

לכבוד
גב' הלן גלבר
חברת מועצת העיר

ד' אב תשע"ז
27 יולי 2017

הנדון: הזמנה לשיבת מועצת עיר שלא מן המניין 1/2017

הנדן מוזמן/ת לשיבת מועצה שלא מן המניין שתתקיים ביום רביעי י' באב תשע"ז
2/8/17 בשעה 18:00 - בחדר ישיבות המועצה - קומה 5

הנושא לדיון :

1. אישור הסכם הגג - אשדוד - מצ"ל ההסכם + הור"ד משפטית.
2. פרוטוקול מישיבת הנהלה מס' 1/17 מיום 26.7.17 - מצ"ל.


דינה בר אולפן
משנה למנכ"ל העירייה





ד' אב תשע"ז
27/07/2017

מס' תיק פנימי: 431

לכבוד
חברי מועצת העיר אשדוד
כאן

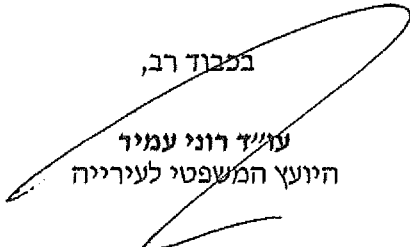
ג.א.ג.,

**הנדון: אישור הסכם עקרונות בין עיריית אשדוד ובין משרד האוצר
ומשרד הבינוי והשיכון (הסכם הגג)**

1. מונח בפניכם לאישורכם הסכם עקרונות בין עיריית אשדוד ובין מדינת ישראל- משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון (להלן-"הסכם הגג").
2. מהותו של הסכם זה- שיתוף פעולה בין העירייה ובין משרדי הממשלה למען פיתוחה של העיר אשדוד, וקביעת הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות בהסכם.
3. בין היתר נקבע שלביות שווק יחידות הדיור למגורים, כך ששיווק של כל 5,000 יח"ד למגורים מותנה בשיווק שטחי מסחר, תעשייה ותעסוקה, המצויים בתחום התוכניות נשוא ההסכם, בהיקף שלא יפחת מ- 500 אלף מ"ר במצטבר.
4. יוקצו יח"ד למגורים במחיר למשתכן לבני המקום (תושבי אשדוד) עד להקצאה המקסימלית המותרת על פי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל שתחיה בתוקף בעת השיווק.
5. תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג משרד הבינוי והשיכון וחבריה יהיו נציג משרד האוצר, נציג העירייה, שימנה ראש העיר ונציג רשות מקרקעי ישראל. תפקידיה של ועדת ההיגוי, יהיו, בין היתר, לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט, לפעול לקביעת אסטרטגיית שיווקית ומיתוג הפרויקט, לדון בתקציבים, לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות ההסכם, לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות ועוד.
6. לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי משרד הבינוי והשיכון זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשק סגור לכל אתר פרטנית. העירייה, מצדה, תקזז קיזוז מלא של האגרות והיטלי הפיתוח 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.

7. בהתאם לסעיף 7 (ב) ו-7(ג) לחוק הרשויות המקומיות (יעוץ משפטי), התשלי"ו-1975 הנני לחוות דעתי כי אין מניעה חוקית לאשור ההסכם.
8. אשמח לעמוד לשירותכם לכל שאלה או תבהרה.

בכבוד רב,
עו"ד רוני עמיד
היועץ המשפטי לעירייה



**הסכם עקרונות
שנחתם ביום**

בין

עיריית אשדוד

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 אשדוד (להלן - העירייה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.16 (להלן - החלטת הממשלה) הובאה 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 אשדוד, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן בהתאם לנספח י"ג (להלן - הפרויקט):

תב"ע	שכונה/ שם פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד כולל אקוויזיציות בתכנית	מחיר למשתכן	רוויה פרטי	דיוור מוגן	סה"כ שווה ערך מסחר ותעסוקה	סה"כ יח"ד כולל שבס 30% וכולל שווה ערך
תמל/1062	מתחם 1- קרית פארק לכיש	החלטה להפקדה מתן תוקף 18/21/	3,766	3,038	130	210	623	4,677
603-0346031	מתחם 2- אצטדיון ישן	אושרה להפקדה בתנאים	466	466	484 (פינוי בינוי)			606
603-0461319	מתחם 3- מגרש האימונים	עבר ועדה מקומית מתן תוקף 12/17	979	850	-		129	1,234
1314	מתחם 5- בית המשפט רובע ב'	בהכנה	1,000	1,000	823 (פינוי בינוי)			1,300
603-0463018	מתחם 6- לב רובע ט"ו	ועדה מקומית מתן תוקף 04/17 12/17	784	752	-		32	1,009
603-0478511	מתחם 7- כניסת עד הלום	ועדה מקומית מתן תוקף 03/17 09/18	6,818	2,000	1,247		4,818	7,418
1264	מתחם 8- קרית חלוצים	בתכנון ראשוני	7,000	7,000				9,100
603-0156612	מתחם התנעה רובע ו'	ועדה מקומית 8/17	460	460				598
101/02/3	מתחם 12.11 רובע י"ד + ט"ז	ועדה מקומית מתן תוקף 06/17 06/19	13,150	13,150	-		0	1,5013
	מתחם 10 מע"ר צפון	ועדה מקומית מתן תוקף 06/17 06/18	100	-	-			130
	מתחם 13 הצעירים רובע י"ג	ועדה מקומית מתן תוקף 06/17 06/18	450	-	-			585

390					300	<u>וערה</u> <u>מקומית</u> <u>06/17</u> <u>תוקף</u> <u>06/18</u>	<u>מתחם</u> <u>14</u> <u>רובע</u> <u>סיטי</u>	
418	<u>8</u> <u>(מסחר)</u> <u>410</u> <u>(חדרי</u> <u>מלון)</u>				418	<u>בתוקף</u>	<u>מתחם</u> <u>-15</u> <u>מלונאות</u> <u>-</u> <u>רצועת</u> <u>התוף</u>	<u>3/119/03/3</u> <u>1/119/03/3</u> <u>14/118/03/3</u> <u>44/101/02/3</u>
<u>1,242</u>	<u>618</u>		<u>480</u>	<u>1,098</u>	<u>בהכנה</u> <u>תוקף</u> <u>06/2019</u>	<u>מתחם</u> <u>16-</u> <u>מע"ר</u> <u>דרום</u>	<u>603-</u> <u>0477232</u>	

הערות	סה"כ	קרקע משלימה	יח"ד תוספתיות	יח"ד קיימות	צפי תוקף	שם הפרויקט	תוכניות להתחדשות עירונית, ומרכיבי התחדשות עירונית בתכניות הסכס הגג (למידע בלבד): שם התכנית
התכנית כוללת גם 466 יח"ד בקרקע מדינה	484		358	126	Q2 2018	מתחם האצטדיון	603-0346031
כולל 84 יח"ד דיור ציבורי	1,690		1,466	224	Q3 2018	רובע ח' (פלדות)	603-0366278
התכנית כוללת גם 1,143 יח"ד בקרקע מדינה	823		537	286	Q4 2018	בית המשפט	1314
מתחם התנעה בקרקע עירונית להתחדשות הרובע		460	2,400	3,400	Q1 2020	מתחם התנעה רובע ו'	603-0156612

בהסכמת הצדדים להסכס זה, לא תהא מניעה לחוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכס, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הות"פ.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהשטחים הנמצאים במועד חתימת הסכם זה מחוץ לגבולות העירייה במתחם קריית חלוצים ומתחם עד הלום במסגרת תכניות מס' 1264 ו- 603-0478511 בהתאמה, יועברו לשטח העירייה, יחולו הוראות הסכם זה על שטחים אלו.

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.

כמו כן במתחמים: התנעה רובע ו', הצעירים-סיטי, הצעירים מע"ר צפון, הצעירים י"ג, העירייה מצהירה כי היא תומכת בשינוי ייעוד ממגרשים מייעוד ציבורי למגרשים לייעוד מגורים וציבורי ובהעברת זכויות הבעלות של מגרשי המגורים לידי המדינה לצורך השיווק.

יובהר כי במתחם אזור התעשייה הצפוני מספר יחידות הדיור שווה ערך הינו עבור 1.3 מליון מ"ר עקב הערכה של מימוש שווק חלקי לאורך שנות ההסכם. ככל ומימוש השיווק יעלה על 1.3 מליון מ"ר תעודכן הטבלה בהתאם למפתח האמור בפיסקה הראשונה לעיל.

