

י"א בתמוז תשע"ד  
 9 ביולי 2014

מספרנו : 2/1/180/מנ-1

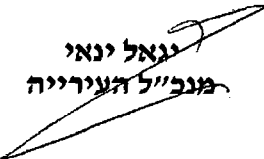
**לכבוד**  
**יעקב שנרב**  
**משנה למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון**

א.נ.,

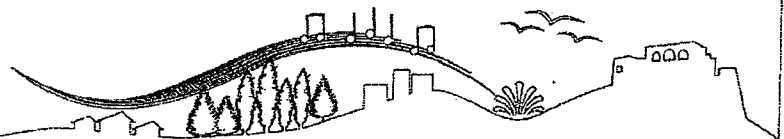
**הנדון : חתימה על הסכם גג**

1. רציב חתימת ראש העיר, מנכ"ל העירייה וגזבר העירייה על הסכם גג.
2. הסכם גג אושר במליאת מועצת העיר בישיבתה מיום 7/7/2014.
3. בשעה טובה ומוצלחת.

בכבוד רב

  
 נופל ינאי  
 מנכ"ל העירייה


 חפשו אותנו ב- עיריית ראש העין



זוכת כרס  
ניהול תקין



זוכת התואר  
עיר מתנדבת



זוכת התואר  
עיר צדקה



פרס אקו"ם  
לשיפור היצירה  
הישראלית



זוכת כרס  
החקיר הארצי

עיריית ראש העין, רח' שילה 21, ראש העין 48036

טלפון: 03-9007210/1 | פקס: 03-9008801

E-mail: [meital@rosh.org.il](mailto:meital@rosh.org.il) | [www.rosh-haayn.muni.il](http://www.rosh-haayn.muni.il)

Municipality of Rosh Ha'ayin, 21 Shilo St. Rosh Ha'ayin, Israel

**הסכם עקרונות  
שנחתם ביום \_\_\_\_\_**

**בין**

**עיריית ראש העין**

**ובין**

**משרד הבינוי והשיכון**

**ובין**

**רשות מקרקעי ישראל**

**ובין**

**משרד האוצר**

**(להלן יחד – הצדדים)**

**1. רקע**

1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית ראש העין (להלן - העירייה), 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 ראש-העין, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור כולל תעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - הפרויקט):



11  
ל.א.  
ל.א.  
ל.א.  
ל.א.

מתחם	מס' תכנית	מס' יח"ד
A	רנ/265 א' ו-רנ/265 ב'	2,940
B	רנ/50 א'	4,613
C	רנ/250 א'	1,363
D	רנ/275 א'	1,718
E	רנ/300 א'	2,393
F	רנ/280 א'	609
סה"כ		13,636

1.4 כמפורט בטבלה לעיל, המתחמים כוללים 13,636 יחידות דיור, עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן בהתאמה - המתחמים; התוכניות). לאלה יתווספו כ- 3,000 יחידות דיור מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכניות)(הוראת שעה) התשע"ד-2013 וכן 1300 יח"ד במתחם רנ/9+א+ב, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווקו או יקבלו היתר היתר בניה במהלך שנים 2014-2017 הנו כ- 17,936 יח"ד.

1.5 הסכם זה יבוא לקיצו במידה ותוך 120 ימים ממועד חתימתו לא יתקבל אישור בדבר קבלת התמריץ לפי סעיף 5 להחלטת ממשלה 1533 (דר/44), אלא אם יסכימו הצדדים אחרת.

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

- **נספח א' -** טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור במתחמים כולל שיווק השטחים המסחריים במתחמים.
- **נספח ב' -** פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות כאמור בסעיף 3.1 בהסכם זה להלן שבאחריות המשרד ופירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות שבאחריות העירייה.
- **נספח ג' -** מבנה ארגוני של הגופים הפועלים מטעם העירייה במסגרת הפרויקט, לרבות מינהלת הפרויקט שתוקם לצורך ניהולו, האמונים על כלל התהליכים אשר באחריות העירייה לפי הסכם זה.
- **נספח ד' -** כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה.
- **נספח ה' -** רשימת מוסדות ציבור (רשות), כהגדרתם בהסכם זה.
- **נספח ו' -** הסכם בין המשרד ובין העירייה ותאגיד המים והביוב עין אפק בע"מ (להלן - תאגיד המים).

