

לאחר שבדקתי מבחינה משפטית את ההסכם
ונחה דעתי שהוא מנוסח בצורה ראויה, מקיים
את חוראות הדין, כללי המשפט המנהלי ותקנון
הציבור, אני מאשרו והוא יכנס לתוקף לאחר
השלמת כל הפרטים והנספחים וחתימת מורשה
החתימה.

הסכם עקרונות תאריך: 17/11/14 חתימה: _____
שנחתם ביום _____

חיים טורקל, עירי
מ.ר. 26079

בין

עיריית באר שבע

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 באר שבע (להלן – העיריה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2. בהחלטת ממשלה מס' 768 מיום 9.10.2013, שעניינה "הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח", החליטה ממשלת ישראל להטיל על מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י), מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן – המשרד) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה האמורה (להלן – החלטת הממשלה).
- 1.3. בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר באר שבע, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיוור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן – הפרויקט):

ל.ל.ל.

(.)

8.6

ל.ל.

1

.)

7.7

מתחם	מס' תוכנית	סה"כ	אחוז תוספת שטח (צפי)	סה"כ עם שטח	שטחי מסחר (המרה ליחידות זיור שווה ערך מסחרי*)	שטחי תעסוקה (המרה ליחידות זיור שווה ערך תעסוקה*)
נווה מנחם שלב א' + ב'	222/03/200/5	632	לא רלוונטי צמוד קרקע	632	128	
	223/03/200/5	652	לא רלוונטי צמוד קרקע	652		
מבואה מערבית	129/122/02/5	1502	10% בגין 1094 יח"ד בבניה רוויה	1611	84	
מתחם האצטדיון (קריית גנים)	114/102/02/5	2,000	15%	2,300	50	34
פלח 5 נווה זאב	98/102/02/5	945 רוויה 51 צמודי קרקע	10% בגין 945 יחידות הדיור בבניה רוויה	1020	7	
רמות אצבעות א'	122/102/02/5	1,424	20%	4,431	23	
רמות אצבעות ב'	148/102/02/5	1,202			8	
רמות אצבעות ג'	128/102/02/5	1,088			441	8
פרויקט רגר	תוכנית בתוקף ביעוד מסחר, יתאפשר שינוי תבי"ע על ידי היום	420	לא רלוונטי	420		
מבואה צפונית-מרת"ח	605-0296064 לקראת דיון בוועדה המקומית	4088	לא רלוונטי	4088	40	
שכונת הפארק	605-0225284 לקראת דיון	4,136	לא רלוונטי	4136	195	

1.0) 2.0) 3.0) 4.0) 5.0) 6.0) 7.0) 8.0) 9.0) 10.0)

					חוזר בועדה המחוזית	
123	976	19,290		18,140	סה"כ : בתכנון+בתוקף	

בטבלה זו -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידת דיור. 100 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דיור אחת ו- 300 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיור אחת.

1.4. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל 18,140 יחידות דיור, ב-10 מתחמים (להלן – מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן – **התוכניות**). לאלה יתווספו באישור הוועדה המקומית, כ- 1,150 יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יחיד אשר ישווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2014-2019 הנו כ – 19,290 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' - פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות כאמור בסעיף 3.1 בהסכם זה להלן שבאחריות המשרד ופירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות כאמור בסעיף 3.2 להסכם זה שבאחריות העירייה.**
- **נספח ג' - מבנה המנהלת אשר תוקם על פי הוראות הסכם זה לצורך קידום כלל התהליכים אשר באחריות העירייה לפיו.**
- **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 העירייה ותאגיד המים והביוב מי שבע- תאגיד המים והביוב לבאר שבע בע"מ (להלן - **תאגיד המים או התאגיד**)). יצורף תוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם.**
- **נספח ז' - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.**
- **נספח ח' - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת.**

