את תוכנית העבודה כאמור, ישמש למימון ביצוע השלמות מוסדות חינוך חובה ומוסדות ציבור בשכונות הוותיקות, שישרתו בעקיפין את יחידות הדיור נשוא הסכם זה והכל בהתאם לנספח 3 להסכם.

8.5. מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על העיריה חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העיריה תעשה על פי שיקול דעת העיריה בלבד.

8.6. הסכומים האמורים בסעיף זה כפופים להחלטת מועצת המינהל שבתוקף.

8.7. למען הסר כל ספק העיריה אינה זכאית לתשלומי "ישן מול חדש" בגין יחידות דיור בקרקעות פרטיות, בגין יחידות דיור נשוא התחדשות עירונית והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה מעת לעת.

## 9. עיקרי התחייבויות העיריה

9.1. לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.

9.2. לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העירייה לסטנדרטים ולהנחיות שייקבעו על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.

9.3. ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות מכח תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף בנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.

9.4. העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של העיריה.

9.5. ככל שהמשרד יחליט כי העיריה תבצע את כל הפעולות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד יבצע את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטלה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לעיריה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העיריה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. העיריה תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטיים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העיריה על פי כל דין.

9.6. העיריה מצהירה כי ידוע לה שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם דנה הוועדה ומקבלת החלטות אודות חילוט ערבויות היזמים אשר זכו במכרזי שווק הקרקע, במידת הצורך, על פי כל דין ו/או הסכם. העיריה באמצעות מהנדס העיר תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג

בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לעיריה הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עובר לכינוסה המתוכנן של הועדה. היה ונבצר ממנהנדס העיר להופיע לדיון שיקבע, ידאג המנהנדס כי נציג מוסמך מטעמו הבקיא בנושאים שיופיעו בסדר היום של הוועדה הרלוונטית יופיע לדיון.

9.7. **תחזוקת תשתיות** – למען הסר כל ספק, התחזוקה השוטפת של התשתיות לאחר ביצוען, בין אם בוצעו על ידי המשרד בפיקוח העיריה או על ידי העיריה, תהיה באחריות העיריה ועל חשבונה ולא תמומן מתקציב הפרויקט. אחזקת שבר של התשתיות בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% מהאתר הפרטני, תבוצע מתוך תקציב הבצ"מ של האתר.

#### 10. הוצאת היתרי בניה

10.1. לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העיריה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן לביצוע מטלות העיריה לביצוע הסכם זה ובכללן פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים, תכנון וביצוע כדוגמת הוצאות בגין יועצים, שכירות והצטיידות ותחזוקה שוטפת של מקום מתאים וכיוצ"ב. העיריה תתקשר עם גורמים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם המשרד. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העיריה, תיעשה באישור מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד ומנהל אגף הביצוע במשרד ומנהל החטיבה הטכנית במחוז.

לטובת ביצוע מטלות סעיף 10.1 המשרד יעמיד לטובת העיריה החל ממועד מתן תוקף לתוכנית מזרח רובע A או תוכנית מעטפת העיר. תקציב השתתפות למטרת החזר הוצאות בסך שנתי של 1 מלש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של חמש שנים ובסך כולל של 5 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 6/2017. התשלום יועבר לעירייה מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי העירייה לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבוניות מס כדין המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.

בנוסף לתנאים האמורים לעיל, העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השניה, מותנות בקבלת תוקף לשתי התוכניות במצטבר מזרח רובע A ומעטפת העיר.

כמו כן, העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השלישית ואילך מותנית בהמשך עמידה בלוחות הזמנים לקבלת מתן תוקף לתוכניות נשוא הסכם זה כמתואר בסעיף 1.3 לעיל וכן בעמידה במועדי השיווקים האמור בנספח א' להסכם. במידה והעירייה לא תעמוד באחד או יותר מהמועדים המפורטים לעיל לקבלת מתן תוקף לתוכניות ו/או במועדי השיווק, יובא הנושא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן ההרשאות החל משנה השלישית ואילך.

למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת העירייה לעמוד בכל לוחות הזמנים והמועדים הנקובים בהסכם זה.

במידה ובתום תקופת 5 השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 5 מלש"ח, בסמכות ועדת ההיגוי להאריך את מועד 5 השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 5 מלש"ח.

במידה ובתום כל שנה מהשנים האמורות לעיל לא ינוצל על ידי העירייה מלוא התקציב השנתי, העירייה תהא רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נוצל, במהלך השנים העוקבות.

במידה ובחלוף כל השנים הנזכרות לעיל לא ינוצל מלוא התקציב בסך 5 מיליון ₪, בסמכות ועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או לתקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 5 מיליון ₪.

10.2. העירייה מתחייבת לגרום לכך שהוועדה המקומית תתן התייחסותה ו/או הערותיה לכל בקשה להיתר בניה המוגשת על ידי היזמים וזאת תוך 14 יום לכל המאוחר ממועד הגשת הבקשה

10.3. העירייה מתחייבת להעביר את התייחסות כל המחלקות בעירייה הנדרשות במסגרת הליך לבקשה להיתר בניה לא יאוחר מאשר 14 יום מיום הגשת הבקשה להיתר בניה.

10.4. העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי חפירה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשות להיתרים, לפי הענין, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

10.5. העירייה מתחייבת לגרום לכך שהוועדה המקומית תכנס את ועדת המשנה לתכנון ובניה לכל הפחות בכל 14 ימים.

10.6. העירייה מתחייבת להמציא למשרד את תיק המידע הנדרש לצורך בקשה להיתר בניה עובר לשיווק של כל מתחם, בהתאם לקצב השיווקים בפועל ולדרישת המשרד. תיק המידע יצורף למסמכי המכרז.

#### 11. ועדת היגוי

11.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר, נציג העירייה שימנה ראש העיר ונציג רשות מקרקעי ישראל שימנה המנהל הכללי של רמ"י. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה. לא הגיעו חברי הוועדה להסכמה תוך 7 ימים יכריעו במחלוקת מנכ"ל המשרד וראש העיר בהסכמה, וככל שלא יגיעו להסכמה בתוך 7 ימים - יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיר.

11.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה

בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העיריה, גזבר העיריה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

### 11.3. תפקידי העיקריים של ועדת ההיגוי:

- לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- לדון בתקציב, לרבות ניוך כספים בין סעיפים קיימים ו/או בין תכליות ו/או עבור סעיפים חדשים הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו.
- לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- להטיל מטלות נוספות על העיריה כפוף להסכמת העיריה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

### 12. התקשרויות העיריה

12.1. כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים ובכפוף להוראות **נספח ד**. מנהל החטיבה הטכנית במחוז וכן מהנדס חברת הבקרה ממטה המשרד, ישמשו כמשקיפים

י"ח

11

17

י'

17

י'

י"ח

בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור **בנספח ד'**. הודעה למשקיפים על כינוס וועדת המכרזים, לאחר תיאום, תשלח עד 14 ימי עבודה לפני מועד הדיון.

- 12.2. טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
- 12.3. ככל שהעירייה תבצע את עבודות הפיתוח באתרים נשוא ההסכם, או לפי דרישת המשרד, מתחייבת העירייה להתקשר עם יזמי הבניה בהסכם תשתיות המצורף **בנספח ט'** להסכם זה וזאת בהתאם ללוח הזמנים לחתימת הסכם התשתיות כפי שייקבע במכרזים של המשרד. המשרד או חברות מנהלות מטעמו יתקשרו עם יזמים בהסכם בנוסח נספח ט'. המשרד רשאי לשנות מעת לעת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הוראות ההסכם נספח ט'. ככל שהוראות ההסכם ישונו כאמור והעיריה תתקשר עם יזמים, תיעשה ההתקשרות בהתאם להוראות ההסכם המתוקן שישלח על ידי המשרד לעיריה, ככל שיהיה הסכם מתוקן.