1.2

לשם  
5.7  
לגבי


- **נספח ז' -** מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית בעניין יעוד עד 25% מהשטח המסומן לתכנון מפורט בעתיד הכלול בתוכנית רנ/150 (לב ישראל) למגורים. וכן המלצה מקצועית התומכת בתוספת יח"ד מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.
  - **נספח ח' -** חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת.
  - **נספח ט' -** נוסח חוזה פיתוח המסדיר את ההתחייבויות ההדדיות בין כל זוכה במכרז קרקע שתשווק במתחמים, לבין המדינה (יצורף תוך 60 יום ממועד חתימת ההסכם).
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי הסכם זה, יגברו הוראות הסכם זה.**

## 2. קידום תוכניות ושיווק

2.1 העירייה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2014-2017 את יתרת 9,651 יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט להלן:

מתחם	יתרת יח"ד לשיווק	יחידות ששווקו
A	2,507	433
B	1,061	3,552
C	1,363	
D	1,718	
E	2,393	
F	609	
סה"כ	9,651	3,985

- הטבלה אינה כוללת תוספת יחידות דיור שיאושרו לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002.
- 2.2 העירייה מתחייבת לאפשר השיוקים נשוא הסכם זה בתחומה בקצב של לפחות - 2,500 יחידות דיור בשנה, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת מ-9,000 יחידות דיור עד יום 31.12.2017, והכול בכפוף למילוי התחייבויות המשרד לפי הסכם זה בכלל ובפרט הסרת החסמים בתב"ע שאינם תלויים בעירייה על פי הקבוע או שיקבע בתוכניות. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות לצפי הסרת החסמים באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור ששווקו.
- 2.3 במקביל לשיווק יחידות דיור ובהתאם להתקדמות הבניה, ישווקו גם השטחים המסחריים שבמתחמי השיווק.

  
 ל.ג.  
 ל.ל.  
 107  
 מ"ר

- 2.4 מתכונת השיווק של יחידות הדיור, לרבות שיווק במכרז פומבי למרבה במחיר, שיווק לכרויקטי שכירות ושיווק בשיטת "מחיר למשתכן", או כל מתכונת אחרת, תיקבע באופן בלעדי על ידי המשרד ורמ"י, לאחר התייעצות עם העירייה, המשרד ימסור הודעה בכתב לעירייה על הכוונה לצאת בשיווק 30 יום לפחות מעת קבלת החלטה על מיתווה השיווק.
- 2.5 ככל שהעירייה תבקש לשנות את מתכונת השיווק כפי שנקבעה על ידי המשרד ורמ"י, תציג העירייה את בקשתה בכתב, ובקשתה זו תידון במסגרת ועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה. לא הגיעו הצדדים להסכמה במסגרת ועדת ההיגוי בתוך 21 יום ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תיעשה בתיאום עם ראש העירייה, והכל כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה.
- 2.6 השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז במסגרת הכללים הקבועים בחוק, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.
- 2.7 מוסכם כי העירייה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור במתחמים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, תוקצה לבני מקום, בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות לעניין זה.
- 2.8 המשרד יפעל מול רמ"י לצורך הוצאת הודעה ליזמים שזכו במכרזי קרקע במתחמים A, B ו- חורשים (רנ/א/ב) החתומים כיום על הסכם פיתוח עם רמ"י, כי באפשרותם לחתום על הסכמי חכירה מול רמ"י ביחס למתחמים בהם זכו, העתק ההודעה ישלח למנכ"ל העירייה.
- 2.9 העירייה, בתיאום עם המשרד, תטפל בהקדם בשינוי תביע מתחם F לתעסוקה ומשרדים, לרבות תוכנית בינוי. המשרד ישלים את תוכניות הבינוי למתחמים C, D, E, לצורך הגשה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לרבות ביצוע תיקונים לא משמעותיים בתוכניות אלה, ככל שיידרש.
- 2.10 המשרד יבחן בחיוב קידום תוכנית בינוי - פינוי - בינוי, במתחם ג'ון קנדי.
- 2.11 המשרד ומשרד האוצר יפעלו לקדם את הפתרונות התחבורתיים מול משרד התחבורה כפי שנקבעו על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- 2.12 משרד האוצר והמשרד יבחנו את בקשת העירייה לשינוי נתיב הנחיתה על מסלול 21 בנתביג באופן ששיווק שכונות חדשות לא יפגע.



21

למ  
21  
למ

2.13. המשרד ומשרד האוצר, יבחנו היתכנות בדיקת תיקון תמ"א 10 להסטת קווי חשמל מתח על עליון 400 ק"ו מול מנהל התכנון, כנגד ההכנסות הצפויות מקידום תוכנית בינוי ופיתוח לאורך הקו, הכוללות יחידות דיור ולא פחות מ-1,000 יחידות דיור בתחום השיפוט של העירייה, במידה וכלל תוספת יחידות הדיור יממנו את עלות הסטת הקו.

2.14. משרד האוצר והעירייה יפעלו לבחינת סוגיית התחבורה הציבורית בעיר והתאמתה לבינוי העתידי על פי הסכם זה.

### 3. פיתוח תשתיות

#### הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצידי:

#### תשתיות ראש שטח למתחמים

התשתיות המיועדות לשרת את תחום כלל התוכניות נשוא הסכם זה, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכוני ביוב, טיהור וניקוז למים ולשפכים, הקמה ופיתוח וגיוון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"ב.


#### תשתיות צמודות

עבודות פיתוח במתחמים השונים הקשורות באופן ישיר לפיתוח השטחים עד לגבול התביע, כולל ביצוע עבודות עפר גסות וקירות תומכים בהיקף המגרש של המגרשים הציבוריים, בתחום המתחמים, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, תיעול וניקוז ומים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גיוון, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, וביצוע שציפים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

התקנה וחיבור של קווי ביוב ומים יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב עין אפק במסגרת הסכם נפרד שייחתם בין המשרד והעירייה לבין התאגיד.