1.1. 1.2. 1.3. 1.4. 1.5. 1.6. 1.7. 1.8. 1.9. 2.0. 2.1. 2.2. 2.3. 2.4. 2.5. 2.6. 2.7. 2.8. 2.9. 3.0. 3.1. 3.2. 3.3. 3.4. 3.5. 3.6. 3.7. 3.8. 3.9. 4.0. 4.1. 4.2. 4.3. 4.4. 4.5. 4.6. 4.7. 4.8. 4.9. 5.0. 5.1. 5.2. 5.3. 5.4. 5.5. 5.6. 5.7. 5.8. 5.9. 6.0. 6.1. 6.2. 6.3. 6.4. 6.5. 6.6. 6.7. 6.8. 6.9. 7.0. 7.1. 7.2. 7.3. 7.4. 7.5. 7.6. 7.7. 7.8. 7.9. 8.0. 8.1. 8.2. 8.3. 8.4. 8.5. 8.6. 8.7. 8.8. 8.9. 9.0. 9.1. 9.2. 9.3. 9.4. 9.5. 9.6. 9.7. 9.8. 9.9. 10.0. 10.1. 10.2. 10.3. 10.4. 10.5. 10.6. 10.7. 10.8. 10.9. 11.0. 11.1. 11.2. 11.3. 11.4. 11.5. 11.6. 11.7. 11.8. 11.9. 12.0. 12.1. 12.2. 12.3. 12.4. 12.5. 12.6. 12.7. 12.8. 12.9. 13.0. 13.1. 13.2. 13.3. 13.4. 13.5. 13.6. 13.7. 13.8. 13.9. 14.0. 14.1. 14.2. 14.3. 14.4. 14.5. 14.6. 14.7. 14.8. 14.9. 15.0. 15.1. 15.2. 15.3. 15.4. 15.5. 15.6. 15.7. 15.8. 15.9. 16.0. 16.1. 16.2. 16.3. 16.4. 16.5. 16.6. 16.7. 16.8. 16.9. 17.0. 17.1. 17.2. 17.3. 17.4. 17.5. 17.6. 17.7. 17.8. 17.9. 18.0. 18.1. 18.2. 18.3. 18.4. 18.5. 18.6. 18.7. 18.8. 18.9. 19.0. 19.1. 19.2. 19.3. 19.4. 19.5. 19.6. 19.7. 19.8. 19.9. 20.0. 20.1. 20.2. 20.3. 20.4. 20.5. 20.6. 20.7. 20.8. 20.9. 21.0. 21.1. 21.2. 21.3. 21.4. 21.5. 21.6. 21.7. 21.8. 21.9. 22.0. 22.1. 22.2. 22.3. 22.4. 22.5. 22.6. 22.7. 22.8. 22.9. 23.0. 23.1. 23.2. 23.3. 23.4. 23.5. 23.6. 23.7. 23.8. 23.9. 24.0. 24.1. 24.2. 24.3. 24.4. 24.5. 24.6. 24.7. 24.8. 24.9. 25.0. 25.1. 25.2. 25.3. 25.4. 25.5. 25.6. 25.7. 25.8. 25.9. 26.0. 26.1. 26.2. 26.3. 26.4. 26.5. 26.6. 26.7. 26.8. 26.9. 27.0. 27.1. 27.2. 27.3. 27.4. 27.5. 27.6. 27.7. 27.8. 27.9. 28.0. 28.1. 28.2. 28.3. 28.4. 28.5. 28.6. 28.7. 28.8. 28.9. 29.0. 29.1. 29.2. 29.3. 29.4. 29.5. 29.6. 29.7. 29.8. 29.9. 30.0. 30.1. 30.2. 30.3. 30.4. 30.5. 30.6. 30.7. 30.8. 30.9. 31.0. 31.1. 31.2. 31.3. 31.4. 31.5. 31.6. 31.7. 31.8. 31.9. 32.0. 32.1. 32.2. 32.3. 32.4. 32.5. 32.6. 32.7. 32.8. 32.9. 33.0. 33.1. 33.2. 33.3. 33.4. 33.5. 33.6. 33.7. 33.8. 33.9. 34.0. 34.1. 34.2. 34.3. 34.4. 34.5. 34.6. 34.7. 34.8. 34.9. 35.0. 35.1. 35.2. 35.3. 35.4. 35.5. 35.6. 35.7. 35.8. 35.9. 36.0. 36.1. 36.2. 36.3. 36.4. 36.5. 36.6. 36.7. 36.8. 36.9. 37.0. 37.1. 37.2. 37.3. 37.4. 37.5. 37.6. 37.7. 37.8. 37.9. 38.0. 38.1. 38.2. 38.3. 38.4. 38.5. 38.6. 38.7. 38.8. 38.9. 39.0. 39.1. 39.2. 39.3. 39.4. 39.5. 39.6. 39.7. 39.8. 39.9. 40.0. 40.1. 40.2. 40.3. 40.4. 40.5. 40.6. 40.7. 40.8. 40.9. 41.0. 41.1. 41.2. 41.3. 41.4. 41.5. 41.6. 41.7. 41.8. 41.9. 42.0. 42.1. 42.2. 42.3. 42.4. 42.5. 42.6. 42.7. 42.8. 42.9. 43.0. 43.1. 43.2. 43.3. 43.4. 43.5. 43.6. 43.7. 43.8. 43.9. 44.0. 44.1. 44.2. 44.3. 44.4. 44.5. 44.6. 44.7. 44.8. 44.9. 45.0. 45.1. 45.2. 45.3. 45.4. 45.5. 45.6. 45.7. 45.8. 45.9. 46.0. 46.1. 46.2. 46.3. 46.4. 46.5. 46.6. 46.7. 46.8. 46.9. 47.0. 47.1. 47.2. 47.3. 47.4. 47.5. 47.6. 47.7. 47.8. 47.9. 48.0. 48.1. 48.2. 48.3. 48.4. 48.5. 48.6. 