1.4. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל כ- 36,789 יחידות דיור, מסחר ותעסוקה, בקרקע מדינה (להלן - מתחמים או אתרים) עליהן תולגות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/יהיו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ- 9,014 יחידות דיור על פי כל דין, לרבות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב - 2002, כך שסך"כ צפי יחיד אשר ישווק/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2017-2024 הנו 45,803 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 הו"פ.**
- **נספח ג' - תבנית רשימת תשתיות שיבוצעו על ידי העירייה בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים אשר תוכן ביחס לכל אתר בנפרד.**
- **נספח ד' - פירוט תשתיות על/ראש שטח שיבוצעו על ידי העירייה ברחבי העיר.**
- **נספח ז' - פירוט עבודות המבוצעות בכספי ישן מול חדש**
- **נספח ח', ג'2 - נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה**

בדיקת המספרים: [A1] חשיפה

- **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 "יובלים**
אשדוד תאגיד המים והביוב" (להלן - **תאגיד המים או התאגיד**). יצורף
תוך 90 יום ממועד חתימת ההסכם.
- **נספח ז' - מכתב 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 בין העירייה ליזמי הבניה.**
- **נספח י' - חוזה מודף 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 אשדוד עם מתחמי ההסכם מסומנים**

1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, 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 2017-2024 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. כמו כן מתחייב המשרד לשווק במנח אחת את כלל יחידות הדיור המיועדות לשיווק בשנה פלונית במתחם פלוני.

למען הסר ספק מובהר כי המשרד ידאג למימון ביצוע הפקעות שטחים הנדרשים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה על פי כל דין. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העירייה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה. כן יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם וחכל בהתאם להחלטת המשרד.

2.2. שיווק שטחי תעסוקה ומסחר

שיווק של מעל 5,000 יחיד (לא כולל יחיד שווה ערך) מותנה בשיווק שטחי מסחר, התעשייה ותעסוקה המצויים בתחום התוכניות נשוא הסכם זה, בהיקף שלא יפחת מ- 500 אלף מ"ר בהתאם לזכויות הבניה הנוכרות בתוכניות במצטבר (להלן "שטחי התעסוקה"). למען הסר ספק, התניה זו מתייחסת לשיווק שטחי התעסוקה בלבד ולא להצלחת השיווק של שטחי התעסוקה באופן שהמשרד יהיה רשאי להמשיך בשיווק יחידות הדיור בהתאם לטבלה לעיל ללא קשר להצלחת שיווק שטחי תעסוקה. מוסכם על הצדדים, כי ככל שלא יצליח שיווקם של שטחי התעסוקה באופן מלא או חלקי, יובא הנושא לדיון בועדת היגוי לצורך דיון בפתרונות שיאפשרו את הצלחת השיווקים של אזורי התעסוקה והמסחר וכן, לצורך קביעת עיתוי השיווק של אותן אזורי התעסוקה והמסחר.

לאחר הצלחת שיווק של 5,000 יחידות דיור האמורות לעיל, תתאפשר שיווק של יתרת יחידות הדיור נשוא ההסכם במנות של 5,000 יחיד כל אחת, כך ששיווק כל מנה כאמור יהיה מותנה בשיווק שטחי התעסוקה בהיקף שלא יפחת מ- 500,000 מ"ר נוספים עבור כל מנת שיווק, בהתאם לזכויות הבניה הנוכרות בתוכניות. למען הסר ספק, התניה זו מתייחסת לשיווק בלבד ולא להצלחת השיווק באופן שהמשרד יהיה רשאי להמשיך בשיווק יחידות הדיור ללא קשר להצלחת שיווק שטחי התעסוקה.

מוסכם על הצדדים, כי ככל שלא יצליח שיווקם של שטחי התעסוקה באופן מלא או חלקי, יובא הנושא לדיון בועדת היגוי לצורך דיון בפתרונות שיאפשרו את הצלחת השיווקים

של אזורי התעסוקה והמסחר וכן, לצורך קביעת עיתוי השיווק של אותן אזורי התעסוקה והמסחר.

בסמכות וועדת ההיגוי לשנות את ההתניות המפורטות לעיל.

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 וועדת ההיגוי, בהיקף מצטבר שלא יפחות מ-3,000 יחידות דיור לשנה במוצא עד יום 31.12.2024 ובתאם 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 העירייה. ככל שהעיריה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העיריה במסגרת ועדת ההיגוי. לא תגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה 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 העירייה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף לתוצאות 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. נכון למועד חתימת הסכם זה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, ככלל, יחידות הדיור המשוקות בבניה רוויה, משוקות במסלול "מחיר למשתכן".

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 1508 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.8 העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תכנוניות 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 בחתום כלכלים הנהוגים כיום אצל רשות מקרקעי ישראל, כל שיווק קרקעות המדינה ליחידות דיור נעשה במסגרת הסכמי חכירה בין היזם לרמ"י.
- 2.10. תנאי לשיווק מתחם 2 (האצטדיון הישן) ומתחם 3 (מגרשי האימונים) כמפורט בטבלת השיווקים בנספח א' לעיל : חתימה על הסכם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל מכח החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מס' 531 או כל אחרת שתבוא במקומה לענין הקמת מתקנים עירוניים חלופיים לאיצטדיון הקיים (הי"א) ומגרשי האימונים ברחוב זבוטניסקי. המתקנים החדשים יוקמו במתחם 1 קרית פארק לכיש.
- 2.11. תנאי לשיווק מתחם רובע י"ד ו- ט"ז : שיווק מתחמים רובע י"ד ורובע ט"ז מותנה במציאת פתרון תקציבי בקשר עם מחלף אמונים כך שיתאפשר ביצוע של המחלף וביצועו יחל בפועל במקביל לשיווק מתחם רובע י"ד ו- ט"ז. מוסכם כי בשלב ראשון, התכנון הסטטוטורי של מחלף אמונים והתכנון המפורט של המחלף יבוצע מתוך תקציב הפרויקט.

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 לענין 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 ומכוני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמת, פיתוח וגיבון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"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 ± 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 גיטון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, תשתיות זמניות לטובת שלביות תביצוע, הכנות לתשתיות עיר חכמה וביצוע שצי"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ביצוע תשתיות על/ראש שטח על ידי העירייה

3.2

נספח 2 מפרט את רשימת תשתיות העל שיתוכננו ויבוצעו על ידי העירייה וימומנו באמצעות גביית הוצאות פיתוח על ידי המשרד מהיזמים. בשל הנסיבות המיוחדות ובכללן שנות השיווק המרובות באופן יחסי, אי ודאות לענין התניות אקולוגיות בתוכנית רובע המגורים והיקף יחידות הדיור וכיוצא בייב באישור וועדת ההיגוי ובכפוף לאישור ות"פ יוכלו הצדדים להוסיף תשתיות על מעבר לסכום המפורט ב**נספח 2**.

המשרד יהא רשאי לבחון ולעדכן לאחר שיווק של כל 5,000 יח"ד את סכום ההעמסה של תשתיות ראש שטח בהתאם לכמות יתרת יחידות הדיור לשיווק כפי שתהיה ידועה לאותה עת וביחס לערך וכמות עבודות ראש השטח שייוותרו לביצוע.

עובר לתחילת ביצוע תשתיות העל ומעת לעת בהתאם לצורך בהתקדמות ביצוע העבודות ולקצב קבלת הכספים מיזמי בניה, מתחייבת העירייה לפנות למשרד ולקבל את אישורו מראש ובכתב לקביעת תערוף בביצוע עבודות תשתיות על. אישור המשרד כאמור ידרש עד למועד בו יאושרו התוכניות נשוא מתחמים 11 ו- 12 (הרובעים הדרומיים) (להלן: "התכניות הדרומיות") כמפורט בטבלה בסעיף 1.3 לעיל. עם אישור התוכניות כאמור, בכמות יחידות הדיור המלאה הידועה במועד חתימת הסכם זה (כ- 13,150 יח"ד), משוחררת העירייה להחליט על דעת עצמה, ללא צורך באישור קודם של המשרד על המשך תערוף בביצוע עבודות תשתיות העל. ככל שמספר יחידות הדיור שיאושרו במסגרת התכניות הדרומיות כפי שיאושרו על ידי ועדות התכנון הסטטוטוריות על פי כל דין, יהיה קטן מ- 13,150 יח"ד יוקטן סכום התקציב הכולל עבור תשתיות על בהתאם לנסיבות הענין באופן יחסי בהתאם למספר יחידות הדיור שיאושרו והכל בהתאם להחלטת ואישור המשרד. לענין תערוף העבודות- ידרש המשך אישור המשרד מראש ובכתב לתערוף ביצוע עבודות התשתיות על, אישור שינתן על ידי המשרד בהתאם לצרכים ככל שידרש ובאופן יחסי למספר יחידות הדיור שיאושרו (ללא שבס).

ועדת ההיגוי רשאית לדון ולאשר עבודות ראש שטח לרבות כך שתהא רשאית לדון ולאשר תקציבים בנושאי מים וביוב אשר יהוו חלק מהסכם נספח ו'.

ביצוע תשתיות צמודות באתרים ו/או תשתיות על במקומות בהם מבוצעות העבודות על

3.3

ידי העירייה

העירייה 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 3.6 להלן בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו בהתאם לנדרש לצורך אכלוס יחידות הדיור.