### 13. הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

- 13.1. בהתאם לבקשת העירייה בדבר הקצאת מגרשי השלמה לצורך קידום הליכי התחדשות עירונית בתחומי העירייה, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן "הרשות להתחדשות"), בשיתוף מחוז המשרד ועם העירייה, לאיתור המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה, לרבות בדיקות כלכליות ותכנוניות באותם מתחמים.
- 13.2. בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל לצורך הקצאת מגרשי השלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.
- 13.3. גורמי הממשלה הרלוונטיים יחד עם נציגי הרשות להתחדשות עירונית, בהסכמה עם העירייה, יבחרו מגרשים בהיקף של עד 10% או כל שיעור שתקבע מועצת מקרקעי ישראל, מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, ויקבעו את סדרי השיווק הפרטניים, לרבות מועדי השיווק, גדלי המגרשים וכיוצא באלה, אשר ישווקו על ידי המשרד כמגרשי השלמה עבור מתחמי ההתחדשות העירונית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד. במקרה וידרשו מגרשים נוספים לפי החלטות וועדת ההיגוי לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, יפנו העירייה והמשרד בהתאם לנסיבות לות"פ בבקשה להגדיל את מספר יח"ד אשר ישמשו כקרקע משלימה.
- 13.4. לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית, יפעל המשרד ככל יכולתו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית לתקצוב התכנון במתחמים להתחדשות עירונית, לרבות באמצעות העברה תקציבית לעירייה. הצדדים מתחייבים לקדם ככל יכולתם

פ.ל

11 11 11

י

ל

את התכנון בתכניות להתחדשות עירונית, על מנת שתהיה התאמה בלוחות הזמנים במקביל לשיווק יח"ד בהסכם זה.

13.5. מוסכם כי טרם ביצוע שיווק/הקצאה בפטור ממכרז של מגרשי השלמה לטובת מתחמים להתחדשות עירונית, נדרש המשרד לקבל הסכמתה של העירייה לכך, לרבות לכל שינוי שיידרש עקב שיווקים שנכשלו או בשל סיבות אחרות.

#### 14. אחריות לנזקים וביטוח

העירייה תהיה אחראית כלפי המשרד באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

המשרד מתחייב להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. העירייה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את המשרד על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל המשרד לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה למשרד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

העירייה מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות - והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונות) יכללו מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העירייה ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

רכשה העירייה בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם.

י.ע.

11

י'

א.ד.

אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמהם תתקשר העיריה - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו למשרד הבינוי והשיכון ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון .

סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

#### 15. ביטול ההסכם

15.1. יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד הצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על ששה חודשים או יותר (להלן - **הצד המאחר**), יהיה רשאי הצד שכנגד להודיע לצד המאחר על ביטול ההסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.

15.2. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

- ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות ההסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.
- ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העיריה.
- ככל שתבחר העיריה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקזז כספים עבור עבודות שבוצעו על ידי המשרד ו/או עבור כספים שהועברו לעיריה בקדם מימון ו/או מקדמות שהועברו לעיריה על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעיריה מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

#### 16. קדם מימון

מאושר קדם מימון לעיריה בסך כולל של 90 מליון ₪ לצורך השימושים המפורטים להלן ובאופן המפורט להלן :

16.1. קדם מימון בסך של 43,913,000 מליון ₪ כולל מע"מ והעמסות, ישמש לצורך ביצוע השלמות הנדרשות בכביש 4711 .

16.2. תוך 30 ימים ממועד חתימת ההסכם יועבר לעיריה קדם מימון בסך של 50 מליון ₪ ע"ח חלף היטל ההשבחה או פיצוי חלף היטל השבחה, בהתאם לשיקול דעת המשרד. . עבור 1,000 יחיד הראשונות שישווקו לא יבוצע החזר של קדם המימון הנ"ל. החזר קדם המימון יחל משיווק יחידת הדיור ה- 1001 כאשר החלק היחסי בהחזר של כל יחידת דיור כאמור, יהיה בהתאם לחלקה מתוך יתרת יחידות הדיור שתשווקנה בשלב א' של ההסכם (כמפורט בטבלה בסעיף 1.3 לעיל).

לדוגמא, נניח כי מספר יחיד לשיווק בשלב א הנה 5,000 יחיד, החזר קדם המימון יחל החל משיווק יחיד ה – 1,001 כאמור ויחולק ביתרת יחיד קרי, ב – 4,000 יחיד כך שהחזר היחסי של כל יחיד יהיה  $12,500 = 50,000,000/4,000$  החזר קדם המימון יתבצע כך שמכל תשלום חלף היטל השבחה/פיצוי חלף היטל השבחה לו זכאית העיריה בהתאם לאמור לעיל, יקוזז סכום קדם המימון היחסי של יחידות הדיור ששווקו כאמור לעיל, מתוך כספי חלף היטל השבחה או מתוך כספי פיצוי חלף היטל השבחה והיטל השבחה, בחלוקה שווה ביניהם (50/50) והכל בהתאם לשיקול דעת המשרד.

16.3. העיריה תעשה שימוש בכספים אלו בהתאם לכללי והוראות השימוש בכספי חלף היטל השבחה על פי כל דין.

## 17. שונות

17.1. בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והרשאות בגין עבודות ראש שטח עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העיריה לפי כללי המשרד.

17.2. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1518, או לפי כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן עבור כל יחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לעירייה בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה לעניין זה. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.

17.3. אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

17.4. הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהיו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעיריה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.

17.5. מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצעו ו/או יבצעו המשרד או העירייה עבודות פיתוח, וככל שהוצאות הפיתוח שנגבו על ידי המשרד אינן צפויות לכסות את מלוא עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.

17.6. המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות שזא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2018-2021

המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 1 מליון ₪ סה"כ 4 מליון ₪. תשלום זה יהיה כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות רלוונטיות על ידי העירייה המוכיחות את הוצאות העירייה בפועל והכל לפי דרישת המשרד. הפעלת תקציב המיתוג תהיה רק לאחר שתכולת העבודה תאושר על ידי המשרד. ככל שיתעורר צורך בתקציב נוסף למטרה זו יובא הדבר לדיון והחלטה בות"פ.

17.7. לבקשת העירייה בכתב שתוגש למשרד לא יאוחר מאשר 180 יום ממועד חתימת הסכם זה בקשר עם תוכנית פיתוח אזור התעשייה המתוכנן בחלקה המערבי של העיר כמצויין במפת העיר נספח י"ג, יתכננו המשרד ו/או העירייה וכן יגבה המשרד עלויות פיתוח. אזורי התעשייה הקיימים והעתידיים בשטחי העירייה יפותחו על ידי המשרד ו/או העירייה. בקשת העירייה תיתמך בהסכמת הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים למהלך מראש ובכתב ובכלל זה הסכמת רשות מקרקעי ישראל, הסכמת משרד הכלכלה וכל גורם רלוונטי נוסף אחר. בקשת העירייה תפרט את הצורך למהלך בהתאם לנסיבות הנובעות מגידול האוכלוסיה העתידי בעיר כתוצאה מהסכם זה וכן נובעות מכושר/יכולת הביצוע של העירייה של עבודות פיתוח בהיקף נרחב ומהיר. ככל שתאושר על ידי המשרד בקשת העירייה כאמור לעיל, המשרד והעירייה יפעלו במשותף לקביעת פרוגרמה וצרכים לרבות לוחות זמנים לביצוע האמור בסעיף זה. באשר לאזורי התעשייה הנמצאים בתהליך שינוי שטח שיפוט, (להלן: "שטחי התעשייה האחרים") סעיף זה יחול ובתנאי שהעירייה תפנה למשרד בבקשה כאמור בתוך 180 יום ממועד הפקדת תוכניות שטחי התעשייה האחרים כל אחת בפני עצמה.

17.8. התקשרויות העירייה עם קבלני ביצוע מטעמה יעשו על באמצעות חוזה מדף ממשלתי 3210 נספח י' בנוסחו המעודכן שיהא ידוע במועדים הרלוונטיים. ככל שהעירייה תהיה מעוניינת בכך, תגיש למשרד בקשה בכתב מפורטת לביצוע שינויים בסעיפי החוזה הנוגעים להתקשרויות שלה עם הקבלנים, המשרד יבחן את הבקשה ויתן החלטתו בהתאם לנסיבות הענין.