48.7. 48.8. 48.9. 49.0. 49.1. 49.2. 49.3. 49.4. 49.5. 49.6. 49.7. 49.8. 49.9. 50.0. 50.1. 50.2. 50.3. 50.4. 50.5. 50.6. 50.7. 50.8. 50.9. 51.0. 51.1. 51.2. 51.3. 51.4. 51.5. 51.6. 51.7. 51.8. 51.9. 52.0. 52.1. 52.2. 52.3. 52.4. 52.5. 52.6. 52.7. 52.8. 52.9. 53.0. 53.1. 53.2. 53.3. 53.4. 53.5. 53.6. 53.7. 53.8. 53.9. 54.0. 54.1. 54.2. 54.3. 54.4. 54.5. 54.6. 54.7. 54.8. 54.9. 55.0. 55.1. 55.2. 55.3. 55.4. 55.5. 55.6. 55.7. 55.8. 55.9. 56.0. 56.1. 56.2. 56.3. 56.4. 56.5. 56.6. 56.7. 56.8. 56.9. 57.0. 57.1. 57.2. 57.3. 57.4. 57.5. 57.6. 57.7. 57.8. 57.9. 58.0. 58.1. 58.2. 58.3. 58.4. 58.5. 58.6. 58.7. 58.8. 58.9. 59.0. 59.1. 59.2. 59.3. 59.4. 59.5. 59.6. 59.7. 59.8. 59.9. 60.0. 60.1. 60.2. 60.3. 60.4. 60.5. 60.6. 60.7. 60.8. 60.9. 61.0. 61.1. 61.2. 61.3. 61.4. 61.5. 61.6. 61.7. 61.8. 61.9. 62.0. 62.1. 62.2. 62.3. 62.4. 62.5. 62.6. 62.7. 62.8. 62.9. 63.0. 63.1. 63.2. 63.3. 63.4. 63.5. 63.6. 63.7. 63.8. 63.9. 64.0. 64.1. 64.2. 64.3. 64.4. 64.5. 64.6. 64.7. 64.8. 64.9. 65.0. 65.1. 65.2. 65.3. 65.4. 65.5. 65.6. 65.7. 65.8. 65.9. 66.0. 66.1. 66.2. 66.3. 66.4. 66.5. 66.6. 66.7. 66.8. 66.9. 67.0. 67.1. 67.2. 67.3. 67.4. 67.5. 67.6. 67.7. 67.8. 67.9. 68.0. 68.1. 68.2. 68.3. 68.4. 68.5. 68.6. 68.7. 68.8. 68.9. 69.0. 69.1. 69.2. 69.3. 69.4. 69.5. 69.6. 69.7. 69.8. 69.9. 70.0. 70.1. 70.2. 70.3. 70.4. 70.5. 70.6. 70.7. 70.8. 70.9. 71.0. 71.1. 71.2. 71.3. 71.4. 71.5. 71.6. 71.7. 71.8. 71.9. 72.0. 72.1. 72.2. 72.3. 72.4. 72.5. 72.6. 72.7. 72.8. 72.9. 73.0. 73.1. 73.2. 73.3. 73.4. 73.5. 73.6. 73.7. 73.8. 73.9. 74.0. 74.1. 74.2. 74.3. 74.4. 74.5. 74.6. 74.7. 74.8. 74.9. 75.0. 75.1. 75.2. 75.3. 75.4. 75.5. 75.6. 75.7. 75.8. 75.9. 76.0. 76.1. 76.2. 76.3. 76.4. 76.5. 76.6. 76.7. 76.8. 76.9. 77.0. 77.1. 77.2. 77.3. 77.4. 77.5. 77.6. 77.7. 77.8. 77.9. 78.0. 78.1. 78.2. 78.3. 78.4. 78.5. 78.6. 78.7. 78.8. 78.9. 79.0. 79.1. 79.2. 79.3. 79.4. 79.5. 79.6. 79.7. 79.8. 79.9. 80.0. 80.1. 80.2. 80.3. 80.4. 80.5. 80.6. 80.7. 80.8. 80.9. 81.0. 81.1. 81.2. 81.3. 81.4. 81.5. 81.6. 81.7. 81.8. 81.9. 82.0. 82.1. 82.2. 82.3. 82.4. 82.5. 82.6. 82.7. 82.8. 82.9. 83.0. 83.1. 83.2. 83.3. 83.4. 83.5. 83.6. 83.7. 83.8. 83.9. 84.0. 84.1. 84.2. 84.3. 84.4. 84.5. 84.6. 84.7. 84.8. 84.9. 85.0. 85.1. 85.2. 85.3. 85.4. 85.5. 85.6. 85.7. 85.8. 85.9. 86.0. 86.1. 86.2. 86.3. 86.4. 86.5. 86.6. 86.7. 86.8. 86.9. 87.0. 87.1. 87.2. 87.3. 87.4. 87.5. 87.6. 87.7. 87.8. 87.9. 88.0. 88.1. 88.2. 88.3. 88.4. 88.5. 88.6. 88.7. 88.8. 88.9. 89.0. 89.1. 89.2. 89.3. 89.4. 89.5. 89.6. 89.7. 89.8. 89.9. 90.0. 90.1. 90.2. 90.3. 90.4. 90.5. 90.6. 90.7. 90.8. 90.9. 91.0. 91.1. 91.2. 91.3. 91.4. 91.5. 91.6. 91.7. 91.8. 91.9. 92.0. 92.1. 92.2. 92.3. 92.4. 92.5. 92.6. 92.7. 92.8. 92.9. 93.0. 93.1. 93.2. 93.3. 93.4. 93.5. 93.6. 93.7. 93.8. 93.9. 94.0. 94.1. 94.2. 94.3. 94.4. 94.5. 94.6. 94.7. 94.8. 