עבודות הפיתוח ועלויותיהן באתרים שיפותחו ע"י העירייה, יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.6 להלן רק לאחר סיום התכנון המפורט ברמה של 500:1. רשימת עבודות אלה שיפורטו ב**נספח ב'** שיוכן באופן פרטני לכל אתר בנפרד, תצורף מעת לעת, עובר לשיווק המתחמים בהם יבוצעו העבודות.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי העירייה 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 חילופין 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, ו/או מי מטעמו, העירייה ותאגיד המים (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), אשר יצורף **נספח ו'**, שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העירייה.

הסכם תשתיות המים והביוב שיחתם כאמור יהווה **נספח ו'** להסכם זה, ותלק בלתי נפרד ממנו.

במסגרת הסכם נספח ו', יפעלו הצדדים לחייב את תאגיד המים יובלים לבצע את כל הפעולות והעבודות הנדרשות למתן פתרון קצה לביוב, בין היתר, התאגיד ירחיב וישדרג את המט"ש הקיים בהתאם לחוראות משרד חבריאות והרשויות הרלוונטיות המוסמכות, כך שלא יהיו עיכובים במועדי השיווק, במתן היתרי בניה ובמתן אישורי אכלוס ליחיד נשוא הסכם זה.

3.5 הכספים למימון יתרת עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי העירייה, יובאו בתשבוץ במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק חקרקע.

3.6 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי העירייה עבור אתרים שיפותחו על ידי העירייה, יאושר ע"י מחוז מרכז במשרד (להלן: "המחוז") ואגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויובא לדיון 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 ת"פ). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק חקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי תות"פ כאמור.

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

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

3.7.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובת"פ.

- 3.8 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.7.2 לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה.
- 3.9 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 לעירייה. לענין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיוק הקרקע, לענין העבודות באתרים המפותחים על ידי העירייה 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 העירייה – 100 ₪, הנחות קבלן מצטברות 20 ₪, ביצוע בפועל על ידי העירייה – 70 ₪
עודף = 100 - 20 - 70 = 10. העירייה תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי – 1.5 ₪.
- 3.10 בגין ניהול ופיקוח על עבודות התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח והתשתיות הצמודות, תהא העירייה 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 העירייה, לא כולל מע"מ (להלן - דמי ניהול).
- יובהר ויודגש כי הסכומים הנקובים בנספח 2 בגין תשתיות על, כוללים 7.5% בגין דמי ניהול ותקורות כמפורט לעיל.
- הוצאות ניהול התכנון הסטטוטורי אינן כלולות בתוך התקורה הנייל ואלו ישולמו כחלק מתקציב התכנון בפרויקט.
- בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העירייה 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 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.
- למען הסר ספק, העירייה 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.

- 4.1 מאחר שבתחום התכניות מצויים 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 מכת חוקי העזר הקיימים או שיחיו 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 העירייה יהיו את חלקם היחסי המלא של הגורמים הפרטיים בעבודות ראש השטח.
- 4.2 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 גביית זו.
- 4.3 העירייה תהיה האחראית הבלעדית לגביית אגרות והיטלים מבעלי הקרקע הפרטית בגין עבודות הפיתוח שתבצע, בהתאם לכלל דין לרבות חוקי העזר העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה. המשרד לא יהיה מעורב כלל בגביית האגרות והיטלים על ידי הרשות מאת בעלי הקרקע הפרטית כאמור.
- 4.4 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 ב1** 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 פרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות שו"ע שבגינן לא ניתנו היתרי בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקי סך כל יחידות הדיור בהסכם זה בתוספת יחידות הדיור הפרטיות).

- 4.5 העבודות שיצוינו בנספח ב1 על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה לפוטנציאל הגבייה של הרשות על פי כל דין מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות בנספח ב1, 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.
- 4.6
- 4.7 נספח ב1 על נספחיו ייחתם פרטנית לכל אתר עובר למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי העירייה שיגרעו מרשימת העבודות הכלולות בנספח ב1. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.
- 4.8 העבודות המפורטות בנספח ב1 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 ב1 הינה סופית וחולמת את פוטנציאל הגבייה שלה מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בשטח התכנית.
- 4.10 המשרד בתיאום עם העירייה, יהיה רשאי לשנות את רשימת העבודות שצוינו בנספח ב1 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 ובהתאם להסכמה 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 העירייה לרבות מכספי חלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי העירייה למשרד לא תקבל העירייה חשבונית מס מהמשרד.
- 4.12 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד לעירייה בנוגע להתקשרות בין העירייה לזום/בעלי הקרקעות הפרטיות או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת ההיגוי.
- 4.13 נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע שיעור הבעלות המדויק בין המדינה לבין הגורמים הפרטיים בתכנית שאינן בתוקף כמפורט בסעיף 1.3 לעיל. לכשיקבעו מספר יחידות הדיור או שווה ערך, יעודכנו נספחים ב1 ויב ויחתמו בהתאם לאישור המשרד.

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 סגור לכל אתר פרטנית (להלן - **תקציב הפרויקט**).

העיריה תקזז 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 לקזז קיזוז 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. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, העירייה תקזז 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 תתומים על ידי העיריה מצורפים כנספח 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 תשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בטמון 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, תבצע עד 38 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

התשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לענין 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, 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 בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העיריה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעיריה ריבית 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 13 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. קדם מימון

6.1 לצורך תכנון סטאטוטורי ותכנון כללי ומוקדם לכביש יציאה דרומי נשוא התכנון הדרומיות כמפורט בנספח ב2 יעמיד המשרד לעיריה קדם מימון לתכנון בסך של עד 2 מליון ₪ תוך 21 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

6.2 קדמי המימון יינתנו ויוחזרו בהתאם לכללי המשרד והוראות חות"פ.

6.3

7. מקדמות

מכל הזמנה (הזמנה לענין הסכם זה משמע הרשאה תקציבית להתחייב) שתוצא לעיריה על פי הסכם זה, תועמד מקדמה בשיעור של 5 (חמישה) אחוזים שישמשו לצורכי תשלום לספקים עבור העבודות נשוא אותה הזמנה. המקדמה לא תקוזז עד לביצוע 85% (שמונים וחמשה אחוזים) מהחשבונות מכל הזמנה. לא יחושבו הצמדות בגין סכומי המקדמות מיום העברתן. ככל שיעשה שימוש במקדמה על ידי העיריה בהתאם להוראות הסכם זה, תועמד מקדמה נוספת תוך 21 ימי עבודה מקבלת אישור המשרד בכתב לבקשת העיריה מהמשרד בכתב לעשות כן, ובלבד שסכום המקדמה לא יעלה על 5%.

- 8.1. בהסכם זה - "פרוגראמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.
- 8.2. תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.
- 8.3. 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.
- 8.4. העיריה תכין פרוגראמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגראמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 8.5. 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'.
- 8.6. העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשרד החינוך.
- ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר או מתוך כספים שייקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

- 9.1. בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - כהגדרתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מספר 1436 מיום 15 ביולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי העיריה.
- בהתאם להחלטת מועצת מנהל מספר 1436, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של כ-16,807 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 05/17) וכן סך של כ - 10,961₪ (צמוד למדד 05/17) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים ותשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ-10,961₪ (צמוד למדד 05/17) ליחידת דיור בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.
- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.
- 9.2. שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם בנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.
- 9.3. העיריה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בנספח ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.
- 9.4. ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעיריה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר.
- 9.5. 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.

- 10.1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1444 מיום 27.10.2015, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל סך של כ-12,385 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 05/17). ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ-7,225 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 05/17). עבור יחידות דיור בבניה צמודת קרקע ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,096 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 05/17) בגין תוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) תשס"ב-2002. בסכומים אלו העירייה תבצע את העבודות המפורטות בנספח 3. העברת הכספים לעירייה 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 ספיציפי, יקבע הסכום המדויק לגבייה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1444 או כל החלטה אחרת שתהא בתוקף בעת הרלוונטית וכן בהתאם לערך הקרקע שיתיה ידוע לאותה העת, לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.
- 10.2. לאחר ביצוע עבודות ישן מול חדש במלואו או חלק מהן, כמפורט בנספח ב'3, יועבר התשלום לעירייה בכפוף לאישור ביצוען של העבודות במלואן או חלק מהן, בכתב מאת העירייה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעירייה המעידות על ביצוע העבודות בגינן מבוקש התשלום והכל בהתאם לנספח ב'3 להסכם.
- 10.3. מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על העירייה 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 העירייה תעשה על פי שיקול דעת העירייה בלבד.
- 10.4. הסכומים האמורים בסעיף זה כפופים לאמור בהחלטת מועצת המינהל מקרקעי ישראל כפי שתהינה שבתוקף מעת לעת והם עשויים להשתנות ככל שישובו בהחלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל מעת לעת כאמור.
- 10.5. למען הסר כל ספק העירייה אינה זכאית לתשלומי "ישן מול חדש" בגין יחידות דיור בקרקעות פרטיות ובגין יחידות דיור נשוא התחזשות עירונית והכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהינה מעת לעת.