כל ההחלטות הנוגעות לרשויות מקומיות, ובין היתר רשויות מקומיות המתקשרות עם הממשלה בהסכמי גג, אשר יתקבלו על ידי מועצת מקרקעי ישראל וכן החלטות ממשלה הנוגעות לאוכלוסיה החרדית יחולו על הסכם זה והכל בהתאם לאמור באותן החלטות.

17.9. העמדת תקציבים לטובת העירייה כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ו/או העבודות אשר באחריות העירייה לבצע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העירייה לקיום הסכם זה לרבות כוח אדם, פיתוח, תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) ומוסדות חינוך (חובה), פיתוח תשתיות וביצוע עבודות במסגרת "ישן מול חדש" שיוק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס יחידות הדיר נשוא הסכם זה.

המשרד ו/או כל משרד ממשלתי אחר לא ישתתפו בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.

17.10. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעיריה בלבד ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העיריה מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

17.11. כל הסכומים בהסכם זה (לרבות נספחיו) צמודים למדד תשומות הבניה 5/2017 אלא אם כן נאמר אחרת.

17.12. הסכם זה טעון אישור מועצת העיריה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתימתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הו"פ. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.

17.13. הסכם זה טעון אישור הו"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

**עיריית אלעד**  
עיריית אלעד באמצעות ראש משרד הבינוי והשיכון  
**חגי רוזניק**  
המנהל הכללי  
סמנכ"ל בכיר הנדסה ופיתוח וחשב  
המשרד  
**מקטור וייס**  
סגן בכיר לחשב הכללי  
משרד האוצר באמצעות סגן החשב הכללי

**אהרון עבאדי**  
חשב משרד הבינוי והשיכון

٨٤

24

١١١

١١٧

١١٨

## נספח א'-טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור

| פריסת שיווקים |                 |                  |                     |                     | נתוני ההסלם         |          |                  |
|---------------|-----------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------|------------------|
| מתחם          | תב"ע            | שכונה/שם הפרויקט | לא יאוחר<br>מ- 8/18 | לא יאוחר<br>מ- 6/19 | לא יאוחר<br>מ- 6/20 | שווה ערך | סה"כ<br>אקוילנטי |
| 1             | 422-0357574     | מזרח רובע A      | 639                 |                     |                     | 300      | 939              |
| 2             | תמ"ל 1081       | מעטפת העיר       |                     | 2,250               | 2,250               | 12,083   | 16,583           |
| 3             | אל/10/6/195     | מע"ר             |                     |                     |                     | 1,125    | 1,125            |
| 4             | טרם נקבע        | מגרש 4000 רובע B |                     |                     |                     | 50       | 50               |
|               | סה"כ קרקע מדינה |                  | 639                 | 2,250               | 2,250               | 13,558   | 18,697           |

בנוסף ליחידות הדיור נשוא הטבלה דלעיל, בדצמבר 2017 שוקו 83 יחידות דיור נשוא תוכנית גז/במ/1/195

### 1. הצדדים מסכימים על המועדים הבאים :

- א. מסירת מגרשים ליזמים (שלב 05) – לא יאוחר מ- 12 חודש ממועדי השיווקים המפורטים לעיל
- ב. סיום ביצוע יסודות וקירות תומכים בהיקף המתחם על ידי היזמים (שלב 08) – לא יאוחר מ- 8 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל
- ג. סיום ביצוע המבנה על ידי היזמים (שלב 39) – לא יאוחר מ- 22 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל
- ד. מתן אפשרות לאיכלוס המבנה על ידי היזמים (שלב 42) – לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל

2. באתרים המפותחים על ידי העיריה, כל המועדים לעיל מותנים במתן הרשאה תקציבית מתאימה על ידי המשרד לעיריה. באחריות העיריה להגיש למשרד בקשה מלאה עם כל המסמכים הרלוונטים כאמור בנספח ד', לא יאוחר מאשר 60 יום עובר למועד הנדרש לעמידה במועדים הנזכרים לעיל

3. מועדי השיווק הקבועים לעיל בשנה קלנדרית ספציפית, ניתנים לדחיה באישור ועדת ההיגוי .

י"ז

11 11 11

י

י"ז

**נספח ב'**  
**(עבור כל שכונה ולאחר התקדמות התכנון יצורף נספח ב' מאושר על ידי הו"פ)**

**בצרוף מפה כחלק בלתי נפרד מנספח זה**

\_\_\_\_\_  
**להסכם מיום**

בין : משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין : עיריית אלעד ע"י המורשים לחתום בשמה ולחייבה.

**עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו באתר ומחוצה לו**

עבודות הפיתוח הכללי (בשטחים הציבוריים) כמוגדרים בתב"ע ועד לגבולות הקו הכחול של התב"ע ומחוצה להן המשרות במישורין את פיתוחן של יחידות הדיור בתב"ע והכל על פי הסטנדרט המקובל במשרד הבינוי והשיכון, ועל פי תכניות שיאושרו ע"י הרשות, ועל פי העלויות המפורטות להלן, שיאושרו בוועדה לתכנון ופיתוח או כל ועדה אחרת שתבוא במקומה.

נספח זה ייחתם בין המשרד לבין הרשות לפני מועד השיווק, לגבי כל אחת מן התכניות.

פירוט העבודות :

עבודות מיוחדות באתר :

1.1. רט"ג/קק"ל

1.2. רשות העתיקות

1.3. חברת חשמל חיבורים לבתים

2. עבודות שכיחות באתר :

2.1. עבודות בטון יצוק באתר

2.2. מתקני חשמל ותאורה (לרבות תאורה זמנית)

2.3. שצפ"ים ופיתוח נופי

2.4. גינון והשקיה ברחובות

2.5. קירות תמך

2.6. עבודות עפר, סלילה ותיעול(לרבות סלילות זמניות והסדרי תנועה)

2.7. קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)

3. עבודות ראש שטח (תשתיות על)

4. תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח

5. בדיקות קרקע

**נכון ליום 28.1.18 אומדן עלויות פיתוח לאתר אלעד אתר H**

| סה"כ         | מהות                                              |                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|
|              | <b>פרק א - עבודות מיוחדות באתר</b>                |                                   |
| 0 ₪          | רט"ג/קק"ל                                         |                                   |
| 1,508,250 ₪  | רשות העתיקות                                      |                                   |
| 0 ₪          | חברת חשמל חיברים לבתים                            |                                   |
| 0 ₪          | שומת (יש לפרט)                                    |                                   |
| 1,508,250 ₪  | <b>סה"כ לפרק א - עבודות מיוחדות באתר</b>          |                                   |
|              | <b>פרק ב - עבודות שכיחות באתר</b>                 |                                   |
| 0 ₪          | פרק 02 - עבודות בטון יצק באתר                     |                                   |
| 390,379 ₪    | פרק 08 - מתקני חשמל                               |                                   |
| 7,709,490 ₪  | פרק 40 - פיתוח מפי ושצ"פים סלל ריהוט חוץ (פרק 42) |                                   |
| 748,695 ₪    | פרק 41 - גיטן והשקיה                              |                                   |
| 449,408 ₪    | פרק 44 - גדרות ומעקות                             |                                   |
| 2,901,548 ₪  | פרק 51 - עבודות סלילה                             |                                   |
| 0 ₪          | פרק 57 - קווי מים, ביוב ותישול                    |                                   |
| 0 ₪          | 1.00%                                             | הבטחת איכות לתשתיות צמודות        |
| 12,199,521 ₪ | <b>סה"כ לפרק ב - עבודות שכיחות באתר</b>           |                                   |
|              | <b>פרק ד - תכנון ותקורות</b>                      |                                   |
| 152,494 ₪    | 1.25%                                             | תכנון מפורט ומדידות לתכנון ולביצע |
| 0 ₪          |                                                   | בדיקות קרקע                       |
| 0 ₪          |                                                   | עמלת חברה מנהלת/רשות מקומית       |
| 320,071 ₪    | 2.50%                                             | עמלת מנהל פרויקט ומפקח            |
| 0 ₪          |                                                   | עמלת העברות לגרמי חוץ             |
| 472,565 ₪    | <b>סה"כ לפרק ד - תכנון ותקורות</b>                |                                   |
| 14,180,336 ₪ | <b>סה"כ תקציב האתר ללא מע"מ</b>                   |                                   |
| 0 ₪          |                                                   | ב.צ.מ. לעבודות הביצע              |
| 0 ₪          | <b>סה"כ תקציב האתר כולל בצ"מ וללא מע"מ</b>        |                                   |
| 2,410,657 ₪  | 17.00%                                            | מע"מ                              |
| 16,590,993 ₪ | <b>סה"כ תקציב האתר כולל מע"מ</b>                  |                                   |

~ ~ ~

20.

|| || || || ||

נספח ב' 1' להסכם מיוםבצרוף מפה המסומנת ב/1/1 כחלק בלתי נפרד מנספח זהבצרוף נספח מועד התשלומים המסומן ב/2/1 כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בין: משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין: עיריית אלעד ע"י המורשים לחתום בשמה.