94.9. 95.0. 95.1. 95.2. 95.3. 95.4. 95.5. 95.6. 95.7. 95.8. 95.9. 96.0. 96.1. 96.2. 96.3. 96.4. 96.5. 96.6. 96.7. 96.8. 96.9. 97.0. 97.1. 97.2. 97.3. 97.4. 97.5. 97.6. 97.7. 97.8. 97.9. 98.0. 98.1. 98.2. 98.3. 98.4. 98.5. 98.6. 98.7. 98.8. 98.9. 99.0. 99.1. 99.2. 99.3. 99.4. 99.5. 99.6. 99.7. 99.8. 99.9. 100.0. 100.1. 100.2. 100.3. 100.4. 100.5. 100.6. 100.7. 100.8. 100.9. 101.0. 101.1. 101.2. 101.3. 101.4. 101.5. 101.6. 101.7. 101.8. 101.9. 102.0. 102.1. 102.2. 102.3. 102.4. 102.5. 102.6. 102.7. 102.8. 102.9. 103.0. 103.1. 103.2. 103.3. 103.4. 103.5. 103.6. 103.7. 103.8. 103.9. 104.0. 104.1. 104.2. 104.3. 104.4. 104.5. 104.6. 104.7. 104.8. 104.9. 105.0. 105.1. 105.2. 105.3. 105.4. 105.5. 105.6. 105.7. 105.8. 105.9. 106.0. 106.1. 106.2. 106.3. 106.4. 106.5. 106.6. 106.7. 106.8. 106.9. 107.0. 107.1. 107.2. 107.3. 107.4. 107.5. 107.6. 107.7. 107.8. 107.9. 108.0. 108.1. 108.2. 108.3. 108.4. 108.5. 108.6. 108.7. 108.8. 108.9. 109.0. 109.1. 109.2. 109.3. 109.4. 109.5. 109.6. 109.7. 109.8. 109.9. 110.0. 110.1. 110.2. 110.3. 110.4. 110.5. 110.6. 110.7. 110.8. 110.9. 111.0. 111.1. 111.2. 111.3. 111.4. 111.5. 111.6. 111.7. 111.8. 111.9. 112.0. 112.1. 112.2. 112.3. 112.4. 112.5. 112.6. 112.7. 112.8. 112.9. 113.0. 113.1. 113.2. 113.3. 113.4. 113.5. 113.6. 113.7. 113.8. 113.9. 114.0. 114.1. 114.2. 114.3. 114.4. 114.5. 114.6. 114.7. 114.8. 114.9. 115.0. 115.1. 115.2. 115.3. 115.4. 115.5. 115.6. 115.7. 115.8. 115.9. 116.0. 116.1. 116.2. 116.3. 116.4. 116.5. 116.6. 116.7. 116.8. 116.9. 117.0. 117.1. 117.2. 117.3. 117.4. 117.5. 117.6. 117.7. 117.8. 117.9. 118.0. 118.1. 118.2. 118.3. 118.4. 118.5. 118.6. 118.7. 118.8. 118.9. 119.0. 119.1. 119.2. 119.3. 119.4. 119.5. 119.6. 119.7. 119.8. 119.9. 120.0. 120.1. 120.2. 120.3. 120.4. 120.5. 120.6. 120.7. 120.8. 120.9. 121.0. 121.1. 121.2. 121.3. 121.4. 121.5. 121.6. 121.7. 121.8. 121.9. 122.0. 122.1. 122.2. 122.3. 122.4. 122.5. 122.6. 122.7. 122.8. 122.9. 123.0. 123.1. 123.2. 123.3. 123.4. 123.5. 123.6. 123.7. 123.8. 123.9. 124.0. 124.1. 124.2. 124.3. 124.4. 124.5. 124.6. 124.7. 124.8. 124.9. 125.0. 125.1. 125.2. 125.3. 125.4. 125.5. 125.6. 125.7. 125.8. 125.9. 126.0. 126.1. 126.2. 126.3. 126.4. 126.5. 126.6. 126.7. 126.8. 126.9. 127.0. 127.1. 127.2. 127.3. 127.4. 127.5. 127.6. 127.7. 127.8. 127.9. 128.0. 128.1. 128.2. 128.3. 128.4. 128.5. 128.6. 128.7. 128.8. 128.9. 129.0. 129.1. 129.2. 129.3. 129.4. 129.5. 129.6. 129.7. 129.8. 129.9. 130.0. 130.1. 130.2. 130.3. 130.4. 130.5. 130.6. 130.7. 130.8. 130.9. 131.0. 131.1. 131.2. 131.3. 131.4. 131.5. 131.6. 131.7. 131.8. 131.9. 132.0. 132.1. 132.2. 132.3. 132.4. 132.5. 132.6. 132.7. 132.8. 132.9. 133.0. 133.1. 133.2. 133.3. 133.4. 133.5. 133.6. 133.7. 133.8. 133.9. 134.0. 134.1. 134.2. 134.3. 134.4. 134.5. 134.6. 134.7. 134.8. 134.9. 135.0. 