#### 3.1 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות המשרד

המשרד מבצע כיום, וימשיך לבצע, את עבודות ראש השטח עבור כל המתחמים, למעט עבודות תשתית מים וביוב אשר יבוצעו על ידי תאגיד המים ולמעט עבודות הקמת גדר ביטחון לגידור שטח אש במתחמים F,E,D. זאת, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים ומתחייבים מקצב השיווק, והכול כמפורט בנספח ב' להסכם זה. המשרד מבצע, וימשיך לבצע, את עבודות פיתוח התשתיות הצמודות באתרים B,A, בלבד, למעט עבודות תשתית המים והביוב אשר יבוצעו על ידי תאגיד המים.

  
L.I  
L.H  
1.6.7  
M<sup>2</sup> 2016

זאת, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור, והכול כמפורט בנספח ב' להסכם זה.

### 3.2 תשתיות צמודות במתחמים F, E, D, C

באחריות העירייה לקבל את כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין. העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הצמודות במתחמים F, E, D, C, למעט עבודות תשתית המים והביוב אשר יבוצעו על ידי תאגיד המים. זאת, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור, והכול כמפורט בנספח ב' להסכם זה.

במתחם C רשאית העירייה לבצע את העבודות באמצעות החברה המנהלת שזכתה במכרז שפרסם המשרד. לצורך זה העירייה מתחייבת לחתום על כל מסמך ככל שיידרש בקשר עם הסבת התקשרויות קיימות בין המשרד לבין ספקים ואו חברות מנהלות ואחרים.

3.3 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.

3.4 במתחמים 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, ושלא יפחתו מהסטנדרטים שאושרו למתחמים A ו-B, בליווי מקצועי של המשרד כפי שיקבע על ידי צוות ההיגוי.

3.5 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5 (שישה וחצי) אחוזים בתוספת מע"מ כחוק שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י הרשות לא כולל מע"מ (להלן: "דמי ניהול") בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות, תאגידי מים וביוב וכיוצא"ב) יחושבו דמי הניהול ותקורות כ- 1 (אחד) אחוז מעלות ביצוע העבודות בפועל. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

תשלום דמי הניהול והתקורה 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, למעט העלויות הכרוכות בהפעלת מינהלת הפרויקט, כמשמעותה בסעיף 10 להסכם.

3.6 העירייה תכין את אומדן עלויות הפיתוח שבאחריותה לפי הסכם זה בהתאם לנהלי המשרד, לאומדן יתווספו עד 2% לצורכי שינויי והשלמות תכנון ופיקוח מיוחד

A  
L.L  
167  
מ.ג.ל

לרבות הבטחת איכות ובאישור אגף תיקצוב ובקרה במשרד מראש. התשלום לעירייה יבוצע מול הוצאות מאושרות מראש ובפועל.

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(להלן - ועדת הפרויקטים).

אישור ועדת הפרויקטים הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי ועדת הפרויקטים כאמור.

3.7 עם זכייתו של זוכה במכרז לביצוע עבודות 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 בנספת 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 -

3.7.1 ראשית, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, והכול באישור ועדת פרויקטים.

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

3.7.3 הוסכם על הגדלת התקציב כאמור בסעיף זה לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה, ואולם היא לא תהא זכאית לתשלום דמי ניהול, או לחלקה בעודף, כהגדרתו להלן, בגין ההגדלה האמורה.

3.8 נמצא בסיום פיתוח מתחמים F-C, כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותם תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה, בניכוי 15% ממנו אשר יועבר לעירייה לצורך השקעה במתחמים F-A, או, באישור ועדת ההיגוי, גם ברחבי העיר, ובלבד שמדובר בעבודות המשרתות את כלל תושבי העיר. 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.

דב  
1.1  
11.7  
2.2.8



העיריה, או מי מטעמה, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת/מנהל פרויקט, או עם מספר חברות מנהלות/מנהלי פרויקטים לפי חלוקה למתחמים, לצורך ניהול ופיקוח על עבודות הפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה. זהות מנהלי הפרויקט תאושר מראש ובכתב ע"י המשרד (להלן - **מנהל הפרויקט**). החלפת מנהל פרויקט או הוספת מנהל פרויקט על ידי העיריה, לחלק מהמתחמים או לכולם, תחייב אישור מראש ובכתב של המשרד, אשר יינתן על פי אמות מידה של מקצועיות, אמנינות וכל שיקול ענייני אחר. התשלום לחברת הניהול כלול בדמי הניהול כאמור בסעיף 3.6 לעיל. העירייה תקבע את הכללים של אופן ההתקשרות עם מנהל הפרויקט/חברה מנהלת כולל, אך לא רק, מספר המפקחים המינימאליים הדרושים בפרויקט. הכללים יובאו לאישור ועדת פרויקטים.