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

נספח זה ייחתם בטרם השיווק, בין המשרד לבין הרשות לגבי כל אחת מן התכניות שבתחום שטחה מצויים מגרשים פרטיים ושעבורם יש לרשות כושר גבייה על פי כל דין. העבודות המתוארות בסעיפים אלו, יהיו בהלימה לסעיפי העבודות המפורטות בסעיפי נספח ב' וייגרעו מהן לאחר החתימה על נספח זה.

פירוט העבודות:

| מספר סידורי | שם העבודה                               | מהות ופירוט העבודה | תקציב בש"ח |
|-------------|-----------------------------------------|--------------------|------------|
| 1           | עבודות מיוחדות באתר                     |                    |            |
| 1.1         | רטי"ג/קקייל                             |                    |            |
| 1.2         | רשות העתיקות                            |                    |            |
| 1.3         | חשמל חיבורים לבתים                      |                    |            |
| 2           | עבודות שכירות באתר                      |                    |            |
| 2.1         | עבודות בטון יצוק באתר                   |                    |            |
| 2.2         | מתקני חשמל ותאורה                       |                    |            |
| 2.3         | שצמ"ים ופיתוח נופי                      |                    |            |
| 2.4         | גיטון והשקיה ברחובות                    |                    |            |
| 2.5         | קירות תמך                               |                    |            |
| 2.6         | עבודות עפר, סלילה ותיעול                |                    |            |
| 2.7         | קווי מים וכיוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד) |                    |            |
| 3           | עבודות ראש שטח (תשתיות על)              |                    |            |
| 4           | תכנון, מדידות, ניהול ומיקוח             |                    |            |
| 5           | בדיקות קרקע                             |                    |            |

ולראייה באו הצדדים על החתום: עיריית אלעד  
 הרשות

משרד הבינוי והשיכון

אישור חתימה

אני הח"מ ניסים לוי עו"ד הרשות המקומית מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך

13/3/18

נספח ב' 2 – פירוט תשתיות על/ראש שטח

חתימת עו"ד

| סך העבודה             |                                                             | עלויות כולל העומדות |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1                     | בית עלמין- עבודות עפר וקירות                                | 10,059,385          |
| 2                     | כבישי גישה למע"ר                                            | 10,250,167          |
| 3                     | גישה מכביש 4711 למע"ר - דו מסלולי דו נתיבי 1.5 ק"מ כולל גשר | 30,464,674          |
| 4                     | מחצבה - הכנת תסקיר                                          | 1,040,626           |
| 5                     | עבודות פיתוח להקמת מסוף תחבורה ל- 400 אוטובוסים             | 9,990,010           |
| 6                     | השתתפות בעירוב שבת                                          | 1,040,626           |
| 7                     | השתתפות בשבילי אופניים בעיר                                 | 3,044,872           |
| 8                     | גדר היקפית הגובלת בשטח אש                                   | 839,562             |
| 9                     | שיקום כבישים ראשיים המובילים לשכונות החדשות                 | 6,200,050           |
| 10                    | החלפת פנסי תאורה לתאורת לד בכבישים הראשיים                  | 2,000,000           |
| 11                    | השלמת ביצוע כביש 4711                                       | 27,409,396          |
| 12                    | פארק אלעד                                                   | 7,043,651           |
| 13                    | שצ"פ חוני המעגל                                             | 2,420,000           |
| 14                    | שצ"פ בן זכאי- מגדל המים                                     | 1,942,502           |
| 15                    | שצ"פ אינטסיבי מדרום לתוכנית ותמ"ל (רצועה צפון מערב)         | 2,200,000           |
| עלויות עקיפות         | סך הכל תקצוב ללא עלויות עקיפות ומע"מ                        | 115,945,521         |
|                       | תקורה (בצ"מ ותכנון)                                         | 26,899,361          |
|                       | סך הכל תקורה ראש עתה כולל עלויות עקיפות ללא מע"מ            | 142,844,882         |
|                       | מע"מ                                                        | 24,283,630          |
| סך סליל עלויות עקיפות |                                                             | 167,128,512         |
| 16                    | מיתוג בהתאם לסעיף 17.6                                      | 4,000,000           |
| 17                    | מינהלת בהתאם לסעיף 10.1                                     | 5,000,000           |
| סך עלויות ראש שטח     |                                                             | 176,128,512         |

- יובהר כי השתתפות המשרד האמורה בסעיף 6 בטבלה לעיל, הינה בגין תיקונים והשלמות של עבודות "עירוב שבת" בהיקף השכונות הותיקות. ככל ויהיה צורך בעבודות ל"עירוב שבת" בהיקף השכונות החדשות, עבודות אלה יהיו חלק מעבודות התשתיות הצמודות של האתר הרלוונטי.
- בסמכות וועדת ההיגוי לאשר הסטת כספים מסעיף לסעיף מהרשימה לעיל.
- בסמכות וועדת ההיגוי לאשר עבודות נוספות מעבר לרשימה לעיל כל עוד ומסגרת התקציב לא הוגדלה.
- ועדת ההיגוי רשאית לדון ולאשר עבודות ראש שטח לרבות כך שתהא רשאית לדון ולאשר תקציבים בנושאי מים וביוב אשר יהוו חלק מהסכם נספח ו' ויתווספו לנספח זה.
- עבודות הנזכרות בסעיפים 6,7,9,10,12,13,14 בטבלה לעיל, יבוצעו על ידי העירייה- העירייה רשאית לפנות בבקשה למשרד בכתב לביצוע עבודות אלו על ידי המשרד. החלטת המשרד תהיה סופית. עבודות הנזכרות בסעיפים 16,17 יבוצעו על ידי העירייה. יתר העבודות הנזכרות בטבלה דלעיל, יבוצעו על ידי המשרד.

### נספח ב'

#### מותנה בכך שהרשות תהא זכאית לתקבולי ישן מול חדש

| ישן מול חדש |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| שטח         | עלויות כולל בסיס, תקורות ומע"מ (ב"מ) |
| סה"כ        |                                      |

תוכנית העבודה המפורטת בנספח ב' תאושר על ידי המחוז ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה מראש ובכתב עובר למועד הוצאת ההרשאות לעירייה.

### נספח ג'

#### עיריית אלעד

29

## נוהל תאום תכנון וביצוע עבודות ע"י העיריה

### 1. תאום תכניות

- 1.1 בטרם תחילת ביצוע העבודות נשוא נהל זה, על ידי העיריה, תערך פגישת עבודה בין הצדדים ובה ייקבעו הגורמים שילוו את התכנון והביצוע של עבודות העיריה וכן יוסכמו תהליכי העבודה. בפגישה זו תעביר העיריה תכניות ואומדנים לעיון ואישור המשרד.
- 1.2 התכניות יתואמו בין הצדדים טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 1.3 הערות המשרד לתכניות ולאומדנים ככל שיהיו, יוערו ויועברו בכתב למשרד מהנדס העיר או במסגרת פגישת עבודה בתוך 60 יום ממועד קבלת התכניות לעיון. יודגש כי לאחר אישור התכניות במשרד תוך פרק הזמן שצוין לעיל, וכתנאי להוצאת מכרזי הפיתוח, לא יהיו שינויים בזמן הביצוע למעט שינויים הנובעים משינוי בדיון ו/או בתקנים ו/או בהוראות הבטיחות ו/או בהסכמה בין הצדדים.
- 1.4 שלביות הביצוע – המשרד והעיריה מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק של אתר פרטני וכך יפעלו הצדדים. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה הצורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין המשרד לעיריה
- 1.5 יובהר כי תנאי לביצוע העבודות הפיתוח והתשתית ע"פ נהל זה הוא אישור בכתב של התכניות (לרבות שלביות הביצוע) ע"י המשרד