11. עיקרי התחייבויות העיריה

- 11.1. לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.
- 11.2. לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקדה 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.
- 11.3. 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 (סטייה 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.
- 11.4. העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדיקת בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיקת. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדיקת הינם באחריות בלעדית של העיריה.
- 11.5. 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.
- 11.6. העיריה מצתירה כי ידוע לה שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם זנה הועדה ומקבלת החלטות אודות חילוט ערבויות היזמים אשר זכו במכרזי שוק הקרקע, במידת הצורך, על פי כל דין ו/או הסכם. העיריה באמצעות מהנדס העיר תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת לחופיע 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

ממהנדס העיר להופיע לדיון שיקבע, ידאג המהנדס כי נציג מוסמך מטעמו הבקיא בנושאים שיופיעו בסדר היום של הוועדה הרלוונטית יופיע לדיון.

11.7. העירייה תידרש תוך 180 יום ממועד קבלת הרשאה מתאימה, לאשר במחוז ובאגף תיקצוב ובקרה תוכנית התארגנות ומימוש הנדסי וכלכלי בנוגע לאיזון עבודות העפר במתחמי הסכס זה תוך שימוש מושכל במשאב החולות הקיימים באתרים, לרבות תכנון, פיקוח מיוחד, מכרזי ביצוע וכיוצ"ב. לצורך כך, תתקשר העירייה עם פרויקטור ייעודי לנושא שיאושר מראש ובכתב על ידי המשרד. מימון התכנון והביצוע האמור, ייעשה מתוך תקציב הפרוייקט.

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

12. הוצאת היתרי בניה

12.1. לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות דיור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העירייה 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 העירייה לביצוע הסכס 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. תעירייה תתקשר עם גורמים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העירייה בתיאום עם המשרד. בחירת מנהלי הפרוייקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העירייה, תיעשה באישור מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד ומנהל אגף הביצוע במשרד ומנהל החטיבה הטכנית במחוז.

לטובת ביצוע מטלות סעיף 12 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העירייה החל ממועד הפקדת תוכנית פארק לכיש שמספרה תמי"ל/1062 או ממועד הפקדת תוכנית מתחם כניסה עד הלום שמספרה 603-0478511 לפי המוקדם מביניהן, תקציב השתתפות למטרת החזר הוצאות בסך שנתי של 6 מלש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של שש שנים ובסך כולל של 36 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 5/2017. קבלת ההרשאה להתחייב בסך של עד 6 מליון ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש מאי 2017 של השנה הראשונה, תהיה החל ממועד הפקדת אחת מהתוכניות האמורות בסעיף זה לעיל או שתיהן. 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 בהפקדת שתי התוכניות שמספרן, האחת 603-0257584 והשניה שמספרה 603-0478511.

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. במידה והעירייה לא תעמוד באחד או יותר מהמועדים המפורטים בסעיף 1.3 לעיל לקבלת מתן תוקף לתוכניות, 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 6 השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 36 מלש"ח, בסמכות ועדת ההיגוי להאריך את מועד 6 השנים הנייל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 36 מלש"ח.

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

במידה ובחלוף כל השנים הנזכרות לעיל לא ינוצל מלוא התקציב בסך 36 מיליון ₪, בסמכות ועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנייל לתקופה או לתקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 36 מיליון ₪.

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

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

12.4. העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי הפירה 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.

12.5. במסגרת פרויקט לאומי לבניית 2650 יח"ד לדיור ציבורי לקשישים, ברחבי הארץ מקודמת תכנית בית קנדה, בגוש 2087 חלקה 12 מגרש 310. התכנית צפויה לכלול כ- 220 יח"ד דיור חדשות לטובת קשישים ועולים זכאים, תושבי העיר אשדוד. עיריית אשדוד מתחייבת לפעול ככל שביכולתה לצורך קידום ואישור הפרויקט מהר ככל הניתן תוך התחשבות בכדאיותו הכלכלית של הפרויקט לרבות מתן הקלה בתקני תניה על פי כל דין.

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

12.7. 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.

13. ועדת היגוי

13.1. 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 העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיר.

13.2. 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 העירייה, גזבר העירייה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

13.3. תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי:

- לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- לדון בתקציב, לרבות ניווד 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 ופרשנותן.
- 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 ממשדד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמת העירייה 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.

14. התקשרויות העירייה

- 14.1. כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העירייה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף לחוראות הדין, לרבות דיני המכרזים ובכפוף לחוראות **נספח ד**, מנהל החטיבה הטכנית במחוז וכן מהנדס חברת הבקרה ממטת המשרד, ישמשו כמשקיפים בוועדת המכרזים מטעם העירייה כאמור ב**נספח ד**. הודעה למשקיף על כינוס וועדת המכרזים, לאחר תיאום, תשלח עד 14 ימי עבודה לפני מועד הדין.
- 14.2. טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העירייה 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, ולבדוקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
- 14.3. העירייה מתחייבת להתקשר עם יזמי הבניה בהסכם תשתיות המצורף **נספח ט'** להסכם זה וזאת בהתאם ללוח הזמנים לחתימת הסכם התשתיות כפי שייקבע במכרזים של המשרד.

15. הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

- 15.1. 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 מתוז המשרד ועם העירייה, לאיתור

המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה, לרבות בדיקות כלכליות ותכנוניות באותם מתחמים.

15.2. בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל לצורך הקצאת מגרשי ההשלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

15.3. 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 יחיד אשר ישמשו כקרקע משלימה.

15.4. 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 את התכנון בתכניות להתחדשות עירונית, על מנת שתהיה התאמה בלוחות הזמנים במקביל לשיווק יחיד בהסכם זה.

15.5. 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.

15.6. ככל שהיזום המקדם את תוכנית מספר 603-0366278 רובע חי' (להלן: "מתחם פלדות") לא ישלים את כל הדרוש לצורך עמידה בתנאי סף לקליטת התכנית וזאת עד יום 1 אוקטובר 2017 וככל שלא יתחייב היזום לקידום מתחם פלדות בסדר עדיפות ראשון במסגרת תוכנית הכללית לפינוי – בינוי המקודמת על ידו, תבחן הרשות להתחדשות עירונית את קידום מתחם פלדות, בהתחשב בין היתר במעמד דיירי הדירור הציבורי במתחם.

ככל שיתקיימו התנאים האמורים לעיל והרשות להתחדשות עירונית תחליט לקדם את פינוי ובינוי של מתחם פלדות, תתקצב הרשות להתחדשות עירונית את פינוי – בינוי מתחם פלדות, והכל מבלי לגרוע בנהלי וכללי הרשות להתחדשות עירונית בנוגע לקידום מתחמי פינוי-בינוי.

16. אחריות לנזקים וביטוח

העיריה 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 העיריה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

המשרד מתחייב להודיע לעיריה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העיריה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העיריה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. העיריה 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, העיריה 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.

העיריה 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 המתאימים 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 העיריה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

רכשה העיריה 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.

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.

17. ביטול ההסכם

- 17.1. 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 הסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.
- 17.2. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

- ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.
- ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם לחמשיך 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.

18. שונות

- 18.1. בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות דיור (להלן - תקבולי השיווק), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתניחות 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.
- 18.2. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1508, 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 הרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 18.3. אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2018 עד 2021 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 1,500 אש"ח סה"כ 6 מלש"ח. 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.

18.7. המשרד יפעל ככל יכולתו מול משרד התחבורה לפי הצורך לצורך מתן סיוע לעירייה בקידום תוכניותיה כמפורט להלן:

- הקמת תחנת רכבת נוספת בגבולות העיר (באזור רובע פארק לכיש).
- קידום תכנון ובניית מחלף חדש שיחבר בין היציאה הדרומית החדשה, לכביש 4 הארצי הקיים ("מחלף אמונים").
-
- קידום הקמת תחנת רכבת נוספת באזור צומת בני דרום.
- שדרוג והרחבת תחנת רכבת קיימת (עז הלום).
- תכנון וביצוע כניסה ויציאה נוספת לעיר משדרות ירושלים לכביש 4 ארצי.

אין באמור כדי להטיל על המשרד חובה או אחריות כלשהי לתוצאות המגעים בין העירייה למשרד התחבורה בכל האמור בסעיף זה על תתי סעיפיו.

18.7.1 לבקשת העירייה בכתב שתוגש למשרד לא יאוחר מאשר 180 יום ממועד חתימת הסכם זה בקשר עם תוכנית פיתוח אזור התעשייה הצפוני, 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 מהסכס זה וכן נובעות מכושר/יכולת הביצוע של העירייה של עבודות פיתוח בתיקף נרחב ומהיר. ככל שתאושר על ידי המשרד בקשת העירייה כאמור לעיל, המשרד והעירייה יפעלו במשותף לקביעת פרוגראמה 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 תוכנית שטחי התעשייה האחרים כל אחת בפני עצמה.

התקשרויות העירייה עם קבלני ביצוע מטעמה יעשו על באמצעות חוזה מדף ממשלתי 3210 נספח י' בנוסחו המעודכן שיהא ידוע במועדים הרלוונטים. 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.