3.9 המשרד יערוך בקרה על תכנון וביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות שבאחריות העיריה, ובהתאם יהא זכאי לקבל מהעירייה, או ממי מטעמה, כל מסמך או נתון, לרבות מצב חשבונות הבנק הייעודיים כאמור בסעיף 4.3 להלן בהסכם זה, הדרוש לו לצורך עריכת בקרה כאמור. העברת מסמכים או נתונים כאמור תבצע תוך 7 ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.

3.10 הצדדים מסכימים לפעול על מנת שבתוך 60 ימים ממועד תתימת הסכם זה, יחתם הסכם בין המשרד, העיריה ותאגיד המים (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העירייה. הסכם תשתיות המים והביוב שיתתם כאמור יהווה **נספח 1** להסכם זה, וחלק בלתי נפרד ממנו.

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

4.1 לצורך מימון ביצוע תשתיות כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ירשמו על ידי המשרד בתקנה תקציבית נפרדת (להלן - **תקציב הפרויקט**).

4.2 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות ע"י שני הצדדים, תיערך הפרדה בין עבודות שהמשרד מבצע לבין עבודות שהעירייה מבצעת בהתאם לאומדנים המאושרים על ידי ועדת הפרויקטים.


4.3 העיריה תפתח 4 חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט -

4.3.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון עלויות תכנון, ביצוע וניהול ביצוע תשתיות ראש השטח ותשתיות צמודות שבאחריות העיריה לפי הסכם זה (להלן - **עלויות הפיתוח; חשבון פיתוח**).

4.3.2 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון עלויות השתתפות המשרד במימון הפעלת מינהלת הפרויקט כאמור בהסכם זה (להלן - **חשבון מינהלת**).

*Handwritten signature and notes:*  
ד.ל.  
ל.ל.  
ל.ל.  
ל.ל.  
ל.ל.

- 4.3.3 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון הקמת מוסדות חינוך (להלן - חשבון חינוך).
- 4.3.4 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) (להלן - חשבון מוסדות ציבור).
- 4.4 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 4.3 לעיל, יבוקר אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה.
- 4.5 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבון הפיתוח, לצורך מימון עלויות הפיתוח, תתבצע עד 30 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'. על העירייה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו 60 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו-120 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח ת'.
- 4.6 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעירייה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.5 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העירייה בכתב ולאחר על איחור זה, תהא רשאית ועדת ההיגוי, בהתחשב גם במקדמות שהועברו, לחייב את המשרד ע"פ כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.5 לעיל העולה על 120 יום, תשולם לעירייה ריבית חשכ"ל פיגורים.
- 4.7 ככל שהדבר יידרש על מנת לאפשר השלמת עבודות הפיתוח בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, ובכפוף לבקשה מפורטת 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 המתחמים, וזאת לצורך ביצוע הפעילויות הבאות:
- 4.7.1 תכנון מפורט של פיתוח התשתיות במתחמים, לרבות תכנון תשתיות ראש שטח או תשתיות צמודות, תכנון מבני ציבור, ועריכת אומדן עלויות הפיתוח.
- 4.7.2 ביצוע עבודות תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.
- 4.8 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) מחשבונות מכל הזמנה. כמו כן לא יחשבו הצמודות בגין סכומי קדם המימון מיום העברתם. העירייה מתחייבת במקביל לשלם לספקים במועד בו נקבע בחוזה עימם, אך לא יותר מ 60 יום ממועד הגשת החשבון על ידי הספק לחשבון חלקי, ו-120 יום לחשבון סופי.

  
 11  
 1.16  
 10.7  
 1.16

4.9 העירייה לא תגבה כל סוג של היטלי פיתוח מהבעלים בגין הקרקע, למעט אגרות בניה, כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד ויעביר לעירייה כאמור בהסכם זה. העירייה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העירייה שלא לגבות 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 העירייה אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

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 חלף 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 המשרד יעביר הזמנות עד לסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש מרץ 2014 בגין השתתפות בשיפוץ רחוב שבזי (הותיק) וכן יעביר המשרד הזמנות עד לסך של 37.5 מיליון ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש מרץ 2014 המהווה השתתפות בעלות כביש הגישה לאיזור התעשייה כפי שיאושר על ידי אגף תקצוב ובקרה במשרד. עלויות אלה יכללו במסגרת עלויות הפיתוח, אשר כנגדן יגבה המשרד כאמור הוצאות הפיתוח מהזוכים במכרזי הקרקע. התשלום על פי ההזמנות כאמור יבוצע כנגד הצגת חשבונית על ידי העירייה, עד גובה הסכום הנקוב בה.


4.12 למען הסר ספק הסכם זה אינו חל על תכנון וביצוע תשתיות מים וביוב אשר יוסדר בהסכם נפרד בין המשרד העירייה ותאגיד המים עין אפק כאמור בסעיף 3.11.

## 5 מוסדות חינוך

5.1 בהסכם זה - "מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמות ותקני משרד החינוך.

5.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, יבוצע על ידי העירייה או החברה הכלכלית של העירייה (להלן - החכ"ל) או תברות מנהלות, בניהול מינהלת הפרויקט כאמור בסעיף 10 להלן.