### 2. תאום ביצוע העבודות ע"י העיריה וליווי הביצוע ע"י המשרד

- 2.1 ביצוע העבודות נשוא נהל זה, ייעשה על בסיס תכניות מאושרות ע"י המשרד. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול הפרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.
- 2.2 העיריה אחראית כי העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות ובהתאם לשלביות.
- 2.3 המשרד יהא רשאי לבצע אבטחת איכות על העבודות ולקבל מעת לעת עידכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע, אך אין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד לגבי ביצוע העבודות או טיבן ואין בכך כדי להטיל על המשרד חובה לפקח על ו/או לבקר את העבודות
- 2.4 ככל שסבר המשרד כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה או תוך חריגה מהתכניות או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, או בניגוד לאישור שניתן על ידי המשרד לתכנון וביצוע העבודות, יפנה המשרד בענין זה לעיריה. העיריה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם המשרד כדי לברר את הטענות ולתקנם בזמן סביר, למעט תיקונים הנדרשים בדחיפות בנסיבות הענין אותם תתקן העיריה מיידית.
- 2.5 ככל שסברה העיריה כי לא תוכל לעמוד בשלביות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, תפנה למשרד באופן מיידי לדיון בענין השלביות.
- 2.6 שינויים בנושאי שלביות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, ייערכו בתיאום בין העיריה למשרד

### 3. סיום ביצוע העבודות על ידי העיריה ושנת בדק

ס"ו      י"ח      י"ח      י"ח

3.1 העיריה תזמין את המשרד לסיורי מסירת העבודות ע"י הקבלנים מטעם העיריה לעיריה, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד

3.2 השלמת הכבישים תהיה בגמר בניית 80% מהבניה במתחם כפי שיסוכם בשלביות הביצוע. השלמת ביצוע עבודות הפיתוח (כולם או חלקם) תיעשה בהתאם לשלביות הביצוע כפי שתסוכם בין הצדדים.

3.3 תקופת הבדק שתיקבע בין העירייה לקבלנים מטעמה תהא למשך 12 חודשים ותחל ממועד סיום תקופת הביצוע החוזית של הקבלן מטעם העירייה שתיקבע בתאום עם המשרד ובהתאם לשלביות הביצוע שסוכמה בין הצדדים.

3.4 עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של העירייה אל מול הקבלנים מטעמה.

3.5 העיריה תדאג ותהיה האחראית הבלעדית לכך כי הקבלנים מטעמה יבצעו את התיקונים הנדרשים במהלך תקופת הבדק.

3.6 אחזקת גינון – העיריה תדאג לאחריות קבלן הגינון מטעמה ובהמשך לאחזקת הגינון ע"י העיריה.

#### 4. אחריות וביטוח

4.1 העיריה תשא באחריות לכל נזק ו/או תביעה הנובעים ממעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה .

4.2 מובהר כי העיריה הינה אחראית בלעדית ובאופן מלא לכל נזק ו/או תביעה הנובעים באופן ישיר או עקיף לעבודות נשוא ההסכם שיבוצעו על ידיה או על ידי מי מטעמה בין במהלך הביצוע והן בתקופת הבדק והאחזקה.

4.3 מוסכם כי המשרד לא ישא בכל אחריות לכל נזק שיארע לו או לצד ג' עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח , למעט נזק שארע עקב מעשה או מחדל של המשרד , והעיריה תישא באחריות לכל נזק כאמור.

ע"פ

11 7 7 7 7

**נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעיריה לרבות הנחיות לענין הרשאות לתכנון.**

**א. כללי :**

1. טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יהיה רשאי לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
2. מרגע קבלת החומר לפרסום מכרז שהועבר מהעיריה לבדיקת המשרד, על המשרד להוציא תגובה לאישור החומר או לאי אישורו (כולל נימוקים במידה ולא מאושר) בתוך 60 ימי עבודה.
3. מחלוקות בנושאים האמורים להלן יובאו לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי בתוך 7 ימי עבודה בנוכחות נציג חשב המשרד. החלטות ועדת ההיגוי בנושאים האמורים להלן נשוא נספח זה בלבד יתקבלו בהסכמת כל החברים וככל שלא תהא הסכמה, תועבר המחלוקת להכרעתם של מנכ"ל העיריה ומנהל אגף תיקצוב ובקרה.

**ב. הכנת מכרז ופרסומו**

1. העיריה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות שיוגשו לבדיקה ואישור המשרד (להלן - **האומדן המאושר**).
2. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
  - 2.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה לפי מחירון המשרד שבתוקף ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
  - 2.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה או תוספת שיציעו למכרז והכל לפי כללי המשרד הנהוגים לאותה העת.
  - 2.3. מכרזי מוס"צ יהיו על בסיס מכרזים פרטניים או מכרזי מסגרת, למדידה או פאושלי.
  - 2.4. מכרזי מוסדות חינוך יפורסמו על פי כללי משרד החינוך.
3. במקרים בהם העיריה תבקש לערוך מכרז לביצוע תשתיות ועבודות פיתוח במתכונת שונה מהאמור לעיל ושהמתכונת המבוקשת אינה בניגוד לחוק חובת מכרזים תידרש העיריה לאשר זאת מראש ובכתב על ידי המחוז ומנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד. מנהל האגף יעביר התייחסותו לעיריה בתוך 10 ימי עבודה. ככל שלא תאושר הבקשה, ינמק מנהל האגף את החלטתו והחלטתו תהיה סופית ללא כל זכות ערעור מצד העיריה ולא תובא להכרעת ועדת ההיגוי.
4. במקביל וטרם פרסום מכרז כלשהוא, יש לקבל אישור בכתב מחשב המשרד על קיום תקציב לעבודה נשוא המכרז. לצורך כך, המשרד ימציא לעיריה תוך 21 ימי עבודה, הרשאה תקציבית חתומה על ידי מורשי החתימה במשרד בגובה האומדן המאושר בתוספת 10% בצ"מ ובתוספת דמי הניהול כהגדרתם בהסכם (להלן - **ההרשאה התקציבית**). ההרשאה התקציבית תהא, ככל הניתן, למספר מכרזים ולא לכל מכרז בנפרד.
5. כל תנאי הסף במכרזים ו/או בהצעות מחיר יאושרו על ידי המשרד בטרם פרסום המכרז ויהוו תנאי לפרסום מכרזים פומביים ובכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. בכל המכרזים וההתקשרויות, העיריה תזמן את מנהל החטיבה הטכנית במחוז ואת מהנדס הבקרה מטעם חברת הבקרה במטה כנציגים מטעם המשרד כמשקיפים.. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר למשרד לפחות 7 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

**ג. אישור המכרז, חתימת חוזה עם קבלן מבצע ואופן ביצוע העבודה**

7. העיריה ואו מי מטעמה תחתום חוזה עם קבלני עבודות התשתיות, הפיתוח והמבנים, בהתאם לתוצאות המכרז ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן וזאת בהתאם להרשאה התקציבית (להלן - הקבלן).
8. העיריה לא תחתום חוזה עם הקבלן, במידה והצעת הקבלן גבוהה מההרשאה התקציבית.
9. ככל שיעשה שימוש על ידי העיריה בבצ"מ הכלול בהרשאה התקציבית, במלואו או בחלק ממנו, וזאת לצורך ביצוע ההתקשרות עם הקבלן במקרה בו הצעת הקבלן תהיה גבוהה מההרשאה התקציבית, תפנה העיריה בטרם למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הגדלת ההרשאה התקציבית בשיעור בו יעשה שימוש בהתקשרות עם הקבלן, באופן שהיקף ההרשאה התקציבית המעודכנת תעמוד על סך סכום ההתקשרות עם הקבלן בתוספת 10% בצ"מ מסכום ההתקשרות עם הקבלן (התוספת בשיעור של 10% מסכום ההתקשרות עם הקבלן תיקרא להלן - **הבצ"מ החדש**).
10. ככל שהצעת הקבלן תהיה נמוכה מההרשאה התקציבית, תפנה העיריה בטרם למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למחוז המשרד ולמנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הקטנת ההרשאה התקציבית בשיעור בו יעשה שימוש בהתקשרות עם הקבלן, באופן שהיקף ההרשאה התקציבית המעודכנת תעמוד על סך סכום ההתקשרות עם הקבלן בתוספת **הבצ"מ החדש**.
11. השימוש בבצ"מ החדש, ייעשה באופן שהשימוש במחצית מהבצ"מ החדש יעשה באישור העיריה על פי כל דין החל על העיריה ואילו שימוש במחצית השנייה של הבצ"מ החדש שיופעל על פי כל דין החל על העיריה, ייעשה בכפוף לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד.
12. למען הסר ספק, יובהר כי בבצ"מ החדש, יעשה שימוש רק לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה עם הקבלן.