18.8. כל החלטות הנוגעות לרשויות מקומיות המתקשרות עם הממשלה בהסכמי גג אשר יתקבלו על ידי מועצת מקרקעי ישראל וכן החלטות ממשלה הנוגעות לאוכלוסיה החרדית ובין היתר החלטה מספר 82/דר של ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור") מיום 25.07.2016 אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 11.08.2016 ומספרה הוא 1823(דר) יחולו על הסכם זה והכל בהתאם לאמור באותן החלטות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המשרד יפעל כך ש- 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מכלל יחידות הדיור נשוא הסכם זה אשר יוגשו לאישור מוסדות התכנון במסגרת הליכי התכנון, ייועדו וישווקו לאוכלוסיה החרדית, בהתאם לצרכיו ולמאפייני הייחודיים, והכל בכפוף להחלטת הממשלה 82/דר מיום 25.07.2016 הנזכרת לעיל. העירייה מתחייבת לתמוך בתכנון שיבצע המשרד וכן בכל פניה של המשרד שתיעשה כאמור למוסדות התכנון לצורך אישור התכנון.

=

18-8-9. 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" שיווק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס יחידות הדיור נשוא הסכם זה.

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

18-10-18-9. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היתסים שבין המדינה לעיריה בלבד ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התש"ג-1973 או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העיריה מצהירה בואת 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.

18-11-18-10. כל הסכומים בהסכם זה (לרבות נספחיו) צמודים למדד תשומות הבניה 5/2017 אלא אם כן נאמר אחרת.

18-12-18-11. הסכם זה טעון אישור מועצת העיריה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתימתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הות"פ. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.

18-13-18-12. הסכם זה טעון אישור הות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

עירית אשדוד באמצעות ראש העיר וגובר העיריה

משרד הבינוי והשיכון באמצעות מנכ"ל, מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה וחשב המשרד

משרד האוצר באמצעות סגן החשב הכללי

נספח א'-טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור

שכונה	2017 לא מחודש 12/17	2018 לא מחודש 6/18	2019 לא מחודש 6/19	2020 לא מחודש 6/2020	2021 לא מחודש 6/2021	2022 לא מחודש 6/2022	2023 לא מחודש 6/2023	2024 לא מחודש 6/2024	דיור מגן	שונה ערך	סה"כ אקוילנטי
פארק לכיש	3,038								105	623	3,766
מתחם האצטדיון, רובע א'			466							0	466
מגרש האימונים		850								129	979
רובע ה'										0	0
בית המשפט, רובע ב'			1,000							0	1,000
לב רובע טו'		752								32	784
כניסת עד הלום			2,000							4,818	6,818
אז"ת קרית חלוצים				5,000	1,000	1,000				0	7,000
מתחם התנעה רובע ו'			460							0	460
מע"ר צפון			100							0	100
רובעים יד' / טז'					3,288	3,288	3,288	3,288		0	13,150
מתחם הצעירים - רובע יג'		450								0	450
מתחם הצעירים - רובע הסיטי			300							0	300
רצועת החוף (מלונאות)										418	418
מע"ר דרום		480								618	1,098
סה"כ	3,038	2,534,532	3,596,866	5,460	4,288	4,288	4,288	3,288	105	6,638	36,789

**שיווק יחידות דיור נשוא תוכנית פארק לכיש (שיווק בשנת 2017) אשר טרם אושרה
במוסדות התכנון, מותנה באישור תוכנית זו

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 המתרחס 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. באתריות 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 .

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 אשדוד ע"י המורשים לחתום בשמה ולחייבה.

עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו באתר ומחוצה לו

עבודות הפיתוח הכללי (בשטחים הציבוריים) כמוגדרים בתביעות ועד לגבולות הקו הכחול של התביעות ומחוצה להן המשרתות במישרין את פיתוחן של יחידות הדיור בתביע 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 יחתם בין המשרד לבין הרשות לפני מועד השיווק, לגבי כל אחת מן התכניות. פירוט העבודות:

עבודות מיוחדות באתר:

1.1. רטייג/קק"ל

1.2. רשות העתיקות

1.3. חברת תשמל חיבורים לבתים

2. עבודות שכיחות באתר:

2.1. עבודות בטון יצוק באתר

2.2. מתקני חשמל ותאורה (לרבות תאורה זמנית)

2.3. שצפיים ופיתוח נופי

2.4. גינון והשקיה ברחובות

2.5. קירות תמך

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

2.7. קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)

3. עבודות ראש שטח (תשתיות על)

4. תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח

5. בדיקות קרקע

נספח ב' 1/ להסכם מיום

בצרוף מפה המסומנת ב'1/1 כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בצרוף נספח מועד התשלומים המסומן ב'2/1 כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בין : משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין : עיריית אשדוד ע"י המורשים לחתום בשמה.

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

נספח זה ייתתם 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	רטינג/קקייל		
1.2	רשות העתיקות		
1.3	חשמל חיבורים לבתים		
2	עבודות שכיחות באתר		
2.1	עבודות בטון יצוק באתר		
2.2	מתקני חשמל ותאורה		
2.3	שצפיים ופיתוח נופי		
2.4	גינון והשקיה ברחובות		
2.5	קירות תמך		
2.6	עבודות עפר, סלילה ותיעול		
2.7	קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)		
3	עבודות ראש שטח (תשתיות על)		
4	תכנון, מדידות, ניתוח ופיקוח		
5	בדיקות קרקע		

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה

מר _____ תפקיד

תאריך

חתימת עו"ד

נספח 2ב – פירוט תשתיות על/ראש שטח

מתקניב ראש שטח	פירוט
נש 29,458	שיקוע בן גוריון, צומת של בני ברית ומשה סנה
נש 53,679	הרחבת גשר לסקוב
נש 2,594	גשר הרצל להולכי רגל
נש 2,306	גשר הולכי רגל מעל בן גוריון
נש 38,054	גשר לכלי רכב מעל מסילת הרכבת, בהמשך הדרך בין אזה"ת דרומי לאזה"ת עד הלום
נש 7,063	קריית חינוך רובע ג': גשרים עיליים להולכי רגל
נש 28,828	רח' ז'בוטינסקי, מקטע בני ברית-הרצל
נש 8,337	חניון אוטובוסים
נש 598	הנגשת צמתים בזיקה להסכם הגג
ש"ח 55,628	שבילי אופניים
נש 36,036	חניונים ציבוריים
נש 184,248	שדרוג כבישים בזיקה להסכם גג
נש 10,913	כביש גישה לתחנת רכבת
נש 32,121	כביש עוקף, דרום העיר
נש 38,175	חפרדה מפלסית, צומת משה סנה - מנחם בגין
נש 6,047	כביש גישה לחוף הקשתות
ש"ח 3,113	מעבר חירום דרך נחל לכיש במפגש עם פסי הרכבת (מפגש 201) (גשר בלבד)
נש 11,712	חפרדה מפלסית להולכי רגל בכיכר רמון
נש 13,152	הטמנת קו מתח 22 קילו וולט
נש 49,437	עבודות ניקוז ראשי
נש 62,775	טבעת ירוקה
נש 16,077	גבעת יונה
נש 18,489	, גן אלישבעשצ"פ
ש"ח 6,686	פארק אזור ב'
נש 18,489	פארק בן גוריון

ש"פ רובע ו' - פארק חוצה רובע ו' מרובע ז' לרובע ה'	7,356 ₪
שצ"פ סיטי הבנים	4,886 ₪
שצ"פ ח' פארק	6,807 ש"ח
שצ"פ סיטי ציונות	3,858 ₪
שצ"פ יג'	8,041 ₪
שצ"פ טו' חזקות	9,614 ₪
שצ"פ ג'	6,988 ₪
פארק נחל לכיש דרום	171,037 ₪
פארק נחל לכיש צפון	3,573 ₪
שצ"פ רצועת החוף	150,000 ₪
שצ"פ חב"ד	5,032 ₪
גן מרכזי הקריה	9,093 ₪
פיתוח גן אלטלנה	3,246 ₪
פארק אשדוד ים	34,190 ₪
שצ"פ קריית הספורט	60,960 ₪
העתקת פארק אתגרים	28,829 ₪
הרחבת בית העלמין	5,767 ₪
שדרוג תחנת מעבר	57,658 ₪
הכנה לתשתיות חכמות	2,723 ₪
השתתפות בעירוב שבת	1,500 ₪
טיפול במצבורי פסולת בנייה ואשפה	20,000 ₪
תשתית לחניון קיץ ונופש ציבורי	12,000 ₪
סה"כ	<u>1,349,479</u>

1. בסמכות וועדת ההיגוי לאשר הסטת כספים מסעיף לסעיף מהרשימה לעיל.
2. בסמכות וועדת ההיגוי לאשר עבודות נוספות מעבר לרשימה לעיל כל עוד ומסגרת התקציב לא הוגדלה.
3. ככל ונדרשת הגדלת התקציב לצורך ביצוע עבודות נוספות מעבר לרשימה לעיל, בסמכות וועדת ההיגוי להמליץ בפני הו"פ על עבודות נוספות כאמור לעיל. ככל שיאושרו עבודות אלו או חלקן בות"פ, ויוגדל התקציב בהתאם להחלטה שתינתן, יחולו הוראות הסכם זה גם על העבודות המסופות.
4. 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.