5.3 המשרד יפעל ככל יכולתו לכך שמוסדות החינוך שיבנו במסגרת הסכם זה יכללו בתוכנית החומש של משרד החינוך שתוכן לאחר החתימה על הסכם זה.

  
42  
44  
47  
48

5.4 העיריה תכין פרוגראמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגראמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

5.5 העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשרד החינוך.

5.6 המשרד יעביר הזמנות עד לסך של 75 מיליון ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש אפריל 2014 לטובת מימון עבודות בניה ופיתוח הנדרשות לצורך הקמת מוסדות החינוך, שאינן ממומנות במלואן על ידי משרד החינוך. ההזמנות יוצאו על ידי המשרד כנגד הפער שבין הרשאת משרד החינוך למבנה, ובין סך ההוצאות בפועל לאותו מבנה, עד לתקרה של 150% מהרשאת משרד החינוך, ובהתאם לקצב השווקים (לא כולל עבודות עפר גסות וביצוע קירות תומכים בהיקף המגרש השטח הנכללות בעבודות הפיתוח הכללי). עלויות אלה יכללו במסגרת עלויות הפיתוח, אשר כנגדן יגבה המשרד הוצאות הפיתוח מהזוכים במכרזי הקרקע. התשלום יהיה בהתאם לאמור לעניין זה בנספח ד'.


5.7 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור, ולאחר מימון עבודות בניה ופיתוח על ידי המשרד כאמור בסעיף 5.5 - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של הרשות, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שיווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי הרשות.

#### 6 בניית מוסדות ציבור (רשות)

6.1 בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, מתנ"סים, ספריות.

6.2 תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי העיריה או החכ"ל, בנייהול מינהלת הפרויקט. המשרד יגבה מהזוכים במכרזי הקרקע במתחמים סך של 7,500 ₪ ליחידת דיור למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות). אופן הגביה, הצמדת הסכומים העברת הכספים והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.

המשרד יכלול במכרזי הקרקע תנאי לפיו יגבו הוצאות פיתוח בסך של 7,500 ₪ בגין כל יחידת דיור נוספת שתקבל היתר בניה בפועל לאחר השיווק מכוח תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002 או בהתאם לתוכנית. העיריה לא תאשר היתר בניה בגין יחידה כאמור, אלא לאחר שווידאה כי המבקש שילם את הסך האמור למשרד.

  
11  
11.6  
11.7  
11.8

6.3 המשרד יעביר הזמנות עד לסך של 83 מיליון ₪ צמוד למדד תשומות הבנייה של חודש אפריל 2014 לצורך סיוע במימון הקמת מוסדות ציבור (רשות). קצב הוצאת ההזמנות יהיה בהתאם לקצב השיווקים והתשלום לפי ביצוע בפועל ועל פי נהלי המשרד.

6.4 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם כנספת ה', יתבצע בהסכמת שני הצדדים.

6.5 העירייה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח 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.

6.6 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.


## 7 ישן מול חדש

7.1 תוקדם הוצאת ההזמנה בגין יתרת התקציב שהועמד לעירייה לפי סעיף 7 להסכם הפיתוח מיום 29/12/10 שעניינו השקעה בתשתיות בחלק הוותיק של ראש-העין ("ישן מול חדש"), בסך של 44 מיליון ₪ צמוד למדד 1/2011, אשר טרם עבר לעירייה ואמור להיות משולם בהתאם לקצב השווקים. הזמנה על כל הסכום תועבר על ידי המשרד לעירייה, בתוך 60 יום ממועד אישור הפרויקטים שיוגשו לאחר החתימה על חוזה זה. התשלום יבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. סכום זה מהווה סכום סופי ומוחלט עבור יחיד נשוא הסכם זה.

7.2 יובהר כי תכנית העבודה להשקעה בתשתיות כאמור בסעיף זה תועבר לאישור המשרד קודם ביצועה. לאחר ביצוע עבודות, יועבר הסכום למימון בכפוף לאישור בכתב מאת המשרד, שינתן לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען. למען הסר ספק, הסכום שיועבר לעירייה כאמור, ינוכה מהסכומים להם זכאית העירייה מהמשרד לפי סעיף 7 להסכם הפיתוח הנ"ל.

## 8 עיקרי התחייבויות העירייה

8.1 לפתח את תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, וזאת בהתאם להתחייבויות המדינה כלפי היזם לפי ההסכם המצורף כנספת ט', לפרוגרמה, למפרט עבודות ולתוכניות שיוכנו/הוכנו על ידי המשרד וכן מוסדות חינוך וציבור כמפורט בהסכם זה.

  
ל.ג.  
ל.ל.  
ל.ג.  
ל.ג.