**ד. הגשת חשבונות שוטפים למשרד וביצוע תשלומים לעיריה**

13. בסוף כל חודש קלנדרי תגיש העיריה לבקרה ואישור של המשרד, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלן בגין החודש השוטף כולל דו"ח מפורט על פעילות המנהלה (אם ישנה או כל סיוע אחר בכוח אדם) בהתאם לדוגמת דו"ח שתועבר לעיריה על ידי המשרד לאחר חתימת ההסכם נשוא נספח זה.
14. המשרד יבצע העברה של הסכום כפי שיאושר על ידי המשרד, לחשבון היעודי בעיריה תוך לא יותר מ- 38 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כפי שיפורט להלן) על ידי העיריה למחוז מרכז במשרד.
15. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר, תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה בשיתוף גזבר העיריה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים, יועבר המאזן לאישור ועדת ההיגוי.
16. אחת לרבעון ואו ע"פ דרישת חשב המשרד, יועבר דיווח תקופתי על חשבונות הבנק היעודיים, ההתקשרויות ותשלומי הספקים של הפרויקט לעיון חשב המשרד ומנהל אגף בכיר לתקצוב ובקרה ע"פ פורמט שיועבר לעיריה.
17. החשבונות יוגשו במתכונת של חשבונות "מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים.

18. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העיריה, והסכום הכללי לתשלום.

19. המשרד יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידו, לחשבון היעודי בעיריה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כפי שיפורט להלן) על ידי העיריה.

**יצוין, כי ככל שלא יוגש מסמך מהמסמכים המפורטים להלן, יהיה המשרד רשאי לאשר חשבון חלקי בהתאם למסמכים שהוגשו.**

**20. רשימת המסמכים המצורפים לחשבונות:**

- א. ריכוז דף חשבון במצטבר ;
- ב. תכניות AS MADE עם חתימת מודד מוסמך (העיריה תהיה רשאית בתיאום עם המשרד לצרף לחלק מהחשבונות החלקיים סקיצות חתומות ע"י מודד מוסמך מטעם הקבלן כחלופה להגשת תוכנית AS MADE) ;
- ג. חישובי כמויות ;
- ד. חשבוניות של ספקים ;
- ה. בדיקות מעבדה לאיכות המוצרים ;
- ו. ניתוחי מחיר לסעיפים החריגים ;
- ז. חישוב התייקרויות ;
- ח. כל המסמכים ההנדסיים הנוספים שנבדקו ואושרו על ידי המפקח באתר לצורך אישור החשבון ;
- ט. כל מסמך רלוונטי אחר שיקבע בהזמנה הספציפית.

21. במקרה בו הועברה מקדמה, העיריה תשלם לספק במועד שנקבע גם אם לא הועברו הכספים בזמן מהמשרד וזאת בגובה המקדמה לכל הפחות.

22. בכל הנוגע להרשאות תכנון, תכין העיריה בקשה שתוגש לאישור המשרד במסגרתה תפרט העיריה עבודות התכנון הנדרשות בהתאם לתעריפי התכנון המקובלים במשרד. מחוז מרכז במשרד יבדוק את הבקשה ויעבירה לאגף בכיר תיקצוב ובקרה לצורך הוצאת הרשאה לתכנון בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשת הבקשה.

23. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.

**נספח ה – רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני ציבור כהגדרתם בהסכם הגג**

| מוסד               | כמות נדרשת |
|--------------------|------------|
| מעון יום 440 מ"ר   | 7          |
| בית כנסת 150 מ"ר   | 7          |
| בית כנסת 250 מ"ר   | 5          |
| אולם ספורט 800 מ"ר | 2          |
| מקווה נשים         | 3          |
| מקווה גברים        | 3          |
| <b>סה"כ</b>        | <b>27</b>  |

העירייה רשאית לשנות על פי שיקול דעתה את התמהיל בין המוסדות כל עוד ועומדים בכללי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין מוסדות הציבור, מהות, הרכב ומספר מוסדות החינוך כפופים לאישור פרטני של משרד החינוך ומוצגים למידע עירוני בלבד.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוסדות ציבור לתקציב מוסדות חינוך בהתאם לאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוסדות ציבור לתקציב מוסדות חינוך בהתאם לאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

בסמכות ועדת ההיגוי לקבוע שינוי מכללים אלו ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה בתוקף.

נספח ו – יצורף תוך 90 יום ממועד חתימת ההסכם

---

11 11

נספח ז'מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מזרח רובע A מס' תכנית: 422-00357574 על שינויהאישור קיזוז אגרות והיטלים

**הואיל** ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

**והואיל** ומי שיוכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ואו יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

**אין לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:**

| ימחק את המיותר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <u>אגרה/ היטל</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u> | <u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u> |
| היטל סלילת רחובות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                           | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                            |
| היטל תיעול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                           | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                            |
| היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                           | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                            |
| שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ואו תוספות בניה ואו הקלות (לרבות הקלות שבס' שינועלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים אן יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ואו היטל השבחה. |                                                                      |                                                                       |

עיריית אלעד

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ ניסים לוי עו"ד הרשות המקומית מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדון בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדון.

תאריך

13/3/18

חתימת ראש הרשות

אלעד

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:

משרד הביטוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מעטפת העיר מס' תכנית: תמ"ל 1081 על שינוייהאישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הביטוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיוזמים;

והואיל ומי שיוכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היוזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן יממן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

| אגרה/ היטל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| היטל סלילת רחובות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     |
| היטל תיעול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     |
| היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     |
| שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבט) שינתלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה. |                                                               |                                                                |

עיריית אשדוד  
גזבר הרשות

עיריית אשדוד  
ראש הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ ניסים לוי ע"ד הרשות המקומית מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך

13/3/18

חתימה ע"ד  
עיריית אשדוד

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם רובע H (83 יח"ד) מס' תכנית: גז/במ/1/195 על שינוייהאישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

והואיל ומי שזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), חויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

| אגרה/ היטל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שיעור קיזוז (זכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה | שיעור קיזוז (זכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| היטל סלילת רחובות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                   |
| היטל תיעול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                   |
| היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                   |
| שיעור הקיזוז (זכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחול על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה. |                                                               |                                                              |

גובה אגרות אגרות

ראש הרשות

אישור תתימה

אני הח"מ ניסים לוי עו"ד הרשות המקומית מאשר בזו כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך

13/3/18

עיריית אשדוד

L

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מע"ר מס' תכנית: אל/10/195 על שינויהאישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיוזמים;

והואיל ומי שיוכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היוזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

| שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע | אגרה/ היטל                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | היטל סלילת רחובות                  |
| קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | היטל תיעול                         |
| קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    | היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים) |
| שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנבונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינתלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולק על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבת קווי חשמל. |                                                               |                                    |

עיריית אלעד  
גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ ניסים לוי ע"יד הרשות המקומית מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך

13/3/18

אריה אלעד

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מגרש 4000 רובע B תוכנית: סרם נקבע על שינויהאישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

| אגרה/ היטל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה | שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| היטל סלילת רחובות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    |
| היטל תיעול                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    |
| היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                     | קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%                                    |
| שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכנסים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה. |                                                                |                                                               |

עיריית אלעד

גזבר הרשות

עיריית אלעד

ראש הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ ניסים לוי ע"י הרשות המקומית מאשר בזה כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה. מר ישראל פורוש תפקיד ראש העיר; מר שמעון מועלם תפקיד גזבר העיר וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך

13/3/19

חתימת עיריית אלעד

✓

## נספח ח'

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

תאריך: 14.03.18

### הנדון: הסכם גג אלעד - הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות דיור

לבקשתכם הריני להעלות על הכתב את עמדתי המקצועית כפי שנמסרה לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפיתוח של הפרויקט כאמור בהסכם הגג לפיה אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002 (הקלת שבס) בשיעור של 30% ו/או על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 עמדתי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

בכבוד רב,

מהנדס הועדה

אינג' אינה קיסילנקו  
מהנדסת העיר  
עיריית אלעד

## נספח ט'

האתר: \_\_\_\_\_

### חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

(אשר תיקרא להלן: "הרשות")

### מצד אחד

### ל בין

| שם מלא | מס' ח.פ. / ת.ז. | כתובת מלאה | טלפון |
|--------|-----------------|------------|-------|
|        |                 |            |       |
|        |                 |            |       |
|        |                 |            |       |

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

### מצד שני

הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה;  
הואיל והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");  
והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבנייה");  
והרשות תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה;  
והואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם הרשות.

### אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

#### 1. המבוא, נספחים וכותרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרת חוזה זה נועדה לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה ו/או עם החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

#### 2. הגדרות:

- 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.2 "התוכנית" – \_\_\_\_\_ (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).
- 2.3 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.4 "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- 2.5 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.6 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.7 "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.8 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבצעו על ידי הרשות באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.
- 2.9 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לחוזה בנייה.
- 2.10 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם כזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- 2.11 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע מטעם הרשות אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.12 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד לתאום.
- 2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.14 "חוזה בניה" – חוזה שיחתם בין היזם למשרד המהווה חלק ממסמכי המכרז לשיווק המגרש.

### 3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט בחוזה הבניה, וכמו כן למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי הרשות כמתחייב מתנאי חוזה זה, והרשות מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה.

### 4. עבודות הפיתוח:

4.1 הרשות תבצע באתר את עבודות הפיתוח הציבורי, כמפורט בנספח א', ואת כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה.

עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי הרשות, מפורטות בנספח א' לחוזה. באישור מוקדם ובכתב של המשרד תהא העירייה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות תהא הרשות רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי חשית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולו יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי הרשות עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דובר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.7 הרשות תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבניה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליזם, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה

כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י הרשות עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מהן העבודות החיוניות לצורך האכלוס.

4.11 הרשות רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידי היזם בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.

4.12 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי הרשות תהא הרשות אחראית לעבודות כאמור בהסכם זה.

## 5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידי. מצורף כנספח ג' נוסח הודעה על מועד קבלת המגרש. המגרש יעבור לידי היזם ולאחריותו המלאה גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שיקבל על כך הודעה מראש ובכתב.

5.2 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבנייה, כהגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למחוז הרלוונטי במשרד אישור מודד האתר מטעם הרשות, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנוניות הבניה מאת המשרד.

בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיהיה אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידי המשרד, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בניה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם. מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לרשות.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לשיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים. אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקני"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תכנון, ככל שמסמכי המכרז מאפשרים ליזם לעשות כן, מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד והרשות. מודגש כי כלל עלויות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל וכן הוצאות אחרות שיגרמו ליזם, ככל שיגרמו, כתוצאה מהליך שינוי התכנון כאמור יחולו על היזם בלבד והיזם מוותר מראש על טענה ואו תביעה כלפי המשרד ואו הרשות.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייב היזם, לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התכנון, וכן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן נגד רשות ואו המשרד ואו מי מטעמם בגין השינוי הנ"ל.

- 5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים.
- 5.6 אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על הרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.
- 5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחוזיה הבנייה והכל על-פי דין.
- 5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.9 היה והרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה של העיריה ו/או המשרד בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות העיריה ו/או המשרד בטיפול בנושא זה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.
- 5.10 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.11 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים

ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

5.13. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הרשות ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

## 6. עבודות גידור ותימוך

6.1. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבוננו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2. יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבוננו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי הרשות רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבוננו ויתואמו עם הרשות והמשתכנים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

6.3. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.

6.4. לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

6.5. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

6.6. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

6.7. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודות בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.

- 6.8 היה ותמצא הרשות כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיגרמו לעירייה במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות הרשות שישמש לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.
- 6.9 חשבוניתיה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאות העירייה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.
- 6.10 הרשות תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 6.11 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 6.12 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות
- 6.13 לעירייה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות עקב כך.
- 6.14 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 6.15 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 6.16 היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.
- 6.17 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שייצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.

- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.
- 6.19 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 6.21 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטוח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.
- 6.22 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.
- היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ואו המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.
- 6.23 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של הרשות כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

## 7. גבולות המגרש:

- 7.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות, באמצעות מודד מטעמה.
- 7.2 היזם יקבל מהרשות הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 7.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.

- 7.4 אם לא יופיע היזם לקבל מהרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש נמסר לידי במועד שננקב בהודעת הרשות, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.
- 7.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 7.6 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.
- 7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי הרשות ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

#### 8. תנאים לאישור חוזה זה:

- 8.1 היזם יחזיר לרשות חוזה זה חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות, על פי תנאי המכרז וזאת תוך \_\_\_\_ יום מהמועד הקובע ו/או תוך \_\_\_\_ יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה יחתם על ידי הרשות רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבנייה.
- 8.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי יחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

#### 9. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 9.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכיותו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין.
- 9.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכיותו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 9.3 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

#### 10. עבודות חשמל, תקשורת

- 10.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.

10.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

10.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין הרשות נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## **11. נזקים:**

### **גרימת נזקים על-ידי היזם**

11.1 היזם מתחייב כי הוא או יזם/ים שיפעלו מטעמו/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המחסם, ויישמעו לכל הוראות נציגי/י הרשות בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי הרשות במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

11.2 בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מידית עם קבלת דרישת נציגי/י הרשות, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את הרשות על כל נזק ו/או הפסד.

### **ערבות נזקים**

11.3 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי סעיף 11 לעיל, ימסור היזם לרשות, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש \_\_\_\_\_ (נקי) בסכום של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪). (להלן: "ערבות הנזקים").

מוסכם כי אין בערבות הנזקים כדי לשחרר את היזם מאחריותו ובהתאם להוראות חוזה זה. נוסח ערבות הנזקים תהא כמפורט בנספח ה.

11.4 הערבות תשוחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות לשביעות רצון הרשות ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לרשות.

## **12. רישום המגרש**

12.1 הרשות ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או

לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד כמפורט לעיל.

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

### 13. תנאי מתלה

ידוע ליזם כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו תשלום הוצאות הפיתוח על ידי היזם למשרד.

### 14. שוניות

14.1 הרשות ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של הרשות על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

14.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

14.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

14.5 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנייל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

**ולראיה באו על החתום,**

\_\_\_\_\_ היזם

\_\_\_\_\_ הרשות

**עיתית אלעד**

### אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

### רשימת נספחים:

נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן.

נספח ד' – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת חוזה זה.

נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

## **נספח א' תשתית ותנאים מיוחדים**

### **עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הרשות באתר ותנאים מיוחדים**

#### **1. תנאים מיוחדים**

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. הרשות חיובי התשתית והפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ובכפוף להסכמות בין הרשות לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהרשות אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות הרשות עפ"י הסכם זה, הרשות לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.4. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התבי"ע או לשינוי תכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתבי"ע שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.
- 1.6. התחייבות הרשות על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגין.

#### **2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:**

להלן פרוט העבודות אשר הרשות ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

##### **2.1. כבישים ומדרכות:**

2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.

2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.

2.1.3. הרשות תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי הרשות בלבד.

## 2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.

2.2.2. לרשות שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.

## 2.3. מים וביוב:

2.3.1. עבודות המים והביוב הנן באחריות התאגיד עפ"י כל דין אלא במקרים בהם הרשות מבצעת את העבודות בהתאם להסכמות שבין הרשות לבין התאגיד.

## 2.4. תשתית תקשורת:

לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת כגון חברת "הוט" ו"בזק" למעט תאום לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.