נספח 3ב'

ישן מול חדש - עבודות בשכונות ותיקות	
מחזור	כירוס
208,381,503	שיפוץ חזיתות ומרחב משותף בשכונות ותיקות, והשלמת עבודות שדרוג כבישים
89,306,359	השלמה למוסדות ציבור
297,687,862	סה"כ

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים בתקציב העבודות הנזכרות בטבלה לעיל (בין אם בין הסעיפים הנזכרים בטבלה לעיל ובין אם הוספת סעיפים חדשים) ובלבד שסך התקציב הכולל בגין ישן מול חדש לא ישתנה. בכפוף לאישור בקשת העירייה בכתב שינתן מאת מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד והמחוז, תתבצע הסבת הכספים כאמור.

הסכומים האמורים לעיל כפופים לאמור בהחלטת מועצת המינהל שבתוקף והם עשויים להשתנות ככל שישונו בהחלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל כאמור כפי שתהינה בתוקף מעת לעת. כמו כן, הסכומים עשויים להשתנות בהתאם למספר יחידות הדיור והרכבן כפי שתאושרנה ותשווקנה בפועל בכל תוכנית פרטנית.

נוהל תאום תכנון וביצוע עבודות ע"י העיריה

1. תאום תכניות

- 1.1 בטרם תחילת ביצוע העבודות נשוא נוהל 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 ולא בתקנים ולא בהוראות הבטיחות ולא 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 נוהל 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 נוהל זה, יעשה 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, בראיפות ובהתאם לשלביות.
- 2.3 המשרד יהא רשאי לבצע אבטחת איכות על העבודות ולקבל מעת לעת עיכונים 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 ולא 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 מידי לדיון בענין השלביות.
- 2.6 שינויים בנושאי שלביות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ולא בנושא מסירת העבודות, יערכו בתיאום בין העיריה למשרד

3. סיום ביצוע העבודות על ידי העירייה ושנת בדק

- 3.1 העירייה תזמין את המשרד לסיורי מסירת העבודות על ידי הקבלנים מטעם העירייה לעירייה, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד
- 3.2 השלמת הכבישים תהיה בגמר בניית 80% מהבניה במתחם כפי שיוסכם בשלבויות הביצוע. השלמת ביצוע עבודות הפיתוח (כולם או חלקם) תיעשה בהתאם לשלבויות 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 לשלבויות הביצוע שסוכמה בין הצדדים.
- 3.4 עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של העירייה אל מול הקבלנים מטעמה.
- 3.5 העירייה תדאג ותהיה האחריות הבלעדית לכך כי הקבלנים מטעמה יבצעו את התיקונים הנדרשים במהלך תקופת הבדק.
- 3.6 אחזקת גיבון – העירייה תדאג לאחריות קבלן הגיבון מטעמה ובהמשך לאחזקת הגיבון על ידי העירייה.

4. אחריות וביטוח

- 4.1 העירייה תשא באחריות לכל נזק ו/או תביעה הנובעים ממעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה.
- 4.2 מובהר כי העירייה הינה אחראית בלעדית ובאופן מלא לכל נזק ו/או תביעה הנובעים באופן ישיר או עקיף לעבודות גשוא 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, והעירייה תישא באחריות לכל נזק כאמור.

נספח ז' - 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 חתימת 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 החיגוי בתוך 7 ימי עבודה בנוכחות נציג חשב המשרד. החלטות ועדת החיגוי 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 מו"צ יחיו 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, ימק מנהל האגף את החלטתו והחלטתו תהיה סופית ללא כל זכות ערעור מצד העיריה ולא תובא להכרעת ועדת החיגוי.
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 זמי הניהול כהגדרתם בהסכם (להלן - הרשאה התקציבית). הרשאה 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 ויהיו 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 כמשקפים. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר למשרד לפחות 7 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

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

7. העיריה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם קבלני עבודות התשתיות, המיתוח 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 השניה 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 הסדר 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 לאתר 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 למתחז מרכז במשרד.
15. אחת לשנה בתציון 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 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 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 העירייה, והסכום הכללי לתשלום.

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

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

20. ככל שיתגלעו חילוקי דיעות בין העירייה לבין קבלן/קבלנים מטעמה ("הקבלן") בקשר לגובה התשלומים המגיעים לקבלן מהעירייה בשל עבודות פיתוח שביצע הקבלן אשר אינן מהוות חלק מהעבודות ושוא התוכניות שאושרו לביצוע כאמור בהסכם הגג ("התוכנית המאושרת"), קרי עבודות שלגביהן לא נקבע מחיר יחידה במכרז בו זכה הקבלן, באופן שעלול להביא להגשת תביעות משפטיות חדידות, תפנה העירייה למנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד, תיידע אותו אודות המחלוקות ותציג לו את עמדתה בענין. ככל שעמדת מנהל אגף תקצוב ובקרה תהיה כי על העירייה לעבד/לקזז/להחלט/להקטין תשלומים לקבלן ("הסכומים המעוכבים") תפעל העירייה בהתאם להחלטת מנהל האגף. מחסכומים שיועברו מהמשרד לעירייה ו/או מההרשאות התקציביות כאמור בהוראות הסכם הגג, ינוכו הסכומים המעוכבים. הסכומים המעוכבים/התקציב העומד לטובת סכומים אלה, יוותרו במשרד וישוריינו למשך תקופה של שנים ממועד סיום עבודות הקבלן. הסכומים המעוכבים/הרשאות תקציביות יועברו לעירייה או ישירות לקבלן, כפי שיקבע, במועד בו יקבע וככל שיקבע על ידי ערכאה שיפוטית בפסק דין חלוט כי יש לשלם לקבלן עבור עבודות פיתוח שביצע אשר אינן מהוות כאמור חלק מהעבודות ושוא התוכניות המאושרות אשר לגביהן לא נקבע מחיר יחידה במכרז בו זכה הקבלן. בכל מקרה אחר הסכומים המעוכבים או חלק מהם יוחזרו לתקציב המדינה.

21-20. אין באמור לעיל כדי להטיל אחריות כלשהי, במישרין ו/או בעקיפין על המשרד/המדינה בקשר עם כל מחלוקת שתתגלע, ככל שתתגלע, בין העירייה לקבלנים מטעמה. העירייה מצהירה כי מטרתו היחידה של סעיף זה היא לוודא כי תכספים המעוכבים ישוריינו לטובת תשלום לקבלנים, ככל שיקבע על ידי ערכאה שיפוטית בפסק דין חלוט כי יש לשלם לקבלנים וכי אין ללמוד ולהסיק ממנו על אחריות כלשהי של המשרד/המדינה במישרין או בעקיפין לכל מחלוקת בין העירייה לקבלנים מטעמה. בהקשר זה יצוין כי ככל שיוחלט על ידי ערכאה שיפוטית כי הקבלן זכאי לתשלומים הגבוהים מנובה התשלומים המעוכבים, העירייה בלבד תשא בהפרש התשלומים לקבלן. למען הבהרה- העירייה מסירה מהמשרד/המדינה כל אחריות ללא יוצא מן הכלל בנין הפרשי תשלום לקבלן, ככל שיהיו.

21-22. רשימת המסמכים המצורפים לחשבונות:

- א. ריכוז דף חשבון במצטבר;
- ב. תכנית AS MADE עם תתימת מודד מוסמך (העירייה תהיה רשאית בתיאום עם המשרד לצרף לחלק מהחשבונות החלקיים סקיצות תוממות 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;

- ת. כל המסמכים ההנדסיים הנוספים שנבדקו ואושרו על ידי המפקח באתר לצורך אישור החשבון;
- ט. כל מסמך רלוונטי אחר שיקבע בהזמנה הספציפית.

23-22. במקרה בו הועברה מקדמה, העירייה תשלם לספק במועד שנקבע גם אם לא הועברו הכספים בזמן מהמשרד וזאת בגובה המקדמה לכל הפחות.

24-23. בכל הנוגע להרשאות תכנון, תכין העירייה בקשה שתוגש לאישור המשרד במסגרתה תפרט העירייה 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.

25-24. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.

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

מוסד	כמות נדרשת
מעון יום	54
בית כנסת 150 מ"ר	29
בית כנסת 250 מ"ר	30
מתנ"ס 1500 מ"ר	14
ספרייה 800 מ"ר	6
מגר"ס (שו"ע 600 מ"ר)	14
אולם ספורט 1,400 מ"ר	14
מקווה נשים	7
מקווה גברים	0
סה"כ	168

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 עקרוני 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 מוס"צ עד לגובה של עד 50% לטובת הקמת מוסדות ציבור במתחמים שאינם נשוא הסכם זה ובלבד שתוכח זיקה במישרין או בעקיפין של אותם מוסדות למתחמים נשוא הסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 4.6.4 להחלטת 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

נספח ד'

מכתב קיזוז אגרות היטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.ג.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 1 – קרית פארק לכיש מס' תכנית: תמ"ל 1062 על שינוייה

אישור קיזוז אגרות היטלים

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 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:

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 הנמונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות היטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבת) 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.		