135.1. 135.2. 135.3. 135.4. 135.5. 135.6. 135.7. 135.8. 135.9. 136.0. 136.1. 136.2. 136.3. 136.4. 136.5. 136.6. 136.7. 136.8. 136.9. 137.0. 137.1. 137.2. 137.3. 137.4. 137.5. 137.6. 137.7. 137.8. 137.9. 138.0. 138.1. 138.2. 138.3. 138.4. 138.5. 138.6. 138.7. 138.8. 138.9. 139.0. 139.1. 139.2. 139.3. 139.4. 139.5. 139.6. 139.7. 139.8. 139.9. 140.0. 140.1. 140.2. 140.3. 140.4. 140.5. 140.6. 140.7. 140.8. 140.9. 141.0. 141.1. 141.2. 141.3. 141.4. 141.5. 141.6. 141.7. 141.8. 141.9. 142.0. 142.1. 142.2. 142.3. 142.4. 142.5. 142.6. 142.7. 142.8. 142.9. 143.0. 143.1. 143.2. 143.3. 143.4. 143.5. 143.6. 143.7. 143.8. 143.9. 144.0. 144.1. 144.2. 144.3. 144.4. 144.5. 144.6. 144.7. 144.8. 144.9. 145.0. 145.1. 145.2. 145.3. 145.4. 145.5. 145.6. 145.7. 145.8. 145.9. 146.0. 146.1. 146.2. 146.3. 146.4. 146.5. 146.6. 146.7. 146.8. 146.9. 147.0. 147.1. 147.2. 147.3. 147.4. 147.5. 147.6. 147.7. 147.8. 147.9. 148.0. 148.1. 148.2. 148.3. 148.4. 148.5. 148.6. 148.7. 148.8. 148.9. 149.0. 149.1. 149.2. 149.3. 149.4. 149.5. 149.6. 149.7. 149.8. 149.9. 150.0. 150.1. 150.2. 150.3. 150.4. 150.5. 150.6. 150.7. 150.8. 150.9. 151.0. 151.1. 151.2. 151.3. 151.4. 151.5. 151.6. 151.7. 151.8. 151.9. 152.0. 152.1. 152.2. 152.3. 152.4. 152.5. 152.6. 152.7. 152.8. 152.9. 153.0. 153.1. 153.2. 153.3. 153.4. 153.5. 153.6. 153.7. 153.8. 153.9. 154.0. 154.1. 154.2. 154.3. 154.4. 154.5. 154.6. 154.7. 154.8. 154.9. 155.0. 155.1. 155.2. 155.3. 155.4. 155.5. 155.6. 155.7. 155.8. 155.9. 156.0. 156.1. 156.2. 156.3. 156.4. 156.5. 156.6. 156.7. 156.8. 156.9. 157.0. 157.1. 157.2. 157.3. 157.4. 157.5. 157.6. 157.7. 157.8. 157.9. 158.0. 158.1. 158.2. 158.3. 158.4. 158.5. 158.6. 158.7. 158.8. 158.9. 159.0. 159.1. 159.2. 159.3. 159.4. 159.5. 159.6. 159.7. 159.8. 159.9. 160.0. 160.1. 160.2. 160.3. 160.4. 160.5. 160.6. 160.7. 160.8. 160.9. 161.0. 161.1. 161.2. 161.3. 161.4. 161.5. 161.6. 161.7. 161.8. 161.9. 162.0. 162.1. 162.2. 162.3. 162.4. 162.5. 162.6. 162.7. 162.8. 162.9. 163.0. 163.1. 163.2. 163.3. 163.4. 163.5. 163.6. 163.7. 163.8. 163.9. 164.0. 164.1. 164.2. 164.3. 164.4. 164.5. 164.6. 164.7. 164.8. 164.9. 165.0. 165.1. 165.2. 165.3. 165.4. 165.5. 165.6. 165.7. 165.8. 165.9. 166.0. 166.1. 166.2. 166.3. 166.4. 166.5. 166.6. 166.7. 166.8. 166.9. 167.0. 167.1. 167.2. 167.3. 167.4. 167.5. 167.6. 167.7. 167.8. 167.9. 168.0. 168.1. 168.2. 168.3. 168.4. 168.5. 168.6. 168.7. 168.8. 168.9. 169.0. 169.1. 169.2. 169.3. 169.4. 169.5. 169.6. 169.7. 169.8. 169.9. 170.0. 170.1. 170.2. 170.3. 170.4. 170.5. 170.6. 170.7. 170.8. 170.9. 171.0. 171.1. 171.2. 171.3. 171.4. 171.5. 171.6. 171.7. 171.8. 171.9. 172.0. 172.1. 172.2. 172.3. 172.4. 172.5. 172.6. 172.7. 172.8. 172.9. 173.0. 173.1. 173.2. 173.3. 173.4. 173.5. 173.6. 173.7. 173.8. 173.9. 174.0. 174.1. 174.2. 174.3. 174.4. 174.5. 174.6