- 8.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העירייה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוחות זמנים לעבודות מערכת הבקרה והפיקוח, ייקבעו בהסכמה בין הצדדים ויצורפו כנספח להסכם זה בתוך 60 יום ממועד חתימתו.
- 8.3 בהתאם למכתבו של מהנדס העיר המצורף בזה כנספח ז', אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 8.4 במידה ויזמים מפרויקט "לב ישראל" יגישו תוכנית מפורטת לשטחים המסומנים לתכנון מפורט בעתיד (הכלולים בתוכנית ר/נ-150) תמליץ העירייה בפני הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לשינוי ייעוד של עד 25% מהשטח למגורים, והכל בהתאם למכתב מהנדס העירייה המצורף כנספח ז'.
- 8.5 העירייה מתחייבת לקבוע תקופת בדיקת בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לפקח על עבודות הפיתוח ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיקה. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדיקת הינם באחריות העירייה.
- 8.6 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות לאחר מסירתן תהיה באחריות העירייה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.
- 8.7 ככל שהמשרד יחליט כי העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות, לרבות אישור תצ"ר, כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט. ככל שהמשרד יבצע את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, לא יועבר לעירייה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.
- 8.8 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה למשרד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העירייה על פי כל דין.

#### הוצאת היתרי בניה

9

- 9.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים, והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבנייה של יחידות הדיור, תפעיל העירייה במסגרת מנהלת הפרויקט מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתרי בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר.

*Handwritten signature and notes:*  
 LL  
 עירייה  
 ת"ת  
 לבניה

9.2 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין.

#### 10 מינהלת הפרויקט

10.1 לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העירייה, 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 העירייה 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, כמטרה 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 המינהלת, ואלה לא יכללו מטלות אשר בגינן מקבלת העירייה דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 3 להסכם זה.

10.2 התקציב הכולל להקמתה ותפעולה השוטף של מנהלת הפרויקט יהיה סך של עד 1 מיליון ₪ כולל מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן של ינואר 2014 עבור כל חודש בו תפעל, בהתאם לחלוקה הבאה: 70% מעלות ההפעלה החודשית תמומן מתוך תקציב עלויות הפיתוח של הפרויקט ו- 30% מעלות זו תמומן על ידי העירייה ממקורותיה העצמיים.

10.3 תשלום חלקו היחסי של המשרד בהפעלה החודשית כאמור בסעיף 10.2 לעיל, יבוצע כנגד הגשת חשבוניות ודו"ח ביצוע מטעם העירייה שיאושר על ידי המשרד.

10.4 בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט והגורמים המקצועיים שיועסקו בו, לרבות בחירתו של כל בעל תפקיד, תיעשה על ידי העירייה באישור נציג המשרד ונציג משרד האוצר בוועדת ההיגוי.

10.5 היקף פעילותה, תפקודה ותקציבה של מנהלת הפרויקט יבחן על ידי ועדת ההיגוי לקראת תום שלוש שנים ממועד הקמתה, ובהתאם לנסיבות תחליט הוועדה בדבר הצורך בהמשך פעילותה של המנהלה לשנה נוספת, ובדבר התקציב הנדרש לכך. בתום שנה זו תערך בחינה נוספת כאמור, וכן הלאה מדי שנה, ובלבד שלא תוארך פעילות המינהלה מעבר לתום 7 שנים ממועד תחילת עבודתה.

#### ועדת היגוי

11.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג רמ"י שימנה מנהל רמ"י, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר, ונציג העירייה שימנה ראש העיר. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה ברוב קולות של חבריה.

11

L.L.  
L.L.  
L.L.  
L.L.  
L.L.

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 וועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או וועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

### 11.3 תפקידה העיקרי של ועדת ההיגוי:

- 11.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 11.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 11.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 11.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן במקרה של שויון קולות בוועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל המשרד.
- 11.3.5 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.
- 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 החלטות וועדת ההיגוי ו/או החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 11.3.4 להסכם זה כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

התקשרויות העירייה

12

ל.ל.  
מ.ל.  
י.ל.  
מ.ל.




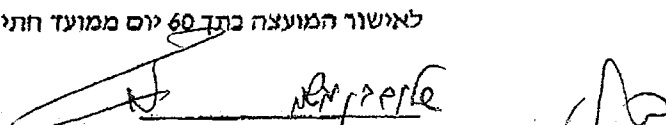


המגיעים למשרד עבור עבודות שבוצעו בקדם מימון או מקדמות שהועברו לעירייה על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעירייה מאת המשרד, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

15 שונות

- 15.1 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 15.2 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעירייה או לתכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.
- 15.3 הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ואישור מועצת מקרקעי ישראל (להלן - המועצה) ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורם. המשרד יפעל כך שהנושא יובא לאישור המועצה בתוך 60 יום ממועד חתימתו על יוזמה חדדים.

  
משרד הבינוי והשיכון

  
עיריית ראש העין

  
משרד תאוצר  
24/6/2014

רשות מקרקעי ישראל

## נספח א' - תוכנית השיווקים

שנה	2014	2015	2016	2017
	A 2300	A 200	E 1400	
	B 700	B 300		לשינוי תב"ע F 609
		C 1300	D 1100	D 618
		E 1000		
סה"כ יח"ד לפני תוספת	כ 3,000	כ 2,800	כ 2,500	כ 1,227

- בכל שיווק בנוסף ובמקביל לשיווק יח"ד, ישווקו שטחי המסחר באותו המתחם.
- כולל תוספת יח"ד הצפויה מכח תקנות התכנון והבניה (הוראת שעה, התשע"ד 2013) כ - 11500 יח"ד.

א

ל.ל.

ל.ל.

כ.ד.

## נספח ב

נספח ב' - תשתיות ראש שטח וצמודות באחריות משהב"ש  
ועמסו כחלק מעלויות הפיתוח

ראש השטח:

כביש עורקי כולל המעברים התת קרקעיים, קירות אקוסטיים, מנהרות, ויאדוקט.  
חיבור 444 וכן הפתרונות התחבורתיים מול משרד התחבורה כפי שנקבעו על ידי הוועדה  
המחוזית לתכנון ולבניה.

כבישים 20,17

חיבור המתחמים החדשים לרח שבזי הקיים כולל מנהרה

סיוע ישן מול חדש

סיוע בפיתוח פארק לאומי מגדל צדק

תשתיות צמודות A,B:

עבודות עפר, קירות חומכי כבישים ושצ"פים, כבישים ומערכות תת קרקעיות כולל מים, ביוב,  
ניקוז וכו'  
השלמות פיתוח כולל מדרכות, תאורה, חדרי טרפו, ריהוט רחוב, גינות והשקיה וכו'  
שצ"פים

תשלומים לרט"ג, קק"ל, עתיקות

תשתיות על וצמודות באחריות העירייה:


תשתיות צמודות ועל C, D, E, F:

עבודות עפר, קירות תומכים, כבישים ומערכות תת קרקעיות כולל מים, ביוב, ניקוז וכו'.  
השלמות פיתוח כולל מדרכות, תאורה, חדרי טרפו, ריהוט רחוב, גינות והשקיה וכו'  
שצ"פים

תשלומים לרט"ג, קק"ל, עתיקות  
גדר לדרישת הצבא/משרד הביטחון

---

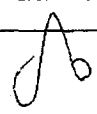
ועדת ההיגוי רשאית להוסיף/להפחית מרשימת העבודות

 1.2  
2.7

## נספח מס' ג' להסכם הגג

### מבנה מנהלת להקמת המתחמים החדשים

ניסיון נדרש	השכלה	כמות משרות	תפקיד	
ניהול פרויקטים	מהנדס תעשיה וניהול	1	מנהל המנהלת	<u>1</u>
	רואה חשבון	1	חשב- ניהול כספים ובקרה תקציבית	<u>2</u>
ניסיון בניהול פרויקטים ולווי סטטוטורי	מתכנן ערים/ מהנדס תעשיה וניהול	1	מקדם תכניות - מנהל פרויקט	<u>3</u>
	מהנדס אזרחי/ תעשיה וניהול	1	מנהל חוזים והתקשרויות	<u>4</u>
בעל ניסיון בתכנון מתחמי מגורים גדולים ו/או בניה רוויה	אדריכל	1	מרכז צוות רישוי ומידע תכנוני	<u>5</u>
בעלי ניסיון ברישוי בניה רוויה וידע בחוק התכנון והבניה.	אדריכלים/ הנדסאי אדריכלות / הנדסאי בניין/ לימודי סביבה	2	בודקי היתרים- רישוי	<u>6</u>
בעל ידע כבקר איכות סביבה ותברואה ובעל ניסיון ברישוי וידע בחוק התכנון והבניה.	אדריכלים/ הנדסאי אדריכלות / הנדסאי בניין/ לימודי סביבה	1	בודק היתרים ובקר איכות סביבה ותברואה.	<u>7</u>
בעל ניסיון בתכנון נוף לשכונות מגורים, מוסדות ציבור וכבישים.	אדריכל נוף	1/2	יועץ נוף	<u>8</u>
בעל ניסיון של 5 שנים לפחות	מהנדס אזרחי	1	מתאם תשתיות	<u>9</u>
	מהנדס אזרחי	2	מתאם תכנון תשתיות בדיקת תכניות כבישים ותשתיות, היתרים ונספחי בינוי	<u>10</u>
בעל ניסיון בתכנון תשתיות.	מהנדס	1	יועץ חשמל/תקשורת/תאורה.	<u>11</u>
בעל ניסיון בתכנון לביצוע והקמת מוסדות ציבור	מהנדס אזרחי	1	מנהל מבני ציבור	<u>12</u>
בעל ניסיון בניהול פרויקטים של מבני ציבור.	הנדסאי תעשיה וניהול/ הנדסאי בניין	2	מנהל פרויקטים ללווי תהליך תכנון וביצוע מבני ציבור כולל חוזים מכרזים וכו'	<u>13</u>
בעל ניסיון בתכנון תנועה	מהנדס	1	יועץ תנועה	<u>14</u>
בעל ניסיון בעבודת פיקוח ברשות מקומית	הנדסאי בניין/ הנדסאי אדריכלות	2-3	פיקוח בניה לרבות אכיפה השלכת פסולת - חובה	<u>15</u>
בעל ניסיון בניהול מערכות GIS	מהנדס מחשבים	1	GIS מתאם מחשב-	<u>16</u>