ראש הרשות _____
 אישור חתימות

גזבר הרשות _____
 אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____
 מר _____ תפקיד _____

וכי כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך _____
 חתימת עו"ד _____

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 2- אצטדיון ישן מס' תכנית: 603-0346031 על שינוייה

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אתריות 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:

יפחק את המיותר

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)
<p>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 שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישף 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.</p>		

מעוצב: גופני + גורף (Calibri)

גזבר הרשות _____ ראש הרשות _____

אישור חתימות

אני הר"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לתת ולתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____
 מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך

חתימת עו"ד

מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.ג.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 3- מגרש האימונים מס' תכנית: 603-0461319 על שינוייה

אישור 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 ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

*מחק את המיותר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיבוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח תקרקע	שיעור קיזוז(זיבוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה
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 (זיבוי) 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) 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.		

ראש הרשות

גזבר הרשות

מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ח המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך

חתימת עו"ד

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מס' תכנית: _____ על שינוייה

אישור 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:

ימחק את המיותר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח תרקע	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 קיזוז (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 שבס) שיוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישף 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.

ראש הרשות

גזבר הרשות

מעוצב: גופן + גוף (Calibri)

אישור חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך

חתימת עו"ד

מעוצב: גופן + גוף (Calibri)

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 5- בתי המשפט מס' תכנית: 1314 על שינוייה

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (לוחן: "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 בטבלת שלהלן:

שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח תקרקע	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)
<p>שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המפרז, 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 אגרות בניה ו/או היטל השבחה.</p>		

מעוצב: גופרן; +גוף (Calibri)

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה. _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

חתימת עו"ד

תאריך

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 6- לב רובע ט"ו מס' תכנית: 603-0463018 על שינויה

אישור 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 שיוזם 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:

ימחק את המיותר

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 הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שיוצלו 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.		

מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך _____ תתימת עו"ד _____

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס ויחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד: _____ תאריך: _____

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) _____ מתחם 7 – כניסת עז הלום _____ מס' תכנית: _____
על שינויה 603-0478511

אישור 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 תמפורט בטבלה שלהלן:

ימוק את המייתר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה
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 (שצמ"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 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.		

ראש הרשות _____ אישור חתימות _____
גזבר הרשות _____ מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____
 מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – ז'דפס ו"יחתם על יד' הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 8 – אזור העשיה קרית חלוצים מס' _____
 תכנית: 1264 על שינוייה

אישור 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:
 ימחק את המייתר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	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%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	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%	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) 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.			

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

חתימת עו"ד

תאריך

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – ידפס ויחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד: _____ תאריך: _____

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 11 – רובע י"ד+ט"ז מס' תכנית: 101/02/3 על שינוייה

אישור 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"), יהויב 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:
ימחק את המיותר

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 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 יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה.

אישור חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

חתימת עו"ד

תאריך

מכתב קיזוז אגרות וחילוי - יודפס ויחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם התנעה רובע ו מס' תכנית: 603-0391516 על שינוייה

אישור 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 מחיזמים;

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: ימחק את המיותר

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 תקלות (לרבות תקלות שבס) שינוצלו מועבר 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 המגרישים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה.

מעוצב: גופן: +גוף (Calibri)

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

חתימת עו"ד

תאריך

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.ג.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 10 - מע"ר צפון מס' תכנית: _____ על שינוייה

אישור 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 מחיזמים;

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

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

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 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 יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה ו/או היטל השבחה.

מעוצב: גופן: + גוף (Calibri)

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

חתימת עו"ד

תאריך

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס ויחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.ג.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 13 – הצעירים רובע י"ג מס' תכנית: על שינוייה

אישור 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:
ימחק את המיותר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה
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		

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.

מקוצב: גופן: + גופן (Calibri)

ראש הרשות _____
 אישור חתימות _____

גזבר הרשות _____

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים להתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

לכבוד: _____ תאריך: _____

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 14 - רובע סיטי מס' תכנית: _____ על שינוייה

אישור 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 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: ימחק את המיותר

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	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%

(שצפ"ים)
<p>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) 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.</p>

<p>גזבר הרשות</p>	<p>ראש הרשות</p>
	<p>אישור תתימות</p>
<p>אני הח"מ _____, ע"י, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ח"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולחתייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.</p>	
<p>מר _____ תפקיד _____</p>	<p>מר _____ תפקיד _____</p>
<p>וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.</p>	
<p>חתימת עו"ד</p>	<p>תאריך</p>

נספח ח'

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

תאריך: _____

הנדון: הסכם גג אשדוד - 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 (סטיה ניכרת מתוכנית), (תשס"ב-2002) (הקלת שבט) 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

נספח ט'

האתר: _____

חזרה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

כתובת: _____

(אשר תיקרא להלן: "הרשות")

מצד אחד

לבין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזמים")

מצד שני

הואיל	ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה;
חואיל	והיום מתענד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
והואיל	והיום מתענד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבנייה");
והואיל	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 ליום, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליום, נדרש היום על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם הרשות.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

- 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 היום 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 המשויקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היום 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 היום במגרש, על פי היתר בנייה כדן ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- 2.5 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היום לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.6 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עינם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.7 "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.8 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבוצעו על ידי הרשות באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.
- 2.9 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היום 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 חמהווה 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. ידוע ליזם כי תשלום הוצאות הפיתוח מתייחס אך ורק לזכויות הבניה על פי התוכניות שבתוקף במועד פרסום המכרז.

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 תשתית למינייהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחלט 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 לשיעור רצונו המלאה ואין ולו יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליום 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-ידיה ולמטאם 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 ודבר 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 לזים, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי הזים 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 הזים בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהזים 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 הזים ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.

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

5. פעולות בניה של הזים:

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

הזים מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמן בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל הזים הודעה בכתב על מסירת המגרש לידי. מצורך כנספח ג' נוסח הודעה על מועד קבלת המגרש. המגרש יעבור לידי הזים ולאחריותו המלאה גם אם הזים לא יגיע למעמד חמסירה, ובלבד שקיבל על כך הודעת מראש ובכתב.

5.2 הזים מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבניה, כהגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלטי הפיתוח תן 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 הזים לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. הזים לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש הזים את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנית הבניה מאת המשרד.

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

תפיסת המגרש על ידי הזים 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 הזים יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחזשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והזים יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול 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 בנייה 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 הבנייה. העתק מתוכנית 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 לוח הזמנים.

אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקניימ 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 בקניימ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקניימ 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 תוצאות אחרות שייגרמו ליזם, ככל שייגרמו, 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 הסדר-ספק, מובחר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את תוצאות 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 מתובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי תקמח על פי חוק לרשות המקומית ואו לתאגיד המים. מובהר למען הסדר ספק כי היזם יהיה מחוייב בתשלום אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית ואו אגרות בנייה ואו היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגין זכויות שיאושרו לאחר מועד פרסום המכרז, לרבות הקלות ככל שינתנו ליזם ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

5.65-5

5.75-6 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 שבחן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצע על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד התימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

כפוף להחלטה בקשק למגבון: [A2]הציה

5.85-7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה הבנייה והכל על-פי דין.

5.95-8 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.

5.105-9 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.

5.115-10 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצועה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות וחנחיות הרשות ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצועה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.125-11 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בניה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.135-12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הכיב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הכיב 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.

5.145-13 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 ותימון

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 חשבונו כפעולת בניה 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 חשבונו 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 הזים ועל חשבונם ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שציפיים וכבישים.
- 6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון הזים, 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 הזים לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- הזים 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 לזים 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 הזים 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. הזים יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי הזים 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 הזים ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב הזים לשלם לרשות את כל הוצאות מכל מין וסוג שייגרמו לעירייה במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות הרשות שישימש לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.
- 6.9 חשבוניתה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאות העירייה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטן של ערבות הנוקים.
- 6.10 הרשות תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי הזים 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 הזים 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 הזים ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק הפרעה 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 חשבונם של הזים. הרשות
- 6.13 לעירייה תהא הזכות לחייב את הזים בהוצאות סילוק הפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם הפרעה, ולזים לא תהא כל טענה כנגד הרשות עקב כך.

- 6.14 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בנזחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליוזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיוזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 6.15 היוזם מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ואו 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 היוזם לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 6.16 היוזם מותר בזה על כל טענה ואו 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 שייווצרו על ידי יזם כלשהו ליוזם אחר, והיוזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ואו תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ואו הרשות ואו המשרד במקרה של הפרעות כאמור.
- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היוזם 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 היוזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היוזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היוזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היוזם במגרש או בכדי לפטור את היוזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 היוזם מתחייב כי כל עבודת תחבורה 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 היוזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היוזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היוזם לבטח 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 ליוזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היוזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.
- 6.22 היוזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתיםסרנה ליוזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מביקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היוזם.
- היוזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר תפירה/תציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ואו המתאם, יסולק אל אתרי שפיקה 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 היוזם.