-

- 



(1) $\frac{1}{10}$ $\frac{1}{10}$ $\frac{1}{10}$ $\frac{1}{10}$

3.3 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות העירייה

העירייה תבצע את השלמות התכנון הנדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות, כמפורט בנספח ב', עפ"י כל דין, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדירה.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות התאגיד יגבה דמי הקמה עפ"י כל דין כמפורט בהסכם שיחתם בין העירייה לבין התאגיד (נספח ו').

3.5 הכספים למימון עבודות ראש השטח והתשתיות הצמודות, בין אם יבוצעו על ידי המשרד ובין אם יבוצעו על ידי העירייה, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.6 באתרים בהם העירייה אחראית לביצוע התשתיות לפי הסכם זה, תבצע העירייה את העבודות בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים בהתאם להוראות כל דין. בנוסף העירייה תבצע תכנון מפורט לתשתיות בהתאם לנהלי התכנון, ולסטנדרטים המקצועיים הנהוגים במשרד לרבות מפרטי העבודות המקובלים במשרד, בליווי מקצועי של המשרד כפי שיקבע על ידי וועדת ההיגוי.

3.7 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, לרבות הקמת מוסדות ציבור ומבני חינוך המבוצעים בכספים שהועברו מהמשרד, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5 (שבעה וחצי) אחוז, שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י הרשות, בתוספת מע"מ כחוק (להלן - דמי ניהול).

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1 (אחד) אחוז שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, בתוספת מע"מ כחוק. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

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

אומדן עלויות הפיתוח שתכין העירייה כאמור יובא לבחינת אגף תקצוב ובקרה במשרד במועד המוקדם ביותר האפשרי, ומיד לאחר מכן לדיון ולאישור ועדת הפרויקטים של המשרד או לוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 29/6/15, או כל ועדה מוסמכת אחרת שתבוא במקומן (להלן - ועדת הפרויקטים). אישור ועדת הפרויקטים הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך

7
א.י.י.
א.י.י.
א.י.י.
א.י.י.
א.י.י.

שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי ועדת הפרויקטים כאמור.

3.8 עם זכייתו של זוכה במכרז לביצוע עבודת פיתוח שבאחריות העירייה ולא יאוחר מ- 30 יום מעת קבלת ההודעה על הזכייה, תחתום העירייה עימו על הסכם לביצוע עבודות פיתוח תשתיות, אשר יכלול, לפחות, את ההסדרים הקבועים בנספח ח' להסכם, אלא אם כן אישר אגף תקצוב ובקרה חריגה מהאמור. התקציב הנדרש למימון עלויות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות שבאחריות העירייה יתבסס, ככל הניתן, על האומדן שנערך במסגרת התכנון המפורט לביצוע עבודות אלה, ואושר על ידי ועדת הפרויקטים. לצד זאת, אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הביצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהאומדן, למעט במקרים של רשלנות רבתי ו/או זדון ו/או התנהלות חמורה שאינה תקינה מצד העירייה או הפועלים מטעמה אשר יידונו בוועדת ההיגוי, יפעלו הצדדים כדלקמן -

3.8.1 ראשית, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ, והכול באישור ועדת פרויקטים.

3.8.2 לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.8.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד, והכול באישור ועדת פרויקטים.

3.8.3 הוסכם על הגדלת התקציב כאמור בסעיף זה לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה, והיא תהא זכאית לתשלום דמי ניהול, בגין ההגדלה האמורה.

3.9 נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותן תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעיריה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, בערך נומינאלי, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי.

3.10 העירייה, או מי מטעמה, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת/מנהל פרויקט, או עם מספר חברות מנהלות/מנהלי פרויקטים לפי חלוקה לאתרים, לצורך ניהול ופיקוח על עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה. זהות מנהלי הפרויקט/חברה מנהלת תאושר מראש ובכתב ע"י המשרד (להלן - **מנהל הפרויקט**). החלפת מנהל פרויקט או הוספת מנהל פרויקט על ידי העירייה, לחלק מהאתרים או לכולם, תחייב אישור מראש ובכתב של המשרד, אשר יינתן על פי אמות מידה של מקצועיות, אמינות וכל שיקול ענייני אחר. התשלום לחברת הניהול כלול בדמי הניהול כאמור בסעיף 3.7 לעיל. העירייה בתיאום עם המשרד

ומנומקת של העירייה אשר תוגש בכתב לפחות 60 יום לפני המועד שבו נדרש קדם המימון, יקצה המשרד לעירייה קדם מימון כנגד תקבולי הכנסות עתידיים משיווק האתרים, וזאת לצורך ביצוע הפעילויות הבאות:

4.8.1 תכנון מפורט של פיתוח התשתיות באתרים, לרבות תכנון תשתיות ראש שטח או תשתיות צמודות, תכנון מבני ציבור, ועריכת אומדן עלויות הפיתוח.

4.8.2 ביצוע עבודות תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

4.9 תועמד מקדמה מכל הזמנה (הזמנה לעניין הסכם זה משמע הרשאה תקציבית להתחייב) שיוציא המשרד על פי הסכם זה בשיעור של 5 (חמישה) אחוזים שישמשו לצורכי תשלום לספקים עבור העבודות נשוא אותה ההזמנה. המקדמה לא תקוזז עד לביצוע 85% (שמונים וחמשה אחוזים) מהחשבונות מכל הזמנה. כמו כן לא יחושבו הצמודות בגין סכומי קדם המימון מיום העברתם. ככל שיעשה שימוש במקדמה על ידי העירייה בהתאם להוראות הסכם זה, תועמד מקדמה נוספת על ידי המשרד תוך 7 ימי עבודה מקבלת בקשת העירייה מהמשרד ובכתב לעשות כן ובלבד שסכום המקדמה לא יעלה על 5%.

4.10 במידה ויתברר כי תקציב הפרויקט שימש למימון עבודות פיתוח או מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ועדת הפרויקטים, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה - תישא העירייה בעלות עבודת הפיתוח או המטלות האמורות, וזאת על ידי השבה של הכספים למשרד, או בדרך של קיזוז מכספים המגיעים לעירייה בגין חלק היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בדרך של קיזוז מתשלומים המגיעים לעירייה בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית.