  
 1, 1, 1  
 10/16  
 107

בעל ניסיון בתחום התכנון והבניה, התקשרויות וחוזים.	1	יעוץ משפטי	17.
מהנדס אזרחי	1	כותב כמויות	18
עובדת סוציאלית	1	מנהלת ליווי קהילתי וקשרי תושבים חדשים עד איכלוס של 50% מהאתר	19
בעל/ת ניסיון	2	מזכירות	20
	2-5	שמירה	21
	26.5-30.5	סה"כ משרות	

עלויות נוספות:

- 1- שכירות משרדים
- 2- ציוד משרדי
- 3- ריהוט

הערה- היקף המשרות (בהבדל ממספרן), יאוייש בהתאם לצרכים כפי שיהיו מעת לעת ובאישור מראש של וועדת ההיגוי.

המבנה אירגוני יאושר ע"י ועדת ההיגוי בישיבתה הראשונה.



ל.ל.

גול.

207

# נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים ממשד השיכון לעירייה

## א. הכנת מכרז ופרסומו

1. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקה ואישור משרד השיכון. בדיקת המכרז ואישורו על ידי משרד השיכון, תוך (21) יום מיום הגשתו לבדיקה.
2. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
  - 2.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
  - 2.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז לפי כללי המשרד הנהוגים לאותה העת.
3. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד השיכון.
4. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מחשב המשרד על קיום תקציב לעבודה נשוא המכרז.
5. תנאי הסף במכרזים בהיקף העולה על 10 מיליון ש"ח יאושרו על ידי משרד השיכון בטרם פרסום המכרז ויהוו תנאי לפרסום מכרזים פומביים בכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה באמצעים דיגיטליים (מצלמה). העירייה ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות משרד השיכון את תיעוד פתיחת התיבה מייד עם דרישת משרד השיכון להמצאת התיעוד.
7. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מלש"ח, העירייה תזמן נציג כמשקיף מטעם משרד השיכון. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר למשרד השיכון לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.
8. במקרים מיוחדים, תהא משהב"ש רשאית לבקש כי התיבה תינעל בשני מנעולים וכי מפתח לאחד המנעולים יופקד ביד משקיף מטעם משרד השיכון.
9. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה ו/או מי מטעמה בה ישתתף נציג משרד השיכון.



4.1

ל.ל.

57

**ב. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע**

10. לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת העירייה למשרד השיכון לאשר חתימת חוזה של העירייה ו/או מטעמה עם הקבלן המבצע.

11. המחוז ימציא לעירייה הרשאה תקציבית חתומה על ידי מורשי החתימה במשרד בגובה החוזה עם הקבלן.

12. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן, בהתאם לאישור היקף ההרשאה שהוצאה על ידי משרד השיכון.

**ג. הגשת חשבונות שוטפים למשרד השיכון וביצוע תשלומים לעירייה**

13. בסוף כל חודש תגיש העירייה לבקרת משהב"ש, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף כולל דו"ח על פעילות המנהלה בהתאם לדוגמת דו"ח שתועבר לעירייה.

14. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר, תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים, יועבר המאזן לאישור וועדת ההיגוי.

אחת לרבעון ו/או 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 לרשות.

15. החשבונות יוגשו במתכונת של חשבונות "מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים.

16. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה, והסכום הכללי לתשלום.

17. משהב"ש יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי משהב"ש, לחשבון היעודי בעירייה תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו על ידי העירייה למשהב"ש

18. במקרה בו הועברה מקדמה, העירייה תשלם לספק במועד שנקבע גם אם לא הועברו הכספים בזמן מן המשרד. זאת עד לגובה המקדמה לכל הפחות.

19. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.



L.L

, & k

107



## נספח ה'

### מוסדות ציבור

מספר המבנים	המבנה
13	מעון יום
4	מרכז קהילתי 1,500 מ"ר
4	ספריה 800 מ"ר
6	אולם ספורט 1,400 מ"ר
4	מגרש ספורט
5	בית כנסת 150
5	בית כנסת 250
4	מקווה נשים

תמהיל מוסדות הציבור בפירוט בטבלה ניתן לשינוי על פי צורכי העירייה לפי כללי המשרד.



ליל

ליל

ליל

22 מאי 2014  
כ"ב אייר תשע"ד

לכבוד  
מר שלמה בן אליהו  
מנהל כללי  
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הסכם גג ראש העין – תקלות לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור

לבקשתכם הריני להעלות על הכתב את עמדתי המקצועית כפי שנמסרה לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפיתוח של הפרויקט בראש העין כאמור בהסכם הגג לפיה אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בנייה הכוללות בקשה להקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין מכח תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) תשע"ד- 2013 ("הקלת שבס"), עמדתי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

כמו כן, במידה ויזמים מפרויקט "לב ישראל" יגישו תכנית מפורטת לשטחים המסומנים לתכנון מפורט בעתיד (הכוללים בתוכנית רמ/150), אמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובנייה לייעד 25% מהשטח למגורים.

בכבוד רב,  
אינני  
מהנדס הועדה