7. גבולות המגרש:

- 7.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות, באמצעות מודד מטעמה.
- 7.2 היום 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 היום 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 היום לקבל מהרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש נמטר 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 היום רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 7.6 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות, אך ורק לאחר שהיום ישלם לרשות את מלוא תוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.
- 7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי הרשות ועל חשבונה רק במקרים בהם ידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

8. תנאים לאישור חוזה זה:

- 8.1 היום יחזיר לרשות חוזה זה ותנאים 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 שהיום שילם את מלוא תוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבנייה.
- 8.2 ידוע ליום כי עליו לקבל חוזה התום וכן אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היום וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי יחתם חוזה הבנייה בין היום והמשרד והסכם פיתוח בין היום ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

9. היום, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 9.1 הפר היום תנאי חוזה זה, תודיע הרשות למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היום 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 ליום ו/או תבוטל זכייתו של היום במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לחברה כי אין עוד ליום זכויות במגרש.
- 9.3 היום 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 היום.

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 נזקים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, וישמעו לכל הוראות נציגי הרשות בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי הרשות במקביל, כפי שיהיו מופעים לפעם.
- 11.2 בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו באמור (בעקיפין ו/או במישרין), יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנייל – מיידית עם קבלת דרישת נציגי הרשות, על אחריותו ועל חשבונו חבלעדיים 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 תשחרר 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. שונות

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 תלכד מנגיש 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, תקלה 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 כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מחכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

היזם

הרשות

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 התביע או לשינוי תכניות אחרות בתחומי הרשאה.
- 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 והתביע 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 המגרשים סייך במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

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 הן 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. גומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנייל וליוזם 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 ושפיים, 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 ליוזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת הרשות. עבודות אלה יבוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מחוברים 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 הנאות 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 והעיריה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שאורם 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 יחיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשות החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכנית חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התביע, הרשות וחברת החשמל. מודגש כי הרשות ו/או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלים 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 ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שייידשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת ותעלות, הנחת כרוולים, 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 שתידרשנה 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 הטלויזיה.

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 התביע 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 בדיק את כל האמור קודם לתימת 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, שציפיס וכבישים.

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרשים 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 שייטכן שבמגרש היזם, תבצע הרשות עבודות עפר הכוללות הפירה 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 וביטוס. היזם לא יוכל לבוא לרשות בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ואו ביטוס 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 וכלל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכן במגרשו.

3.8.4. יעוץ קרקע וביטוס :

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל יעוץ בגין הקרקע וביטוס 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 ואו רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

_____ הרשות
_____ היזם

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
פירוט גוש וחלקות		
גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

			מסי מגרש/מתחם :
	מדד בסיס חודש/שנה	מדד תשומות הבניה למגורים	סוג המדד :

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

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

היזם

הרשות

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

תאריך:

לכבוד

(היום)

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

(כתובת היום)

א.נ.,

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 רב,

_____ (הרשות)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היום

לכבוד

עיריית _____

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני החיימ מאשר בזה כי ביום _____ נגשתי 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 ומצאתיו 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 לתקינתם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

שם מלא _____ ת.ז. _____ חתימה ותאריך _____

הצהרת המודד

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

שם המודד _____ מס' רישיון _____ חתימה ותאריך _____

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 ם

א.ג.נ.,

הנדון: תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם: _____
שם מלא: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
כתובת: _____
2. אשר זכה במכרו הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הני"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 שיתחם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם העירייה

מנהל/חשב

העתק: חשב המשרד

מנהל הפרויקט

חברת הבקרה

נספח ה

שם הבנק _____

מס' הטלפון _____

לכבוד

רשות מקומית _____

א.ג.ג.

הנדון: **ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים**
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים): _____

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")
בקשר עם חוזה מספר _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____
שם הבנק _____

מס' הבנק ומס' הסניף

כתובת סניף הבנק

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

תאריך

שם מלא

חתימה וחותמת

נספח י'

חוזה מדף ממשלתי- לא מצורף



מדינת ישראל
משרד הדיור והשיכון
אגף כסר להכנות

ירושלים, י כסלו תשע"ד
2 בדצמבר 2014
סימוכין 2014111902036

הנחיות להיאמץ ואישור תכנון השתלמות והתמחה (ת"מ)

של יוזמים חוזכים במכרזי פרטת

1. מטרה:
מטרת הנחיה מבצע תיאום תכנון השתלמות והתמחה (ת"מ) של יוזמים ונך בקרה על המקדמת מתחם הבניה ביום זמינים במסגרת מכרזי קרקע. הליך תחום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מתמסר, ומחוזות שלב מקדים לחליף הגשת התקפות לזוטר בניה שכל יום מבצע לאחר אישור תכנון ת"מ של המשרד, מול מוסד תכנון- ועדה מקומית.

2. מטרת התכנון:
הביט (תשרוט ותקנון), נספחי ביטי ובזנות ונספחי תשתיות הרלבנטיים למתחם, לרבות סימוני ציוד תשתיות ונבילות המתחם באמצעות מרדד חוזר וזווח עם היום.

3. רמת הפעולה שחייב המאשר על צוות התמחה:
היטום תכנון ת"מ של היוזמים יתבצע לכל מתחם שיווק בקיים 1,250, על בסיס טיפוסו תכנוני ברמה של 1:100, הכולל בכפוף לחוראות התביע והתקמן על סגך מסמכי התכנון נראה לחלק שעיף 2.

תנאים בהם יתרכזו צוות ותנאים וזווחים ברמת המתחם בקיים 1:250 יחזו כולקמן.

א. עמדת התכנון המסמכי התכנון והתמחה ל"מ:

- 1. התאמת לעבודות השלבויות המתחם הכללי, תוכנית ונספחיה ברש לתכנון הממלסים, חיבור תשתיות, כניסות לצונה ושלבויות המיכת.
- 2. פיתוח המתחם והממשק התשתיות עם בגרשים גבלים.

חליך היטום ואישור תכנון ת"מ של היום יתקיים מול צוות מתכנים מלז מטעם היום, בתנאים לרישיות חמכרו, קרי אוריכל, אוריכל טף, מהנדס תשתיתבבישים.

ב. המעורבות של צוות התמחה:

בזירה והתכנית המאשרות מלאשרת במישות בגני ועדיין קיימת עמדת בחוראותיה, ותופטר ליום לבצע שינויים בדגמי הבינו אם רצנו בכך, ובתנאי שימטור עקרנות החלוקה למגרשים שיושרטו כחלקות וכבית בשותף (מספרט וויקטום), ותחשינוי המתגע לא יגידל את עלויות תמיתות של בגרשים ציבוריים או תמיתות הכללי בטמיכות למתחם

קריית הממשלה, מרח ירושלים, ת"י 10100, ירושלים 9116002
טלפון: 02-5847112, פקס: 02-5847113
<http://www.mos.gov.il>



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף במיר לזכרון



ליעוץ הליקוי של פיתוח כללי במסגרת תמקרו למתחם שהלל:

4. במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוסל על הזום הזוכה, כחלק מדרושות מתוונת, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסגור לעתהם תכנית, כגון שבילים ניבוריים, שפיים וכו', יבוצע תסגום התכנון המטריט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורת מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות עיי המשרד, לרבות תגמירים, מפורטים ובקורת תכנית עבודה לביצוע. הזת עיים לתבטיח שרמת הפיתוח הכללית של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עלות פיתוח של הזנתם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיגבת התסגום אך ללא התניות בנוגע לתקדמות הליך מיתר תכנון.

ערוך על תחלופת צוות תמיאנו:

7. במקרה של אי הסכמה בין צוות התסגום ליום על זנתכנון חמוצא, וכל הזים לבקש עיער ולהציג אף תחגקות דמי אדריכל תרואשי. החלטת הסומית של אדריכל תרואשי בנושא, תובא לידיעת צוות התסגום והזים תוך 10 ימי עבודה.

בברכה,

יוסי שטיינברג

אדריכל תרואשי
מנהל אגף בכיר תכנון

התקנים :

מיר שלמה בן-אליוו מנכ"ל משרד הבינוי
מר יעקב טרב משנה למנכ"ל משרד הבינוי
החלה תכנון משרד הבינוי
מנהלי ומתכנני מהוונת משרד הבינוי

קריית המסילה, מרח ירושלים, תי"ד 18110, ירושלים 7118003
טלפון: 02-5947212; פקס: 02-5947073
<http://www.mir.gov.il>



להשלום: [P3]הערה

נספח יב - רשימת מגרשים פרטיים

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

נספח י"ג- מפת העיר אשדוד עם מתחמי ההסכם מסומנים

מעוצב: גופן: Arial, נק', 14, קו תחתון,
גופן עבור עברית ושפות אחרות: 14 נק'
מעוצב: רגיל, ממורכז, מימין לשמאל,
ללא תבליטים או מספור