4.11 למען הסר ספק, הסכם זה אינו חל על תכנון וביצוע תשתיות מים וביוב, אשר יוסדר בהסכם נפרד בין העירייה ותאגיד המים כאמור בסעיף 3.12. לצד זאת, מוסכם בין הצדדים כי במסגרת התחייבויות הזוכה על פי המכרז לשיווק הקרקע, תקבע התחייבות אשר הפרתה מהווה הפרה יסודית להסכם, לפיה, יידרש להסדיר תשלום מקדמה בדמי הקמה לתאגיד בהתאם לקבוע בכללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב) התשע"ה-2015 וזאת בתוך 180 ימים ממועד קבלת ההודעה על זכייתו במכרז, ולהעביר למשרד אסמכתא מהתאגיד על ביצוע התשלום. הסכמה זו הינה בכפוף לכך שבתוך 60 יום ממועד חתימת הסכם זה תערך התחשבות בין המשרד והעירייה, במסגרתה יבחן אם נדרש קיזוז מדמי ההקמה שיגבו כאמור, בגין תשתיות מים וביוב, ככל שבוצעו, על ידי המשרד, וככל שיוסכם כי נדרש קיזוז יחושבו דמי ההקמה בהתאם.

כ.כ.

1.1

ממ

11

1.2

2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 או בהתאם לתוכנית. כספים אלה יועברו לחשבון מוסדות ציבור.

6.3 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם כנספת ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעירייה.

6.4 העירייה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בכנספת ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בכנספת א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.

יכולתה של העירייה לעמוד בלוחות הזמנים בכל הקשור למעונות היום מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד ממשרד הכלכלה.

6.5 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעירייה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העירייה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי הרשות או ממקורות אחרים כגון מתוך כספים שיוסבו כאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, כמפורט בסעיף 16.1 להלן.

7 יישן מול חדש

7.1 במסגרת הסכם "יישן מול חדש" שנחתם בין המשרד למשרד האוצר בשנת 2002 ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1413 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא מיום 24.9.2015, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "יישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 50 מיליון ₪, צמוד למדד תשומות הסלילה ממועד 9/2014. בהתאם לכך, העירייה תקבל הרשאה להתחייב על סך של 35 מיליון ₪ בשנת 2015, ובסך של 15 מיליון ₪ בשנת 2016. העברת הכספים לעירייה תבוצע בהתאם לנהלי "יישן מול חדש" הנהוגים במשרד.

7.2 סכומים אלו מהווים סכום סופי ומוחלט עבור יחידות הדיור נשוא הסכם זה.

7.3 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הותיקות כאמור בסעיף זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוע בכתב מאת העירייה שינתן רק לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען.

7.4 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, לא תחול על המתחמים נשוא הסכם זה הוראת סעיף 5.1 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1413, כך שלא תוטל על העירייה חובה להקצות כספים

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

9 הוצאת היתרי בניה

9.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים, והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבנייה של יחידות הדירה 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.

9.2 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

10 מינהלת הפרויקט

10.1 לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העיריה, בהתקשרות עם גוף חיצוני לעירייה, מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן - **מינהלת הפרויקט**). בעלי התפקידים במינהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטים לביצוע מטלות העיריה לפי הסכם זה כאמור, ובכלל זה ביצוע פיקוח על הבניה למגורים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצ"ב. נציג המשרד בוועדת ההיגוי יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מינהלת הפרויקט. מבנה המינהלת יהיה כמפורט ב**נספח ג'**.

10.2 בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי העיריה באישור נציג המשרד בוועדת ההיגוי.

10.3 למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 3.7 להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

10.4 השתתפות המשרד בגין מימון מינהלת הפרויקט תהיה בסך של 500 אלשי"ח לחודש, כולל מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן 8/2015 וזאת למשך 5 השנים הראשונות ממועד חתימת ההסכם, קרי סך הכל 30 מליון ₪, כולל מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן 8/2015. השתתפות המשרד תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי מינהלת הפרויקט, הוצאות שכירות של מינהלת הפרויקט, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למינהלת הפרויקט לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות

1.1. 100 15 1.3. 1.4.

- 11.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 11.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 11.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 11.3.9 להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמת העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 11.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 11.3.11 מובהר כי מימוש החלטות וועדת 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 העירייה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תעשנה על פי כל דין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.
- 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 יהיה רשאי לדרוש לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

13 אחריות לנזקים

- 13.1 העיריה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יישאו האחד כלפי משנהו באחריות לכל נזק או הוצאה שייגרמו למי מהצדדים או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה או מחדל של העיריה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בנוגע לביצוע העבודות נושא הסכם זה. צד שנגרם לו נזק או הוצאה כאמור, יידע את הצד השני בכתב בדבר ההליכים המשפטיים וייתן לצד השני אפשרות להתגונן בפניהם על חשבונם. העיריה ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יפצו או ישפו האחד את השני לפי העניין, על כל נזק או הוצאה כאמור כפוף לפסק דין חלוט או הוראה של בית משפט או פשרה מוסכמת על העירייה והמשרד.
- 13.2 העירייה או מי מטעמה וכן נותני השירותים או הקבלנים מטעמם, יתחייבו לערוך על חשבונם את הביטוחים הנדרשים לצורך כיסוי הנזקים המפורטים בסעיף 13.1 לעיל, כפי שידרוש המשרד. נוסח כתב השיפוי ונספחי הביטוח, היקפם ותנאיהם, יקבע על ידי יועצי הביטוח של המשרד.

17
 $\sqrt{c} \cdot \sqrt{c}$
 1.4. 1.3. 1.1. 1.0.