## 2.5. רשת חשמל:

2.5.1. באחריות היזם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.5.2. תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.5.3. המשרד רשאי לגבות מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות. על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

## 2.6. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות והמשרד.

## 2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

## 2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

הרשות תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד. יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושפציים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 מטה).

## 2.9. תשתית על/ראש שטח:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. היזם מצהיר בזה

כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין חיובים אלה.

### 3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

#### 3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את דמי ההקמה כדין.

#### 3.2. ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה כדין. מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והעירייה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

#### 3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד הרשות בנושא זה.

#### 3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התביע, הרשות וחברת חשמל. מודגש כי הרשות ו/או חברת חשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלם את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם. היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיועברו לחברת חשמל. היזם ישלם תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת חשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שררולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

#### 3.5. חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

#### 3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתדרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ.

#### 3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

#### 3.8. פיתוח המתחם:

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התביעה והתקנון והמפה שתימסר לו מאת הרשות. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי הרשות בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצוינים במפה האמורה.

3.8.3. בדגש רב יצוין שייתכן שבמגרש היזם, תבצע הרשות עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, הרשות לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לרשות בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה הרשות במגרשו של היזם.

מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכן במגרשו.

3.8.4. יעוץ קרקע ובסוס :

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל יעוץ בגין הקרקע וביסוס הקרקע המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות המגרשים בהם הרשות ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר :

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי הרשות או בין אם על-ידי אחרים. על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

3.8.6. היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזיים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזיים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

\_\_\_\_\_  
היזם

\_\_\_\_\_  
הרשות

**נספח ב' – תנאים מיוחדים**

|        |            |           |  |
|--------|------------|-----------|--|
| האתר : | מס' פרויקט | מגרש/מתחם |  |
|--------|------------|-----------|--|

**פירוט גוש וחלקות**

| גוש             | חלקות בשלמות             | חלקות בחלק        |
|-----------------|--------------------------|-------------------|
|                 |                          |                   |
|                 |                          |                   |
| מס' מגרש/מתחם : |                          |                   |
| סוג המדד :      | מדד תשומות הבניה למגורים | מדד בסיס חודש/שנה |

**הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד**

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**התחייבות למועדי ביצוע**

|                                            |                                                                |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. מועד תחילת ביצוע עבודות                 | חודשים מ "המועד הקובע"                                         |
| 2. מועד מסירת המגרש ליזם                   | חודשים מ "המועד הקובע"                                         |
| 3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 | חודשים מ "המועד הקובע"                                         |
| 4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם            | תוך 16 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס. |

\_\_\_\_\_  
היזם

עיריית אלעד  
\_\_\_\_\_  
הרשות

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן  
ואישור על קבלת מגרש מסומן.

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

(היום) \_\_\_\_\_

(כתובת היום) \_\_\_\_\_

א.ג.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: \_\_\_\_\_

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. עליכם להביא עימכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל: \_\_\_\_\_

בכבוד  
על יד  
אלעד  
(הרשות)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_

תיק היזם

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

עיריית \_\_\_\_\_

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
 

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

|                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.                                            |  |
| גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.                                                      |  |
| גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים. |  |
| גומחה למיכל אשפה.                                                                                               |  |
| עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.                                                                                  |  |
| קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.                                            |  |

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

**נספח ד' – אישור עירייה בדבר חתימת הסכם תשתית בין עירייה ליזם**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

**י ר ו ש ל י מ**

א.ג.ג.,

הגדון: \_\_\_\_\_ תב"ע

מס' פרויקט \_\_\_\_\_

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם :

שם מלא: \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. : \_\_\_\_\_

כתובת : \_\_\_\_\_

2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.

4. חתם הסכם תשתית עם העירייה במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

5. אין מניעה מבחינתנו שיחתם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם העירייה  
עיריית אלעד  
מנהל/חשב

העתק: חשב המשרד

מנהל הפרויקט

חברת הבקרה

שם הבנק \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

רשות מקומית \_\_\_\_\_

הנדון : ערבות בנקאית אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ - נזקים  
בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")  
ולחזוה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החזוה")

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החווה.

בְּקֶשֶׁר עִם חֲזוּזָה מִסְפָּר

ערכות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

מסי הבנק ומסי הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

## חתימה וחותמת

63

**נספח י'**

**חוזה מדף ממשלתי- לא מצורף**

**מדינת ישראל**  
**משרד הבינוי**  
**אגף בכיר לתכנון**



ט"ו באב תשע"ז, [MochCity]  
 07 באוגוסט 2017  
 סימוכין 2017080702034

שלום רב,

הנדון: הנחיות לתיאום ואישור תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ)  
של יזמים חוזכים במכרזי קרקע

**כללי:**

משרד הבינוי מבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ) של יזמים תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבניה בהם יזמים במסגרת מכרזי קרקע. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מהמשרד, ומהווה שלב מקדים להליך הגשת הבקשות להיתר בניה שכל יום מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון- ועדה מקומית.

**מסמכי התכנון:**

תב"ע (תשריט ותקנון), נספחי בינוי ופיתוח ונספחי תשתיות הרלבנטיים למתחם, לרבות סימוני צירי תשתיות וגבולות המתחם באמצעות מודד האתר וחוזת עם היזם.

**רמת הבקרה שתדון ותאשר ע"י צוות התיאום:**

תיאום תכנון תו"פ של היזמים יתבצע לכל מתחם שיווק בקני"מ 1:250, על בסיס טיפוסי הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התב"ע והתקנון על סמך מסמכי התכנון (ראה להלן סעיף 2).

הנשאים בהם יתרכזו צוות התיאום והאישור ברמת המתחם בקני"מ 1:250 יהיו כדלקמן:

**א) עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחזוזה לבני:**

1. התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתוכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלביות חביצות.
2. פיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

הליך תיאום ואישור תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם, בהתאם לדרישות המכרז, קרי אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה/כבישים.

**ב) גמישות ועלויות פיתוח:** במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבינוי ועדיין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליזם לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שיישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שיירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושהשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או

טלפון: פקס:

<http://www.moch.gov.il>



**התאחדות המורים**

1970-1980

**תחילת צוות הנדסה:**

10/25/2020  
http://www.mach.gov



הצעת חקיקה של פיתוח גליל במסגרת תוכנית המגורים

במסגרת תוכנית המגורים במסגרת משרד הבינוי הקרקע מוטלת על היזם והזכית, כחלק מורישות וחלוקה, לבצע חלקים מהתוכנית הכללית הסמוך למתחם הבנייה, כגון שבילים ציבוריים, שפירים וכד', יבוצע החלוקה של התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורת מעשיקה הדדית לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות המבצעים, ספרטים ובקורת תוכניות עבודה לביצוע, ואת עימ להבטיח שדמות הפיתוח הכוללת של השכונות תישמר. ביצוע אולטנטיים של פיתוח כללי אחר סומכט במסגרת התחשבות על עליות פיתוח של חמשתם בכללותו. הלך זה יבוצע במקביל לשיטות התחשבות אף ללא חתניות כגון לתתקדמות מוליד חיתר הבניה.

פרטי על תחלפת שטח המלואה

במסגרת של אי הסכמה בין שדות המלואה ליום על התכנון המוצע, יוכל היום לבקש שר ולחצוג את הותוכניות במי המדריכל הראשי. תחלפת השטחים של המדריכל הראשי בשטח תוצא לירשק צוות המלואה חיים חך 10 ימי עבודה.

בכ"ל  
ד"ר יעקב שטרק  
מנהל תחלפת השטחים  
אגף בכיר לתכנון

השקפים

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| מנכ"ל משרד הבינוי       | מר חני רוניק   |
| משנה למנכ"ל משרד הבינוי | מר יעקב שטרק   |
| מנכ"ל בכיר תדקת ומיתוח  | איתי גדי סמירק |
|                         | מנכ"ל מחוזות   |

**נספח יב - רשימת מגרשים פרטיים**

| יעוד | בעלות | שלב | תא שטח |
|------|-------|-----|--------|
|------|-------|-----|--------|

---

---

**נספח י"ג- מפת העיר אלעד עם מתחמי ההסכם מסומנים**