14

-

15

-

16.1 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מיום 24.9.2015, ועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 11 לעיל, תהיה רשאית לאשר בקשה של העיריה להסבת כספים שנגבו במסגרת הקצאת הקרקע לטובת מימון תכנון וביצוע תשתיות העל, לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך, וזאת לאחר שקבעה כי הסבת הכספים כאמור אינה צפויה לפגוע בתשתיות הדרושות לאכלוס כלל יחידות הדיור בהסכם הגג, ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 200 מיליון ₪, צמוד למדד תשומות הבנייה 9/2015.

16.2 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיוזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן: - תקבולי השיווק), יעביר המשרד לעירייה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק, בסדר ובאופן הבא:

16.2.1 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהינה כך שישווקו 80% ומעלה מיחידות הדיור הכלולות באתר שישווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגין החלק מתקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששווקו לפי חלקן היחסי. העיריה מתחייבת כי השימוש בכספים אלה על ידה, יתבצע רק לאחר שהיא תוודא כי שימוש בכספים אלה יבטיח ביצוע תשתיות ראש שטח הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור ששווקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור.

16.2.2 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהיינה כך שישווקו בין 50% ל-80% מיחידות הדיור הכלולות באתר שישווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגין החלק מתקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששווקו לפי חלקן היחסי. השימוש בכספים על ידי העיריה, יתבצע רק לאחר שהעיריה והמשרד יסכימו כי שימוש בכספים אלה יבטיח ביצוע תשתיות ראש שטח הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור

ששווקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור.

16.2.3 ככל שתוצאות שיווק יחידות הדיור תהינה כך שישווקו מתחת ל-50% מיחידות הדיור הכלולות באתר שישווק, כמפורט בנספח א' להסכם זה, יעביר המשרד לעירייה הרשאה בגובה 50% מהחלק של תקבולי השיווק שיתקבלו מהיזמים המתייחס לתשתיות ראש שטח, מוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות כלל עירוניות לרבות תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" וכן למוסדות כלל עירוניים עליהם הוסכם בהסכם זה, שיגבו מאותן יחידות דיור ששווקו לפי חלקן היחסי. השימוש בכספים על ידי העירייה, יתבצע רק לאחר שהעירייה והמשרד יסכימו כי שימוש בכספים אלו יבטיח ביצוע תשתיות הדרושות לאיכלוסן המלא והראוי של אותן יחידות דיור ששווקו לרבות לצורך הקמת כלל מוסדות הציבור הנחוצים לאותן יחידות דיור. יתרת 50% מהכספים שיוותרו מתוך החלק של תקבולי השיווק הנזכר לעיל, ישארו בקופת המשרד עד להצלחת שיווק של יחידות דיור בהיקף העולה על 50% מיחידות הדיור הכלולות באתר.

16.2.4 תקבולי השיווק בגין תשתיות צמודות יועברו כהרשאה לעירייה לפי הצורך בביצוע עבודות הפיתוח האמורות על פי הכללים המפורטים בנספח ד' ולפי בקשות העירייה והחלטות וועדת ההיגוי בדבר קידמי מימון כאמור לעיל.

16.3 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

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

16.5 הצדדים ינהגו בקשר למסירת עבודות הפיתוח באתר נווה זאב - פלח 5 לפי העקרונות המפורטים בנספח י"א.

16.6 הצדדים ינהגו בקשר לפיתוח אתר נווה מנחם ב' בהתאם להוראות ההסכם מחודש ינואר 2015 המצורף כנספח יב' להסכם זה.

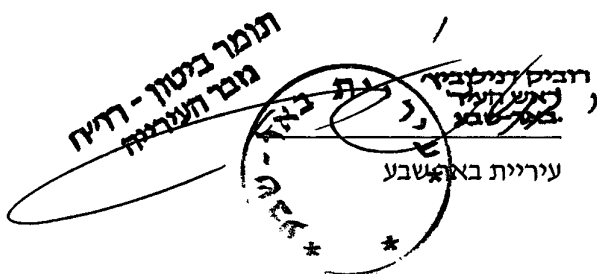
16.7 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצע ואו יבצע המשרד עבודות פיתוח, אשר אינם כלולים בהסכם זה (כדוגמת נווה זאב על כל פלחיו ושכונות רמות), ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, בתיאום עם העירייה, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.

16.8 המשרד יפעל כך שסכום בגובה של 3.5 מיליון ₪ יגבה במסגרת הוצאות הפיתוח, לצורך העברת הרשאה לעירייה בשנת 2015 למימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נושא הסכם זה, בשנים 2015-2016. ככל שיתעורר צורך

בתקציב נוסף למטרה זו החל משנת 2017, יובא הדבר לדיון והחלטה בועדת הפרויקטים.

16.9 סך עבודות ראש השטח/תשתיות על שיבוצו על ידי העירייה והמפורטים בנספח ב' עומד על סך של 1,070,629,097 ₪. למען חסר ספק, הסכום האמור כולל מע"מ.

16.10 הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה, ובכפוף לאמור בסעיף 16.11 להלן. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.



משרד הבינוי והשיכון
אינג' גדי מארק
מנהל אגף בן תיקצוב ובקרה

מר אשל ארמוני, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר אהרון עבאדי, חשב משרד הבינוי והשיכון
אינג' גדי מארק, מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה

ויקטור וייס, סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר

נחמיה קינד, סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר