

**הסכם עקרונות
שנחתם ביום _____**

בין

עיריית נהריה

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 נהריה (להלן - העירייה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2. בתחום השיפוט של העירייה מאושרות על קרקע מדינה תוכניות מפורטות למגורים במתחמים צפון מזרח (דרום), צפון מזרח (צפון) ותכנית האיצטדיון כמפורט בטבלה בסעיף 1.11 להלן ("תוכניות שלב א"). העירייה הודיעה כי היא שמה לנגד עיניה את חזונה להמשיך להיות עיר מרכזית ואטרקטיבית, המספקת לתושביה, מטף ועד זקן, את מיטב השירותים הנדרשים בכל תחומי החיים.
- 1.3. המשרד והעירייה מקדמים תוכניות למגורים בבניה רוויה על קרקע מדינה במתחמים סער 1, סער 2 כמתואר בנספח ט"ז. השטחים נשוא תוכניות אלה מצויים נכון למועד חתימת הסכם זה בשטח שיפוט מועצה אזורית מטה אשר ומתקיימים לגביהם הליכים מול ועדת גבולות במשרד הפנים לצורך העברתם לשטח שיפוט עיריית נהריה והכל בהסכמת המועצה האזורית מטה אשר שנתנה הסכמתה להעברת שטח תכנית סער 1 לשטחה המוניציפאלי של עיריית נהריה כמפורט בנספח י"ד. כמו כן תכנית סער 1 צפויה להיות מאושרת על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך תוך ולא יאוחר מ- 18 חודש ממועד חתימת הסכם זה.
- 1.4. עם אישורה של תוכנית סער 1, יחשב הסכם זה "כהסכם גג" על כל המשתמע מכך כהגדרתו בהחלטת הממשלה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל כמפורט להלן. בהתאם, יחולו כל הוראות הסכם זה על הצדדים. עד אותו מועד, יחשב הסכם זה כהסכם פיתוח עם רשויות מקומיות המתקשרות עם הממשלה בהסכמי פיתוח שאינם הסכמי גג, על כל המשתמע מכך, כך שלא יחולו הוראות הסכם זה הנוגעות לצדדים המתקשרים עם הממשלה בהסכם גג.

- 1.5. יישומו של הסכם זה יחולק לשני שלבים: **שלב ראשון** שיישומו יחל עם חתימת ההסכם בקשר עם תוכניות שלב א' ו**שלב שני** שיישומו יחל עם העברת שטחי סער 1 לשטחה של עיריית נהריה ויתקיימו התנאים לקיומו של ההסכם כהסכם גג.
- 1.6. לענין זה, יגבה המשרד מיזמים סכומים בגין "מוסדות ציבור" ו"ישן מול חדש" בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות להסכמי גג כפי שיהיו בתוקף במועדים הרלוונטים, אך יעביר לעירייה רק את הסכומים המגיעים לה מכח החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו בתוקף מעת לעת הנוגעות לרשויות המתקשרות עם הממשלה בהסכמי פיתוח שאינם הסכמי גג.
- 1.7. רק כאשר הסכם זה יהווה הסכם גג, יעביר המשרד לעירייה את יתרת הסכומים הנקובים בסעיף 18.218.11 להלן - בגובה הפער בין הסכום שהועבר לעירייה בפועל לבין הסכום המגיע לעירייה שנגבה מיזמים כאמור בגין הסכם גג כמפורט בסעיף 1.6 לעיל (להלן: "יתרת כספי ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור").
- 1.8. ככל **שלב שני** לא ייושם, מכל סיבה שהיא, יתרת כספי "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" תוחזר לקופת המדינה.
- 1.9. גורמי הממשלה מעוניינים לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתוכניות שלב א' ותוכניות סער 1 וסער 2 ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר ביניהם בהסכם את כלל הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך וכיוצ"ב. כמו כן, מעוניינים הצדדים ליישם בתחום הרשות תוכנית אשר תכלול בנוסף לשיווק יחידות הדיור כאמור שיפור התשתיות הקיימות ומבני ציבור, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.
- ככל ויישום **שלב שני** יעשה במתכונת שאינה כוללת למעלה מ- 6,500 יח"ד בגין השלב הראשון והשני במאוחד (ללא שו"ע וללא שבס), תדון ועדת ההיגוי בעדכון והקטנת נספח ב' 2 ותביאו לאישור הות"פ. מוסכם כי בהיעדר אישור של אחת התכניות נשוא הסכם זה, כולה או החלקה, תהא וועדת ההיגוי רשאית לכלול במקום יחידות הדיור שלא אושרו, יחידות דיור אחרות בכפוף לכך שגם הן עומדות בקריטריונים של החלטת הממשלה בדבר הסכמי גג ובכפוף לאישור הות"פ.
- 1.10. בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.16 (להלן - **החלטת הממשלה**) הבאה בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח, החליטה ממשלת ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן - **המשרד**), מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - **רמ"י**) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.
- 1.11. יובהר בזאת כי כל העבודות מושא הסכם זה שהן באחריות העירייה יבוצעו על ידה או על ידי החכ"ל בהתאם להודעת העירייה (עיריית נהריה והחכ"ל יקראו להלן: "**העירייה**") בכפוף לכל דין ויהיו באחריות עיריית נהריה באופן בלעדי.

1.12. בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר נהריה, שגשוגה ורווחת תושביה הקיימים ועתידיים, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - **הפרייקט**):

פירוט יחידות הדיור נשוא הסכם הגג

תכנית	בעלות	שכונה	סטטוס/צפי אישור סטטוטורי	יתרות לשיווק						
				מס' יח"ד כולל שו"ע בתכנית	רוויה	שבס	צ"ק	דיור מוגן	שווה ערך	סה"כ
ג/נה/מק/109	מדינה	צפון מזרח (דרום)	בתוקף	1,473	364	109			300	773
ג/נה/מק/124	מדינה	צפון מזרח (צפון)	בתוקף	1,890	1,843	553	11		36	2,443
	מדינה	סער 1	במסלול ותמ"ל. לפי סעיף 2.5 להסכם. צפי לתוקף 12/18	1,793	1,560	468	50	100	83	2,261
	מדינה	סער 2	במסלול ותמ"ל. לפי סעיף 2.5 להסכם. צפי לתוקף 12/19	1,440	1,080	324	360			1,764
תמ"ל 1013	מדינה	האצטדיון	בתוקף	1,206	875	263		120	211	1,469
ג/1028	מדינה	אזור תעסוקה "שעל"	בתוקף	897					897	897
	מדינה	מתחם בן עמי	במסלול ותמ"ל. לפי סעיף 2.5 להסכם. צפי לתוקף 12/19	2,000	1,700				300	2,000
סה"כ קרקע מדינה				10,699	7,422	1,717	421	220	1,827	11,607
ג/4870	פרטית	בוימל	בתוקף	839	769	231	70		267	1,337
ג/21393			צפי לתוקף 12/2017	440	440	132			0	572
סה"כ קרקע פרטית				1,279	1,209	363	70	0	267	1,909

פירוט אודות תוכניות התחדשות עירונית

שם שכונה/ פרייקט	סטטוס אישור	מס' יח"ד בתכנית כולל אקוויולנטיות	מס' יח"ד קיימות	קרקע משלימה	קרקע צמודי קרקע	סה"כ שווה ערך	סה"כ שבס כולל 30% וכולל שווה ערך	הערה
פינסקר	מאושרת	177	36			0	134	המתחם בביצוע. עד כה הונפקו היתרים ל-162 יח"ד
הפינה	מאושרת	132	32			0	100	עד כה הונפקו היתרים ל-66 יח"ד
ישורן	מאושרת	131	24			0	116	עד כה הונפקו היתרי בניה ל-48 יח"ד
שער העיר	מאושרת	24,400 מ"ר מסחר	1,580 מ"ר מסחר			190	190	בעלי הקרקע לא מקדמים את מימוש התכנית

בהסכמת הצדדים להסכם זה לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הו"פ, ויחולו עליהם תנאי הסכם זה.

ככל ויתווספו מתחמים נוספים להסכם כאמור, תיערך בין היתר בדיקה של ועדת ההיגוי באם יש צורך הנדסי בתשתיות על/תשתיות ראש שטח נוספות ו/או בתשתיות הנדרשות לצורך אכלוסם של אותם המתחמים החדשים. האמור לעיל יחול גם על המתחם הידוע "כמתחם בן עמי", על אף האמור בהסכם זה.

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 שווים כיחידת דיור אחת, 120 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיור אחת, 2 יחידות דיור מוגן נחשבות כיחידת דיור אחת, 300 מ"ר שטחי ספורט ונופש שווים ליחידת דיור אחת.

1.13. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל כ-8,373 יחידות דיור, מסחר ותעסוקה, בקרקע מדינה (להלן – מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/יהיו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - **התוכניות**). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ-1,862 יחידות דיור על פי כל דין לרבות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית תשס"ב-2002, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווקו/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2015-2021 הנו כ-10,235 יח"ד.

1.14. 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 ב1** – תבנית רשימת תשתיות שיבוצעו על ידי העירייה בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים אשר תוכן ביחס לכל אתר בנפרד.
- **נספח ב2** – פירוט תשתיות על/ראש שטח שיבוצעו על ידי העירייה ברחבי העיר.
- **נספח ב3** - פירוט עבודות המבוצעות בכספי ישן מול חדש
- **נספח ג1', ג2'** - נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה
- **נספח ד'** - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון
- **נספח ה'** - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה
- **נספח ו'** – **לא מצורף**. ככל שיקום תאגיד מים יצורף הסכם בין המשרד העירייה ותאגיד המים בנושא עבודות מים וביוב (להלן - **תאגיד המים** או **התאגיד**) -
- **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 (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002
- **נספח ט'-** נוסח הסכם תשתית בין העיריה ליזמי הבניה
- **נספח י' -** חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. **לא מצורף**
- **נספח יא' -** נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה
- **נספח יב' -** רשימת קרקעות בבעלות פרטית
- **נספח יג'-** הסכמת משרד הכלכלה להקמת אזור תעשייה עתידי גבעת שעל
- **נספח יד'-** הסכמת מועצה אזורית מטה אשר להעברת השטחים נשוא תוכניות סער 1 משטח שיפוטה לשטח שיפוטה העיר נהריה
- **נספח טו'-** מפת מתחמי ההסכם

1.15. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.

2. קידום תוכניות ושיווק

2.1. העיריה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2015-2020 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט ב**נספח א**.

למען הסר ספק מובהר כי במידה ותידרש הפקעה וככל שיידרשו תקציבים למימונה, יעלה הנושא לדיון בועדת ההיגוי למציאת פתרון.

כן יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם והכל בהתאם להחלטת המשרד.

2.2. העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על פי כל דין לוועדה המקומית לתכנון ובניה על ידי יזמים שיזכו במכרזי שיווק של המשרד או רמ"י לעניין יח"ד במתחמים נשוא הסכם זה, (להלן - **יזמים**) הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור לפי כל דין לרבות מכח תקנה 92(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. העיריה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה דלעיל, ובכל מקרה במיקרים חריגים אשר יאושרו מראש על ידי וועדת ההיגוי, בהיקף מצטבר שלא יפחת מ-2,000 יחידות דיור לשנה בממוצע עד יום 31.12.2020 ובהתאם לטבלה נספח א'. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.

2.3. מסלולי השיווק וההקצאה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעיריה. ככל שהעיריה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העיריה

במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת 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 העיריה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י או במסגרת אחרת כפי שתהא מקובלת ברמ"י..

2.4. 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.

2.5. העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, המכילות לכל הפחות 5000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר אושרו/צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. בכלל זה ולצורך עמידה בתנאי הנוזר לעיל, מתחייבת העיריה לקדם, לתמוך ולסייע למשרד לאשר תוכניות סער 1 ו-סער 2 במסלול ותמ"ל.

2.6. בכפוף לאישור הות"פ להסכם זה, על 483 יחידות הדיור המהוות חלק מתוכנית נהריה צפון מזרח אשר שווקו בשנת 2015 כמפורט בטבלת השיווקים נספח א', יחולו הוראות הסכם זה רק לענין זכאות העיריה לכספי "ישן מול חדש" ומוסדות ציבור" כמפורט בסעיפים 9, 10 להלן. קרי, בהינתן ש-483 יחידות הדיור יהוו חלק מהסכם הגג וככל שהמשרד הוציא, עובר לחתימת הסכם זה, הרשאות תקציביות לעיריה בגין כספי ישן מול חדש ומוסדות ציבור, יקוזזו הסכומים נשוא ההרשאות התקציביות שהועברו לעיריה מתוך הסכומים המגיעים לעיריה מכח סעיפים 9, 10 להלן והעיריה תהא זכאית רק להפרש הכספים המתקבלים מזכאותה בגין יחידות דיור אלה מכח הסכם הגג לבין סכומי ההרשאות התקציביות שהוצאו לעיריה כאמור. ככל שעובר לחתימת הסכם זה לא הוצאו לעיריה הרשאות תקציביות בגין 483 יחידות הדיור, העיריה תהא זכאית למלוא כספי "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" כמפורט בסעיפים 9, 10 להלן. יובהר כי הזכאות לעירייה לסכומים הנ"ל תהיה רק לאחר גבייתם/תקצובן בפועל.

3. פיתוח תשתיות

3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

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

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

תשתיות צמודות: תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות עפר גסות עד לגובה 50 ס"מ מתחת לגובה +00 במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, תיעול וניקוז מים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, וביצוע שצ"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

3.2 **ביצוע תשתיות צמודות באתרים/מקומות בהם מבוצעות העבודות על ידי המשרד**

ככלל, המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתית צמודות באתרים נשוא הסכם זה וכן את עבודות ראש השטח נשוא הסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העיריה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להם לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונות היתר בניה כדין.

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

המשרד יהא רשאי להעביר לעיריה מעת לעת לפי שיקול דעתו הבלעדי והסביר ובהסכמת העיריה עבודות תכנון וביצוע באתרים נשוא סעיף זה. העיריה תבצע את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה בנספח ג'1.

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

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

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

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העיריה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5% (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ

כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, לא כולל מע"מ. הכספים יועברו לעיריה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

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

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

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

העיריה תבצע על פי כל דין את עבודות התכנון הנדרשות לרבות השלמות תכנון נדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח (כמפורט בנספח 2 ומסומן ב***) ותשתיות צמודות באתרים הנזכרים בטבלה בסעיף 1.11 לעיל, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו בהתאם לנדרש לצורך אכלוס יחידות הדיור.

עבודות הפיתוח ועלויותיהן באתרים שיפותחו ע"י העיריה, יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.7 להלן רק לאחר סיום התכנון המפורט ברמה של 1:500. רשימת עבודות אלה שיפורטו בנספח ב' שיוכן באופן פרטני לכל אתר בנפרד, תצורף מעת לעת, עובר לשיווק המתחמים בהם יבוצעו העבודות.

דמי ניהול של העיריה עבור עבודות שיבוצעו על ידה יהיו כאמור בסעיף 3.3 לעיל.

3.5 עבודות תשתית מים וביוב שאינן חלק מהעבודות הצמודות באתר ושישרתו את יחידות הדיור נשוא הסכם זה יבוצעו על ידי העיריה על חשבונה בלבד. העיריה תדאג לקבל את כל האישורים הרלוונטיים ותמלא אחר הדרישות של הרשויות הרלוונטיות לנושא זה כגון משרד הבריאות וכל רשות רלוונטית אחרת. למען הסר כל ספק, העיריה תבצע ממקורותיה העצמיים העצמיים את כל העבודות הנדרשות לרבות עבודות נלוות לצורך הקמה ותפעול מכון טיהור השפכים (מט"ש), לרבות טיפול שלישוני. עבודות אלה לא יממונו על ידי המשרד ולא יהיו חלק מעלויות הפיתוח שיגבו על ידי המשרד מיזמים בהתאם להוראות הסכם זה. תשתיות מים וביוב צמודות בלבד, לרבות קווי הולכה למט"ש ותחנות שאיבה יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד. לצורך מימון ביצוע עבודות אלה יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות מי מטעמו את העבודות.

3.6 הכספים למימון יתרת עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי המשרד או העיריה, (קרי העבודות נשוא הסכם זה המפורטות בנספח ב' 2 למעט עבודות המט"ש ועבודות נלוות שיבוצעו כאמור על ידי העיריה בלבד ועל חשבונה ממקורותיה העצמיים) יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.7 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי המשרד בליווי העירייה, יאושר ע"י אגף 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 **ות"פ**). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הוות"פ כאמור.

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

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

3.8.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.8.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעל המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובות"פ.

3.9 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.8.2 לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה. 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, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעירייה. לעניין סעיף זה - "**עודף**" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק 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 תקצוב 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 ₪.

4 עבודות פיתוח בקרקע פרטית וקרקע מעורבת

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 מכח חוקי העזר הקיימים או שיהיו קיימים במועדים הרלוונטיים, מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים ובתאום ואישור של המשרד בנוגע לביצוע העבודות בתוכניות המפורטות נשוא הסכם זה. הצדדים מסכימים כי העבודות אותן בצעה, מבצעת ותבצע העירייה יהוו 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 גבייה זו.

4.3 העירייה תהיה האחראית הבלעדית לגביית אגרות והיטלים מבעלי הקרקע הפרטית בגין עבודות הפיתוח שתבצע, בהתאם לכל דין לרבות חוקי העזר העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה. למשרד אין כל אחריות בגביית האגרות וההיטלים 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 **בנספח 1א** הפרטני ובמקרה זה העירייה תבצע את העבודות ותשלם את הסכומים הנדרשים ממקורותיה העצמיים לרבות כספי חלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של העירייה מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה: מספר יחידות הדיור בקרקע הפרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות שו"ע 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 1א** על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה לפוטנציאל הגביה של הרשות על פי כל דין מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות **בנספח 1א**, ייקבעו עובר לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום בין מחוז צפון במשרד לבין העירייה ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטניים של כל תכנית ולאומדן התוכנית.

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

4.7 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.

4.8 העירייה מצהירה ונותנת את הסכמתה לכך שרשימת העבודות שיבוצעו על ידה כאמור **בנספח ב1** הינה סופית והולמת את פוטנציאל הגבייה שלה מבעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בשטח התכנית.

4.9 המשרד והעירייה יהיו רשאים לשנות את רשימת העבודות שצוינו **בנספח ב1** הפרטני בכפוף לחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

4.10 במקרים מיוחדים, לבקשת העירייה ובהתאם להחלטת המשרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו העירייה תישא במימון חלקם היחסי של הגורמים הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה העירייה מאותם גורמים תשלומים המגיעים לה על פי כל דין לרבות אגרות והיטלים ותעביר למשרד תקבולים אלו במועד עליו תסכים העירייה עם המשרד ובהעדר הסכמה בסמוך לאחר גבייתם, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בגין התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלוא התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים בתשתיות, תעביר העירייה למשרד את יתרת התשלום המגיע למשרד לצורך השלמת חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשים הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו, זאת ממקורותיה העצמיים של העירייה לרבות מכספי חלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי העירייה למשרד לא תקבל העירייה חשבונית מס מהמשרד.

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

4.12 נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע שיעור הבעלות המדויק בין המדינה לבין הגורמים הפרטיים בתכניות שאינן בתוקף כמפורט בסעיף 2.1 לעיל. לכשיקבעו מספר יחידות הדיור או שווה ערך, יעודכנו **נספחים ב1 ו- ב2** ויחתמו בהתאם לאישור המשרד.

4.13 סעיף 4 לא יחול במתחם בוימל (תוכניות שמספרן ג/4870-ו ג/21393) שבו כרתה העירייה חוזה עם בעלי המגרשים הפרטיים לפיו הבעלים יבצעו את עבודות הפיתוח כנגד פטור מהיטלי הפיתוח. במתחם זה, רשימת תשתיות העל והסכומים בגינה, קוזה ואיננה כוללת את החלק היחסי של מתחם בוימל.

5. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

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

5.2

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

מכתבי קיזוז למתחמים חתומים על ידי העיריה מצורפים **כנספחי ז'**. יובהר כי תנאי להעברת הרשאה תקציבית לעיריה עבור מתחם פרטני הינו המצאת מכתב קיזוז כאמור חתום על ידי מורשי החתימה מטעם העיריה ומאושר כדין. האמור לעיל לא מתייחס להרשאות תכנון.

5.3

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

5.4

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 שיבוצעו על ידי העיריה

ד. מימון כספי סיוע בכח אדם ומיתוג.

5.5

השימוש בכספים בחשבון המפורט בסעיף 5.4 לעיל, יבוקר אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד על ידי הרשות הרשאת צפייה בחשבון הבנק לעיל.

5.6

העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הנ"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 45 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז חיפה של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה **כנספח ז'**. בנוסף על העיריה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח י'. משמע, העיריה מתחייבת להעביר למחוז חיפה 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- 3 ימי עבודה ממועד קבלת הכספים מהמשרד.

5.7 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעיריה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 5.6 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.

5.8 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעיריה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה – תשיב העיריה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעיריה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

6. קדם מימון

6.1 בכפוף לאישור הות"פ להסכם זה ולצורך תכנון וביצוע חלק מהעבודות נשוא **נספח ב2**, המפורטות להלן יעמיד המשרד לעיריה קדם מימון בסך כולל של 14 מליון ₪ תוך 21 ימים ממועד החתימה על הסכם זה.

6.2 להלן פירוט המשימות נשוא קדם המימון: 2 מלש"ח יועמדו עבור יועצים ומיתוג כאמור בסעיפים 12.1 ו- 18.6 להסכם זה, 4 מלש"ח נוספים יועמדו לצורך עבודות בכביש 4, שמונה (8) מלש"ח אחרונים יועמדו לטובת תחילת תכנון וביצוע טיילת צפונית.

6.3 המשרד לא יבצע עבודות ראש בשטח נוספות מעבר למפורט בסעיף 6.2 לעיל וכן העירייה לא תהא זכאית לתקבולים בגין תשתיות על/ראש שטח בגין העבודות שהיא תבצע המסומנות ב *** בנספח ב' 2, נשוא שיווק יחידות דיור כאמור בסעיף 18.1 להלן, כל עוד וגביית התקבולים מהיזמים בגין שיווקן של יחידות הדיור אינו עולה על קדמי המימון שניתנו לעירייה מכוח סעיף 6.2 לעיל.

7. מוסדות חינוך

7.1 בהסכם זה - "פרוגראמות ותקני **מוסדות חינוך**" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.

7.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט ב**נספח ה'**, יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.

7.3 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.

- 7.4. העיריה תכין פרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגרמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.
- 7.5. 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 ב**נספח א'**.
- 7.6. העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר ב**נספח ה'**, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט ב**נספח 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 שייתקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 7.7. המשרד יפעל ככל יכולתו על מנת לגרום לכך שמשרד החינוך יאשר ללא עיכובים את תקצוב מוסדות החינוך כמתחייב מתוספת יחידות הדיור כמפורט בהסכם זה.

8. אזור תעשייה חדש – גבעת שעל

- 8.1. בחתימת הרשות על הסכם זה מבקשת הרשות מהמשרד כי המשרד יתכנן ויגבה עלויות פיתוח ויפתח את אזור התעשייה העתידי גבעת שעל לאור חשיבותו המכרעת של פיתוח אזור התעשייה במקביל לגידול האוכלוסיה העתידי הנובע משיווקן ואיכלוסן של יחידות הדיור נשוא הסכם זה. הרשות תעביר למשרד את הסכמת רשות מקרקעי ישראל בכתב למהלך וכן את הסכמת משרד הכלכלה העקרונית המצורפת בזה ב**נספח י"ג** וכן תמלא אחר כל דרישותיהם ככל שיועלו. בכפוף לאמור לעיל, יפעלו המשרד והרשות במשותף לקביעת פרוגרמה וצרכים לרבות לוחות זמנים לביצוע האמור בסעיף זה.
- 8.2. המשרד יפעל ככל יכולתו על מנת לקדם וליישם את החלטת משרד הכלכלה כמפורט בנספח י"ג לאשר ולהקים את אזור התעשייה החדש בגבעת שעל החל ממועד חתימת הסכם זה ובהתאם לאמור בסעיף 8.1 לעיל.
- 8.3. העיריה הודיעה למשרד כי להקמת אזור התעשייה "שעל", בד בבד ומוקדם ככל האפשר ככל הניתן עם יישום הסכם זה וכן לקידומו באופן שוטף ועקבי עד להשלמתו, חשיבות מכרעת מבחינת העיריה. מימון הפיתוח של אזור התעשייה שעל יהיה כנהוג וכמקובל.

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 ב**נספח 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- 24,840 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 05/14) וכן סך של כ-13,800 ₪ (צמוד למדד 5/14) 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 תשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ-18,000 ₪ (צמוד למדד 5/14) ליחידת דיור. האמור בסעיף זה הנו 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 **נספח ה'**, יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.

9.3. העיריה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים ב**נספח ה'**, בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט ב**נספח 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 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 שתהינה מעת לעת.

10. ישן מול חדש

10.1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 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- 12,000 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 5/14). ככל שישווקו יחידות

דיוור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ- 12,000 ₪ ליחידת דיוור (צמוד למדד 5/14). עבור יחידות דיוור בבניה צמודת קרקע ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 2,900 ₪ ליחידת דיוור (צמוד למדד 5/14). בנוסף, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,000 ₪ ליחידת דיוור (צמוד למדד 05/14) בגין תוספת יחידות דיוור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013. בסכומים אלו העיריה תבצע את העבודות המפורטות בנספח ב1. העברת הכספים לעיריה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד ו/או בהתאם לאמור ולקריטריונים שיקבעו בתוכניות העבודה השנתיות של המשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד.

10.2. הסכומים ליחיד הנוקובים בסעיף 10.1 לעיל נכונים להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הידועים בעת חתימת הסכם זה. יובהר כי עובר למועד כל שיווק ספיציפי, יקבע הסכום המדוייק לגבייה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתהא בתוקף בעת הרלוונטית. בנוסף, עובר לשיווק יקבעו הסכומים בהתאם לערך הקרקע שיהיה ידוע לאותה העת. ובהתאם לכך, יעודכנו הסכומים הנזכרים בנספח ב3.

10.3. תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות במישרין או בעקיפין את יחידות הדיוור החדשות נשוא הסכם זה בשיעור שלא יפחת בכל מקרה מ 30% מסך תקציב ישן מול חדש, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העיריה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעיריה המעידות על ביצוע העבודות בגינן מבוקש התשלום והכל בהתאם לנספח ב'3.

10.4. בנוסף לאמור בסעיף 9.1 לעיל, מוסכם כי לפחות 20% מסך תקציב ישן מול חדש המרכיב את תוכנית העבודה כאמור, ישמש למימון ביצוע השלמות מוסדות חינוך חובה ומוסדות ציבור בשכונות הוותיקות, שישרתו בעקיפין את יחידות הדיוור נשוא הסכם זה והכל בהתאם לנספח ב'3.

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

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

10.7. למען הסר ספק העיריה אינה זכאית לתשלומים עבור "ישן מול חדש" בגין יחידות דיוור בקרקעות פרטיות ובגין יחידות דיוור נשוא התחדשות 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 העיריה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודות 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 (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים. בכלל זה מתחייבת העיריה לתמוך באישור בקשות של יזמים להגדלת מספר יחידות דיור לפי כל דין לרבות מכח תקנה 2(9) הנזכרת לעיל, בקשר עם תוכניות נשוא הסכם זה.
- 11.4. העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדיקת החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיקה. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדיקת הינם באחריות בלעדית של העיריה.
- 11.5. תחזוקת תשתיות – למען הסר כל ספק, התחזוקה השוטפת של התשתיות לאחר ביצוען, בין אם בוצעו על ידי המשרד בפיקוח העיריה או בוצעו על ידי העיריה, תהיה באחריות העיריה ועל חשבונה ולא תמומן מתקציב הפרויקט. אחזקת שבר של התשתיות בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% מהאתר הפרטני, תבוצע מתוך תקציב הבצ"מ של האתר ובמידה ותקציב הבצ"מ לא יספיק יסוכם בין הצדדים אופן מימון היתרה הנדרשת לצורך הנ"ל.
- 11.6. 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 לאלתר 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.

11.7. העיריה מצהירה כי ידוע לה שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם דנה הועדה ומקבלת החלטות במידת הצורך אודות חילוט ערביות היזמים שהתקשרו עם המשרד, זאת על פי כל דין ו/או הסכם. העיריה באמצעות מהנדס העיר תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לעיריה הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עובר לכינוסה המתוכנן של הועדה. היה ונבצר ממהנדס העיר להופיע לדיון שיקבע, ידאג המהנדס כי נציג מוסמך מטעמו הבקיא בנושאים שיופיעו בסדר היום של הועדה הרלוונטית יופיע לדיון.

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 הדיור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העיריה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן לביצוע מטלות העיריה לביצוע הסכם זה ובכללן פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים תכנון וביצוע. העיריה תתקשר עם גורמים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם המשרד. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העיריה, תיעשה באישור מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד.

12.2. לטובת ביצוע מטלות סעיף 10.1 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העיריה החל ממועד חתימת הסכם זה תקציב השתתפות להחזר הוצאות אשר ישמש את העיריה להעסיק יועצים מקצועיים לבדיקת תוכניות וכן מהנדסים אשר תפקידם יהיה לסייע לעיריה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן יועצים נוספים אשר יסייעו למטלות יישום ההסכם לרבות סיוע בהסרת חסמים, ייעוץ משפטי וכיוצא ב. התקציב שיועמד יהא תקציב בסך של 8.75 מליון ש"ח מחולק ל 5 שנים מ 2017 ואילך צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 06/2017. קבלת ההרשאה להתחייב בסך של 1.75 מליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יוני 2017 של השנה הראשונה, תהיה החל ממועד חתימת הסכם זה, התשלום יועבר לעירייה מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי העירייה לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו אסמכתאות או חשבוניות מס כדין המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.

12.3. בנוסף לתנאים האמורים לעיל, העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השניה (שנת 2018), מותנות בהכרזה בותמ"ל על תוכנית סער 1.

העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השלישית (שנת 2019) מותנית בקבלת תוקף לתוכנית סער 1 .

12.4. העברת הרשאות לעירייה עבור השנים הרביעית והחמישית מותנית בעמידת העירייה במשימות כך שיתאפשרו השיווקים כמפורט בתוכנית השיווקים בטבלה בסעיף 2.1 לעיל.

במידה והעירייה לא תעמוד באחד או יותר מהמשימות המתוארות לעיל בקשר עם השנה הרביעית ואילך יובא הנושא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן ההרשאות החל משנה הרביעית ואילך.

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

12.5. במידה ובתום תקופת השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 8.75 מליון ש"ח, בסמכות וועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 8.75 מליון ש"ח.

12.6. ככל שהעירייה לא תעמוד ביעדים הנ"ל במצטבר, תוך פרקי הזמן הנזכרים לעיל, ידחה מועד התשלום לעירייה הנזכר בסעיף 10.2 לעיל, לחודש העוקב, בכפוף לעמידה ביעדים הנזכרים לעיל. למען הסר ספק, אין במתן האפשרות לדחיית התשלום לעירייה, בגין אי עמידה ביעדים כדי לגרוע מחובת העירייה לעמוד ביעדים מידי חודש בחודשו. ככל שיעדי החודש החולף לא יושגו אף במהלך החודש העוקב, העירייה לא תהא זכאית לתשלום בגין החודש החולף בו לא עמדה ביעדים.

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

12.8. העירייה מתחייבת לגרום לכך שהוועדה המקומית תכנס את וועדת המשנה לתכנון ובניה לכל הפחות בכל 14 ימי עבודה.

12.9. העירייה מתחייבת להמציא למשרד את תיק המידע הנדרש לצורך בקשה להיתר בניה 14 יום 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 העירייה 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, 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.
- לרבות חילוקי דעות בנושאים שלא היו ידועים בעת חתימת הסכם זה.
- לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- להטיל מטלות נוספות על 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 העיריה

14.1. כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים ובכפוף להוראות נספח ד'. מנהל החטיבה הטכנית במחוז חיפה במשרד וכן מהנדס חברת הבקרה ממטה המשרד ישמשו כמשקיפים בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'. הודעה למשקיף על כינוס ועדת המכרזים, לאחר תיאום איתו, 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 העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

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 מחוז 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 השלמה 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 התחדשות העירונית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי המשרד. במקרה וידרשו מגרשים נוספים

לפי החלטת וועדת ההיגוי לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, יפנו העירייה והמשרד בהתאם לנסיבות לות"פ בבקשה להגדיל את מספר יח"ד 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 יח"ד 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.

16. אחריות לנזקים וביטוח

16.1. העירייה תהיה אחראית כלפי המשרד באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. המשרד מתחייב להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. העירייה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את המשרד על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל המשרד לשלם.

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

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

בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

16.4. 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.

16.5. 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 ההסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, 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 ההסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.

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

- 18.1. בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעירייה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והרשאות בגין עבודות ראש שטח עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העירייה 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 לעירייה 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 2017 עד 2020 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 250 אלש"ח סה"כ 1 מלש"ח בכפוף לעמידה ביעדים הבאים: בשנת 2017 יועבר תקציב בסך 250 אלש"ח ללא תנאי. בד בבד עם שיווק שכונת האיציטדיון יועבר תקציב בסך של 250 אלש"ח, בד בבד עם שיווק תוכנית סער 1 – יועבר תקציב בסך של 250 אלש"ח, בד בבד עם שיווק תוכנית סער 2 – יועבר תקציב בסך של 250 אלש"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. 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 לא ישתתף בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.

18.8. בסיום מתן היתרי אכלוס על ידי הרשות המקומית ל- 80% מיחידות הדיור בכל אתר ואתר בנפרד, נשוא הסכם זה, באתרים בהם העבודות יבוצעו על ידי המשרד, יהא רשאי המשרד למסור לרשות המקומית את אותו אתר בתנאים שיקבעו באותה עת. בין יתר התנאים יערך על ידי המשרד כתב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה שיבוצעו על ידי העיריה באתר שימסר. המשרד יעביר לרשות את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות. המשרד יעביר לרשות את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות אשר סכומן לא יעלה על הסכומים הנקובים לאותן העבודות באומדן האתר שאושר בות"פ.

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

18.10. כל הסכומים בהסכם זו צמודים למדד תשומות הבניה 9/2016 אלא אם כן נאמר אחרת.

18.11. נכון למועד חתימת הסכם זה, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות להסכמי גג, **יתרת** כספי "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" כהגדרתם בסעיף 1.7 לעיל הנו כדלקמן:

מוסדות ציבור : יח"ד במסלול שיווק "מחיר למשתכן" 5,520 ש"ח; יח"ד בבניה רוויה שלא במחיר למשתכן 4,800 ש"ח; יח"ד צמוד קרקע 4,800 ש"ח הכל נכון צמוד למדד 05/2014

"ישן מול חדש" : יח"ד במסלול שיווק מחיר למשתכן 1,000 ש"ח; יח"ד בבניה רוויה שלא במחיר למשתכן 1,000 ש"ח; יח"ד צמוד קרקע 500 ש"ח הכל נכון למדד 05/2014

18.12. 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. הסכם זה טעון אישור הות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

עיריית נהריה באמצעות ראש העיר וגזבר העיריה

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

נספח א'-טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור

פריסת שיווקים 2016-2019						תיאור התוכנית		
סה"כ	שווה ערך	2019	2018	2017	2016*	סטטוס / צפי לאישור סטטוטורי	שכונה	תכנית
664	300			364		מאושר	צפון מזרח (דרום)	ג'צה/מק/109
1,890	36				1,854	אושרה למתן תוקף	צפון מזרח (צפון)	ג'צה/מק/124
1,793	83		1,710			במסלול ותמ"ל לפי סעיף 2.5 להסכם צפי לתוקף 12/18	סער 1	
1,440		1,440				במסלול ותמ"ל לפי סעיף 2.5 להסכם צפי לתוקף 2019	סער 2	
1,206	211			995		מאושרת	האצטדיון	תמ"ל 1013
897	897					מאושרת	אזור תעסוקה "שעל"	ג/1028
2,000	300	1,700				במסלול ותמ"ל לפי סעיף 2.5 להסכם צפי לתוקף 2019	מתחם בן עמי	
9,890	1,827	3,140	1,710	1,359	1,854	סה"כ:		

1. הצדדים מסכימים על המועדים הבאים :

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

באתרים המפותחים על ידי העיריה, כל המועדים לעיל מותנים במתן הרשאה תקציבית מתאימה על ידי המשרד לעיריה. באחריות העיריה להגיש למשרד בקשה

מלאה עם כל המסמכים הרלוונטיים כאמור בנספח ד', לא יאוחר מאשר 60 יום
עובר למועד הנדרש לעמידה במועדים הנזכרים לעיל

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

3. ** שיווק יחידות הדיור בשנים 2015, 2016 כמפורט בטבלה לעיל יהווה חלק
מהסכם זה בכפוף לקבלת אישור ות"פ לענין זה, על כל המשתמע מכך. עד קבלת
אישור הות"פ כאמור שיווק יחידות הדיור כמפורט בשנים 2015-2016 לא יהווה
חלק מהסכם זה.

נספח ב'

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

בצרוף מפה כחלק בלתי נפרד מנספח זה

להסכם מיום _____

בין : משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

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

עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו באתר ומחוצה לו

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

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

פירוט העבודות :

עבודות מיוחדות באתר :

1.1. רט"ג/קק"ל

1.2. רשות העתיקות

1.3. חברת חשמל חיבורים לבתים

2. עבודות שכיחות באתר :

2.1. עבודות בטון יצוק באתר

2.2. מתקני חשמל ותאורה

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) כמפורט בנספח ב1

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 נהריה ע"י המורשים לחתום בשמה.

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

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

מספר סידורי	שם העבודה	מהות ופירוט העבודה	תקציב בש"ח
1	עבודות מיוחדות באתר		
1.1	רטי"ג קק"ל		
1.2	רשות העתיקות		
1.3	חשמל חיבורים לבתים		
2	עבודות שכחות 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, ניהול ופיקוח		
5	בדיקות קרקע		

ולראייה באו הצדדים על החתום:

הרשות

משרד הבינוי והשיכון

אישור חתימה

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

מר _____ תפקיד _____

תאריך

חתימת עו"ד

נספח ב'2 – פירוט תשתיות על/ראש שטח

מתקציב ראש שטח (₪)	העבודה
25,000,000	***עבודות עפר וקירות הרחבת בית עלמין
9,000,000	***קו סניקה חדש למט"ש
10,350,000	***שדרוג תחנת שאיבה
3,750,000	הרחבת מערכות מים עירוניות לשכונות החדשות "סער" וצפון מזרח
9,000,000	***הגדלת זכויות איגום ממקורות לשרות השכונות החדשות
17,000,000	הסדרת הניקוז של נחל סער
15,000,000	***הגנה על קווי תשתית קיימים בתחום רדיוסי מגן של בארות
30,000,000	***טיילת צפונית
3,000,000	***טיפול באסבסט בשכונות חדשות
20,000,000	עבודות עפר וקירות במגרשים 209, 210
31,000,000	עבודות עפר וקירות במגרשים חומים
8,500,000	***השלמת השתתפות בקו ביוב מאסף מזרחי
4,000,000	***הקמת כיכרות בכביש 4 שמשרתות גם את השכונות החדשות
4,000,000	***גשר הולכי רגל מעל כביש 4
2,700,000	***שצ"פ צפוני - שכונת אוסישקין
2,500,000	***שצ"פ מרכזי - שכונת אוסישקין
2,800,000	***שצ"פ דרומי - שכונת אוסישקין
3,000,000	***שצ"פ היכל התרבות
2,800,000	***חניון חנה וסע
4,000,000	***שצ"פ הגן בשכונת רסקו
3,000,000	***שצ"פ רמז
5,000,000	***שצ"פ רגום הצפוני
5,000,000	***שצ"פ רגום הדרומי
3,400,000	***פיתוח נופי לאורך כביש 4 (מערבי, מול שכונת אוסישקין)
8,750,000	***מינהלת בודקי תוכניות ויועצים נוספים (סעיף 10.2)
1,000,000	***מיתוג (סעיף 17.6)
233,550,000	סה"כ תקציב עבודות ראש שטח

נספח ב'3'

מתקציב ישן מול חדש מדד 11/16 (ב ש"ח)	העבודה
86,292,594	סה"כ עבודות בשכונות ותיקות (כ- 80 אחוז)
21,573,149	סה"כ השלמות מוסדות ציבור וחינוך המשרתים בעקיפין יחידות דיור נשוא הסכם זה (כ- 20%)
107,865,743	סה"כ תקציב ישן מול חדש

דגשים והבהרות בקשר עם טבלאות ב2 ו- ב3 לעיל :

1. הסכומים בטבלה ב2 הינם סופיים וכוללים גם תקורות, בצ"מ ומע"מ.
2. תוכנית העבודה המפורטת לנספח ב3 תאושר על ידי מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה מראש ובכתב עובר להוצאת ההרשאות לעירייה ובכפוף לסכום המדוייק לשיווק הפרטני לפי ההסכם.
3. יובהר כי עד למועד בו תוכניות סער 1 יקבלו תוקף, העירייה תוכל לעשות שימוש בכספי ישן מול חדש, אך ורק לטובת עבודות פיתוח ותשתיות בשכונות ותיקות ובכפוף להוראות הסכם זה. רק לאחר שתוכניות אלו יקבלו תוקף, תוכל העירייה לעשות שימוש בסכום המשוריין לעיל בתקציבי ישן מול חדש לטובת השלמות מוסדות ציבור וחינוך כמפורט בטבלה לעיל.
4. כן יובהר כי רק לאחר שיווקה של תוכנית סער 1, העירייה תהה רשאית לבקש מהמשרד הסטת תקציב נוספת מעל 20 אחוז כאמור בטבלה ב3 לעיל (בין אם בין סעיפים ובין אם סעיפים חדשים) בתקציב ישן מול חדש בטבלה לעיל. המשרד יבחן את בקשת העירייה ויאשר/לא יאשר אותה והכל בכפוף לנהליו לאותה העת.
5. בסמכות וועדת ההיגוי לאשר הסטת כספים מסעיף לסעיף מהרשימה בנספח ב'2 לעיל.
6. בסמכות וועדת ההיגוי לאשר עבודות נוספות מעבר לרשימה לעיל בנספח ב'2 כל עוד ומסגרת התקציב לא הוגדלה.
7. בהתאם לסעיפים 9 ו-10 להסכם בענין מוסדות ציבור וישן מול חדש, הסכומים הנזכרים בטבלה ב3 לעיל, אינם סופיים ועשויים להשתנות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי בתהיינה בתוקף בעת כל שיווק פרטני וכן עשויים להשתנות בהתאם למספר יחידות הדיור והרכבן כפי שתאושרנה ותשווקנה בפועל בכל תוכנית פרטנית.
8. העבודות המסומנות ב- *** בטבלה ב2 לעיל וכן כלל טבלה ב3 לעיל הנן עבודות עליהן הוסכם בין המשרד לעירייה כי יבוצעו על ידי העירייה כאמור בסעיפים 3.2, 3.4 בהסכם
9. ככל שיושג על ידי העירייה תקציב חיצוני לאחד הפרויקטים המפורטים בטבלה נספח ב'2, כולו או בחלקו, יועמד התקציב הנחסך לטובת פרויקט אחר עליו יוסכם בוועדת ההיגוי.

נספח ג'
נספח ג'1 נוהל תיאום וביצוע עבודות על ידי המשרד

נוהלי עבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים בקשר עם עבודות המבוצעות על ידי המשרד, בין המשרד לבין עיריית נהריה

1. תיאום התכנון והביצוע

1.1. תכניות

1.1.1. בטרם תחילת ביצוע העבודות נשוא נוהל זה, תערך פגישת עבודה אצל מהנדס העיר ובה יקבעו הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והביצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.

1.1.2. משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו (להלן – **המשרד**) יגיש לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו (להלן – **המהנדס**) את תכניות העבודה לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות ואת המפרטים הטכניים.

1.1.3. התכניות יתואמו עם המהנדס בשלבי התכנון.

1.1.4. המשרד ימציא לאישור העירייה את תוכניות הפיתוח והמפרטים, בהתאם לאומדנים של עבודות התשתית והפיתוח.

1.1.5. הערות מהנדס העיר לתכניות ככל שיהיו, יוערו ויועברו למשרד בכתב או במסגרת פגישת עבודה בתוך 60 יום ממועד המצאתן למהנדס. במקרים מיוחדים ובתיאום עם המשרד, המהנדס יהיה זכאי לארכה של 15 יום נוספים. לא התקבלו הערות בתוך פרק הזמן של 60 יום כאמור ו/או בפרק זמן של הארכה האמורה לעיל, ייחשבו התוכניות כמאושרות לביצוע על ידי העירייה ולעירייה לא תהיינה כל טענות בשל כך. אישור העירייה יהיה בתוקף ל- 5 שנים.

1.1.6. יודגש כי לאחר אישור התוכניות בעירייה תוך פרק זמן שצוין לעיל וכתנאי להוצאת מכרזי הפיתוח, לא יהיו שינויים בתוכניות בזמן הביצוע למעט שינויים הנובעים משינוי בדן ו/או בתקנים ו/או בהוראות בטיחות ו/או בהסכמה בין הצדדים.

1.1.7. המשרד והעירייה מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שנדרש.

1.1.8. מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מדרכות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות תת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י המשרד והכל בהתאם לתנאים הקבועים בס' 261 ד' לחוק התכנון והבניה.

1.1.9. העירייה מתחייבת, בכפוף לעמידה בהוראות כל דין, לפעול בהקדם האפשרי לתת ו/או לגרום למתן כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון הנדרש ע"פ דין לצורך ביצוע עבודות

הפיתוח והתשתית ע"י המשרד מהעירייה ו/ או הוועדה המקומית. בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכלל זה, להעמיד לרשות המשרד בהתאם לדרישתו את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע העבודות בצורה רצופה במידה שהמשרד עמד בכל תנאי הדין וההיתר, הכל בכפוף לכל דין. העירייה לא תתנה מתן היתר כלשהוא בתשלום בפועל אלא תסתפק בהתחייבות המשרד.

1.1.10. העירייה תסייע כפי יכולתה, בכפוף להוראות כל דין, באיתור שטח התארגנות עבור גורמי המיקצוע המבצעים עבודות מטעם המשרד, ואשר יכלול מקום לחניית כלי, מיקום משרדים באתר לרבות משרדי מנהל הפרויקט. מובהר, כי למרות ששטח ההתארגנות יהיה בבעלותה של העירייה, לא תגבה העירייה תשלום כלשהוא מאותם גורמים ו/ או מהמשרד בגין שימוש בקרקע משך כל תקופת ביצוע העבודות, למעט תשלום מאותם הגורמים בעבור ארנונה, הכל בכפוף לכל דין.

1.1.11. המשרד מתחייב לפעול לפינוי שטח ההתארגנות ולהחזיר את המצב לקדמותו תוך 60 יום מיום ביצוע מסירה סופית של האתר כמפורט בנספח זה או בתוך ששה חודשים מיום הודעת העירייה על כך, לפי המוקדם מביניהם, או לחילופין לפנות את שטח ההתארגנות תוך ששה חודשים ולבצע את הפיתוח לפי התכנית הסופית המאושרת האמורות לעיל ובלוח הזמנים שיסוכם בין הצדדים.

1.2. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד ולינוי הביצוע ע"י העירייה

1.2.1. ביצוע עבודות נשוא נוהל זה (להלן - העבודות) יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שאושרו ע"י העירייה כאמור לעיל.

1.2.2. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.

1.2.3. להלן ההוראות שיחולו על ביצוע העבודות שבאחריות המשרד :

1.2.3.1. העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות, בשלבים ובהתאם לשלבויות שתיקבע בין הצדדים, וימסרו לעירייה עם השלמתן כולן או חלקן, וכאמור בנוהל זה ;

1.2.3.2. הקבלן המבצע וכל מי מטעמו, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, יהיו בעלי ידע מקצועי מוכח, ניסיון, אמצעים טכניים וארגוניים, ויבצעו את העבודות ברמה גבוהה, באיכות גבוהה ובמומחיות ;

1.2.3.3. יובטחו קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי כל דין ;

1.2.3.4. ימונו מנהל עבודה ומפקח צמוד, תבוצע בקרת איכות (Q.C.), יועסק מודד מוסמך, ועם סיום העבודות יומצא לעירייה מיפוי AS MADE אשר יבוצע ע"י מודד מוסמך ;

1.2.4. העירייה תהא רשאית לבצע הבטחת איכות על העבודות, ולקבל מעת לעת עדכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע..

- 1.2.5. העירייה תלווה באופן שוטף את הליך ביצוע עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כמו כן, באחריות המשרד להזמין את העירייה לישיבות ולמסור לידיה חומרים לבקרה ככל שהעירייה תבקש זאת.
- 1.2.6. המהנדס יהא רשאי לבקר באתר העבודה ולקבל הסברים מנציג המשרד ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן.
- 1.2.7. ככל שסבר המהנדס כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה ו/או תוך חריגה מהתכניות ו/או מהוראות הדין ו/או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, יפנה בעניין זה למשרד. המשרד מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם המהנדס כדי לברר את טענותיו ולתקן את הליקויים, ככל שימצאו כאלה, תוך זמן סביר.
- 1.2.8. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו לפעול על פי כל דין.
- 1.2.9. ככל שסבר המשרד כי לא יוכל לעמוד בשלבויות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, יפנה למהנדס לדיון בעניין השלבויות.
- 1.2.10. שינויים בנושאי שלבויות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, יערכו בתאום בין המהנדס והמשרד.

2. מסירת העבודות לעירייה ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשרד

כללי

- 2.1.1. תהליך מסירת השטחים הציבוריים לעירייה, ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשרד, יבוצע עפ"י נוהל זה. השלמת ביצוע העבודות תעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתקבע בין המשרד לעירייה.
- 2.1.2. מובהר כי בכפוף לתיאום מראש בין העירייה למשרד וקבלת אישור העירייה לעיתוי פרסום המכרז לביצוע שצ"פ שיעשה בהתאם להתקדמות בניית יחידות הדיור ואיכלוסן, תקבל העירייה מידי הקבלנים ישירות את השצ"פים מייד עם סיומם לפי התוכניות וזאת ללא כל תנאי. למען הסר ספק, העירייה תהא רשאית לבקש מהמשרד לדחות את פרסום המכרז אם לפי שיקול דעתה סיוס ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ יקדים באופן משמעותי את איכלוס יחידות הדיור בפרויקט הרלוונטי לאותו שצ"פ. ידוע לעירייה כי ממועד פרסום מכרז פיתוח ועד לתחילת הביצוע ע"י המשרד, חולף זמן של כארבעה חודשים והעירייה תיקח זאת בחשבון לצורך הפעלת שיקול דעתה כאמור לעיל.
- 2.1.3. מסירת הכבישים לעירייה לרבות עבודות הפיתוח והמערכות בכבישים תהא בגמר בניית 70% מיחידות הדיור הצמודות לאותו הכביש.
- 2.1.4. המשרד רשאי לבצע את עבודות הפיתוח בשלבים ו/או בחלקים, בהתחשב בהוראות התב"ע, ו/או בין היתר, בקצב שיווק יח"ד ובנייתו ועל פי שיקול דעתו.

לעניין זה –"שלבם או חלקים" – לרבות ביצוע עבודות במקטע מסוים ו/או ביצוע עבודות פיתוח מסוימת מכלל עבודות הפיתוח (מים/ביוב/כבישים/שצ"פ וכדו') ו/או חלק או שלב בהם. העירייה תקבל מקטעים ו/או מתחמים אשר לפי שיקול דעת המהנדס בהתייעצות עם המשרד, מהווים חלקים שלמים, שפותחו במלואם, המתפקדים באופן עצמאי.

2.1.5. העירייה תקבל את העבודות מידי הקבלנים בכפוף להשלמתן בהתאם לתכניות ולמפרטים שאושרו וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין למעט שינויי תקנים והוראות בטיחות של יועץ הבטיחות מטעם המשרד ושינויים אחרים שהוסכמו על שני הצדדים. העירייה לא תתנה את מסירת העבודות וקבלתן לאחריותה, בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ו/או השלמות ו/או שינויים שאינם כלולים בתוכניות המאושרות ובמפרטי העבודה.

2.1.6. העירייה לא תקבל עבודות המהוות בעיית בטיחות מהותית המונעת את פתיחת כביש לתנועה ו/או המונעת את השימוש בעבודות התשתית ו/או הפיתוח.

הליך המסירה

2.1.7. עם סיום ביצוע העבודות על ידי המשרד, יודיע המשרד ואו הקבלנים מטעם המשרד לעירייה ולנציגיה, בכתב, על רצונם לקבוע מועד סיום למסירת העבודות ויתאמו עימה את המועד (להלן: "סיום מסירה").

2.1.8. יום עריכת הסיום ייקבע למועד שלא יהא מאוחר משלושים יום לאחר הודעת המשרד ו/או הקבלנים כאמור. במועד הסיום יירשם פרוטוקול שישקף את הנאמר בסיום ויחתם על ידי נציגי הצדדים (להלן: "פרוטוקול מסירה").

2.1.9. אם העירייה ו/או המשרד יגלו במועד המסירה את הצורך בתיקונים ו/או השלמות שעל הקבלן מטעם המשרד לתקנם יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה, והללו יתוקנו לפי לוחות הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור ולא יאוחר מאשר 30 יום ממועד סיום המסירה אלא אם כן הוסכם אחרת בין הצדדים בפרוטוקול המסירה.

2.1.10. בתום מועד 30 הימים כאמור, יערכו הצדדים סיום מסירה סופית שבו יודאו הצדדים כי הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו ובכפוף לתיקונם תקבל העירייה לאחריותה ולאחזקתה המלאה את העבודות (להלן "סיום מסירה סופית").

2.1.11. לא הגיעו נציגי העירייה לסיום המסירה ו/או לסיום המסירה הסופית, יתואם מועד חדש לא יאוחר מ-14 יום ממועד הסיום שנקבע כאמור. לא הגיעו נציגי העירייה גם לסיום שנקבע במועד זה, ייחשב סיום זה שנערך ללא נציגי העירייה, כסיום מסירה סופית לעירייה ולעירייה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי אין במסירת העבודות כאמור בכדי לפטור את המשרד מחובת תיקון ליקויים ככל שיתגלו במועד המסירה ונכתבו בפרוטוקול שיערך בין המשרד לקבלן וכן מובהר כי אין במסירת העבודות כאמור בכדי לפטור את המשרד מחובת תיקון ליקויי שנת בדק ככל שיתגלו.

2.1.12. חילוקי הדעות בין הצדדים בדבר הליקויים בעבודות ו/או התאמת העבודות לתוכניות ולמפרטים, ידונו בין הצדדים במטרה ליישבם בהבנה. לא הגיעו הצדדים להבנה יובא הנושא לדיון והכרעה אצל מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד.

2.1.13. הגיעו הצדדים להבנה ביניהם לגבי עבודות מיוחדות מתוך כלל עבודות הקבלן, כי לא ניתן מטעמים מקצועיים לבצע מסירתן באותו השלב לאחריות העיריה, יסכמו הצדדים בכתב את ההסדרים המיוחדים שייקבעו ביניהם לעניין המסירה של עבודות אלה.

2.1.14. לא יאוחר מאשר 7 ימים ממועד המסירה הסופית, תעביר העירייה על שמה את מוני החשמל והמים וכיוצ"ב הקשורים לעבודות שנמסרו.

3. תקופת הבדק

- 3.1. תקופת הבדק בנוגע לעבודות תהיה למשך 12 חודשים, החל ממועד סיום המסירה הסופית.
- 3.2. המשרד יהא אחראי לתקן כל שבר או כשל תשתית ו/או פיתוח שייגרם בתקופה זו, להוציא פעולות וונדליזם ולהוציא כל נזק שיגרם לתשתיות ו/או לפיתוח כתוצאה משימוש בלתי סביר בהן.
- 3.3. באחריות העירייה להודיע מיידית מראש ובכתב למשרד על כל נזק ו/או פגם בעבודות הקבלן שיתגלו לדעת העירייה במהלך תקופת הבדק.
- 3.4. ככל שלדעת המשרד הנזק או הפגם נמצא באחריות המשרד, יפעל המשרד לתיקונם בתוך זמן סביר אלא אם כן מדובר בליקוי בטיחותי ו/או ליקוי הדורש לדעת המשרד תיקון דחוף אשר יבוצע תוך זמן קצר ככל הניתן ובהתאם לנסיבות.

4. תקופת האחזקה לשיטחי גינון בהשתתפות המשרד

- 4.1. ממועד סיום המסירה הסופית, תחל תקופת אחזקה בת 6 חודשים של שטחי הגינון בשצפיים ובכבישים בלבד, במהלכה העירייה תבצע את האחזקה לשיטחי הגינון בהשתתפות המשרד כמפורט להלן וזאת כדי לוודא כי הצמחיה נקלטה כראוי.
- 4.2. השתתפות המשרד למשך ששת החודשים כאמור לעיל, יתבצע באמצעות העברה הרשאה תקציבית, כמפורט להלן. מוסכם כי השתתפות המשרד לא תעלה על 700 ₪ לדונם לחודש מוצמד למדד תשומות הבניה הידוע בחודש 9/16 ובתוספת תקורה לעירייה בגובה של 5%. חשבונות בפועל מתוך ההרשאה הקיימת, ישולמו רק כנגד ביצוע תיקונים (למעט ונדליזם ושימוש בלתי סביר), בששת החודשים כאמור ובכפוף להמצאת קבלות ו/או חשבונות מאושר ע"י העירייה והמשרד.
- 4.3. התשלום יועבר לעירייה תוך 60 יום ממועד הגשת החשבון על ידי העירייה למשרד ואישורם בכתב על ידי המשרד.

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 בדין ו/או בתקנים ו/או בהוראות הבטיחות ו/או בהסכמה בין הצדדים.
- 1.4 שלביות הביצוע – המשרד והעיריה מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק של אתר פרטני וכך יפעלו הצדדים. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה הצורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין המשרד לעיריה
- 1.5 יובהר כי תנאי לביצוע העבודות הפיתוח והתשתית ע"פ 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, ייעשה על בסיס תכניות מאושרות ע"י המשרד. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול הפרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.
- 2.2 העיריה אחראית כי העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות ובהתאם לשלבויות.
- 2.3 המשרד יהא רשאי לבצע אבטחת איכות על העבודות ולקבל מעת לעת עיזכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע, אך אין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד לגבי ביצוע העבודות או טיבן ואין בכך כדי להטיל על המשרד חובה לפקח על ו/או לבקר את העבודות
- 2.4 ככל שסבר המשרד כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה או תוך חריגה מהתכניות או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, או בניגוד לאישור שניתן על ידי המשרד לתכנון וביצוע העבודות, יפנה המשרד בענין זה לעיריה. העיריה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם המשרד כדי לברר את הטענות ולתקנם בזמן סביר, למעט תיקונים הנדרשים בדחיפות בנסיבות הענין אותם תתקן העיריה מיידית.
- 2.5 ככל שסברה העיריה כי לא תוכל לעמוד בשלבויות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, תפנה למשרד באופן מיידי לדיון בענין השלבויות.
- 2.6 שינויים בנושאי שלבויות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, ייערכו בתיאום בין העיריה למשרד

3. סיום ביצוע העבודות על ידי העיריה ושנת בדק

- 3.1 העיריה תזמין את המשרד לסיורי מסירת העבודות ע"י הקבלנים מטעם העיריה לעיריה, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד
- 3.2 השלמת הכבישים תהיה בגמר בניית 80% מהבניה במתחם כפי שיסוכם בשלבויות הביצוע. השלמת ביצוע עבודות הפיתוח (כולם או חלקם) תיעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתסוכם בין הצדדים.
- 3.3 תקופת הבדק שתיקבע בין העיריה לקבלנים מטעמה תהא למשך 12 חודשים ותחל ממועד סיום תקופת הביצוע החוזית של הקבלן מטעם העיריה שתיקבע בתאום עם המשרד.

- 3.4 עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של העירייה אל מול הקבלנים מטעמה.
- 3.5 העיריה תדאג ותהיה האחראית הבלעדית לכך כי הקבלנים מטעמה יבצעו את התיקונים הנדרשים במהלך תקופת הבדק.
- 3.6 אחזקת גינון – העיריה תדאג לאחריות קבלן הגינון מטעמה ובהמשך לאחזקת הגינון ע"י העיריה.

4. אחריות וביטוח

- 4.1 העיריה תשא באחריות לכל נזק ו/או תביעה הנובעים ממעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה .
- 4.2 מובהר כי העיריה הינה אחראית בלעדית ובאופן מלא לכל נזק ו/או תביעה הנובעים באופן ישיר או עקיף לעבודות נשוא ההסכם שיבוצעו על ידה או על ידי מי מטעמה בין במהלך הביצוע והן בתקופת הבדק והאחזקה.
- 4.3 מוסכם כי המשרד לא ישא בכל אחריות לכל נזק שיארע לו או לצד ג' עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח , למעט נזק שארע עקב מעשה או מחדל של המשרד , והעיריה תישא באחריות לכל נזק כאמור.
-

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

א. כללי :

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

ב. הכנת מכרז ופרסומו

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

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

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

ד. הגשת חשבונות שוטפים למשרד וביצוע תשלומים לעיריה

13. בסוף כל חודש קלנדרי תגיש העיריה לבקרה ואישור של המשרד, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלן בגין החודש השוטף כולל דו"ח מפורט על פעילות המנהלה (אם ישנה או כל סיוע אחר בכוח אדם) בהתאם לדוגמת דו"ח שתועבר לעיריה על ידי המשרד לאחר חתימת ההסכם נשוא נספח זה.
14. המשרד יבצע העברה של הסכום כפי שיאושר על ידי המשרד, לחשבון היעודי בעיריה תוך לא יותר מ- 45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כפי שיפורט להלן) על ידי העיריה למחוז חיפה במשרד.
15. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר, תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה בשיתוף גזבר העיריה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים, יועבר המאזן לאישור ועדת ההיגוי.
16. אחת לרבעון 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 העיריה, והסכום הכללי לתשלום.

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

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

20. רשימת המסמכים המצורפים לחשבונות:

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

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

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

23. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.

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

פירוט	כמות (יחידות/כיתות)
מעון יום	8
בית כנסת 150 מ"ר	2
בית כנסת 200 מ"ר	3
מתנ"ס 1500 מ"ר	1
ספריה 800 מ"ר	1
מגרש ספורט 600 מ"ר	1
אולם ספורט 1000 מ"ר	2
מקווה נשים	2

העיריה 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.

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

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

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

נספח ו' – מבוטל(יצורף ככל שיקום תאגיד מים וביוב)

נספח ז'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) צפון מזרח (דרום) מס' תכנית: _____
ג/נה/מק/109 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 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:

*מחק את המיותר

<u>שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
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.		

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.

חתימת עו"ד

תאריך

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) צפון מזרח (צפון) מס' תכנית: ג/נה/מק/124 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 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 לקזוז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

*מוחק את המיותר

<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
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.		

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 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

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) סער 1 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 לקזוז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

*מחק את המיותר

<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
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.		

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 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

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מס' תכנית: סער 2 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:

*מחק את המיותר

<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
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.		

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 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

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) האצטדיון מס' תכנית: תמ"ל 1013 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 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 לקזוז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

*מחוק 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.		

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 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

לכבוד:

תאריך:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) אזור תעסוקה "שעל" מס' תכנית: תמ"ל ג/1028 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 לקזוז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

*מחוק את המיותר

<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה</u>	<u>שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
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.		

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 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

נספח ח'

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

תאריך: _____

הנדון : הסכם גג נהריה - 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 שבס) בשיעור של 30% ו/או על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 עמדתי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

בכבוד רב,

מהנדס הועדה

נספח ט'

האתר: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

כתובת: _____

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן: "הרשות")

לבין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

מצד שני

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

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים ונותרות:

- 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 נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבניה ו/או עם החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבניה.

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

3.

ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט בחוזה הבניה, וכמו כן למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי הרשות כמתחייב מתנאי חוזה זה, והרשות מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה. 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 למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות בעניין זה.
- 4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשיעור רצונו המלאה ואין ולו יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי הרשות עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 4.5 היזם יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.
- 4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין 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 הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.9 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליזם, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.
כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י הרשות עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מהן העבודות החיוניות לצורך האכלוס.

- 4.11 הרשות רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידי היזם בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.
- 4.12 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי הרשות תהא הרשות אחראית לעבודות כאמור בהסכם זה.

5. פעולות בנייה של היזם:

- 5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בעניין זה.
- היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידיו. מצורף כנספח ג' נוסח הודעה על מועד קבלת המגרש. המגרש יעבור לידי היזם ולאחריותו המלאה גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך הודעה מראש ובכתב.
- 5.2 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבניה, כהגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למחוז הרלוונטי במשרד אישור מודד האתר מטעם הרשות, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.
- 5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנון הבניה מאת המשרד.
- בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.
- תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.
- 5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' 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 ויכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בניה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.
- מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד

קבלת היתרי הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לרשות.

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

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

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

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

5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים. מובהר למען הסר ספק כי היזם יהיה מחוייב בתשלום אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית ו/או אגרות בנייה ו/או היטל השבחה לועדה המקומית לתכנון ולבנייה בגין זכויות שיאושרו לאחר מועד פרסום המכרז, לרבות הקלות ככל שינתנו ליזם ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה בהתאם להסכמות בין המשרד ליזם.

5.6

5.7 אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על הרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

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

5.9 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.

- 5.10 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.
- 5.11 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות ו/או מנהל הפרויקט, ובתאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.12 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.13 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש.
- כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.14 היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הרשות ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

6. עבודות גידור ותימוך

- 6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.
- 6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי הרשות רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית.. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.
- 6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבונו היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע הפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.
- 6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

- היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- 6.5 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.
- 6.6 ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.
- 6.7 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.
- 6.8 היה ותמצא הרשות כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות את כל ההוצאות מכל מין וסוג שייגרמו לעירייה במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות הרשות שישמש לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.
- 6.9 חשבונותיה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאות העירייה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.
- 6.10 הרשות תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 6.11 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 6.12 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות
- 6.13 לעירייה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות עקב כך.
- 6.14 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 6.15 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

- 6.16 היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.
- 6.17 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.
- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.
- 6.19 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 6.21 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם 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 ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.
- 6.22 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.
- היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ו/או 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 היזם.

7. גבולות המגרש:

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

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

8. תנאים לאישור חוזה זה:

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

9. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

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

10. עבודות חשמל, תקשורת

- 10.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.
- 10.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

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

11. נזקים:

גרימת נזקים על-ידי היזם

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

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

ערבות נזקים

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

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

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

12. רישום המגרש

12.1 הרשות ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד כמפורט לעיל.

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

13. תנאי מתלה

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

14. 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 בלבד מגבש את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 14.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 14.5 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

היזם

הרשות

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 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 התב"ע או לשינוי תכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.
- 1.6. התחייבות הרשות על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרשים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינם.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:

להלן פירוט 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 בצורת 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. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

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

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

2.6. תאורת כבישים:

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

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

הרשות תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

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

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

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

2.9. תשתית על/ראש שטח:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין חיובים אלה.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבוננו:

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

3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

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

3.2. ביוב:

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

3.3. ניקוז:

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

3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התביע, הרשות וחברת 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 שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות הפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. חיבור מערכות למבנה:

יבוצע 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 הטל"כ.

3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם:

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות 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 בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

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

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

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

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

3.8.4. יעוץ קרקע וביסוס:

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

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי הרשות או בין אם על-ידי אחרים.

על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

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

היזם

הרשות

נספח ב' – תנאים מיוחדים

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

פירוט גוש וחלקות

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

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

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

הזים

הרשות

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

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

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

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 היזם

לכבוד

עיריית

ומשרד הבינוי והשיכון

א.ג.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

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

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.1.,

הנדון: תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם :
שם מלא: _____
ת.ז. / ח.פ. : _____
כתובת: _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם העירייה במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו שיחתם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם העירייה

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'

חוזת מדף ממשלתי 3210 - לא מצורף

נספח י"א

מדינת ישראל משרד הבינוי אגף בכיר לתכנון



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

שלום רב,

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

כללי:

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

מסמכי התכנון:

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

רמת הבקרה שתדון ותאושר ע"י צוות התיאום:

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

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

א) עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחווה לגבי:

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

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

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

טלפון: פקס:
<http://www.moch.gov.il>



הפליחה הכלכלית במסגרות הממשלית, כל שוקי ישראל בהתחברות להשתתפות
והקמת הכלכלה כחומרה ממשלתית המבוצעים כדי להגן יחיד עליו, וזאת בתנאי
שדבריו בניסוח ויצירת אמירות מביעות תאמון הביטוי, היררכיות הדרכים והסמכות
התנועה בקטגוריה הכלכלית לשינויים אלה.

לריו לתוארם המעוד התואר ה'א'.

בזאת התוארם יתכנס בתוך שבעים מהדורות הזכירה ובהתאם לפירוט של היום להבנת התכנון.
על היום לשלוח לריו בולת התוארם, על סמך למסלול לפני מועד הישיבה, סקת תכנונית וכל חומר אחר
אשר כוללת להביל בישיבת. במסגרת כינוס צוות התוארם, היום ידרש להוציא את כלל היבטי
התכנון של הפרויקט (בהתאם למפורט בסעיף 3 להלן).

בהתאם לכך, צוות התוארם יקבע בסיכום הישיבה, אחת טאלות המעורבות הבעת להסגן
קידום הפרויקט.

א. **תכנית היום באוטומוט – צוות התוארם** מאשר את התכנית, המגן תוליד
האישורים, ותכנע מול הרשות המקומית ללא הצורך בעצת הסגן אך עם
השתתפות מטעם המשרד ויחיד הפרויקט מטעם המשרד.

תכנית היום באוטומוט עם הסתייגויות מקצועיות - במקרה זה, היום מציג עיוני
מתוקן בתכנון ביחס להשתתפות, בהסמליל התוארם הטען תכנון הפיתוח, וזאת על
אף שהישיבה אלה, אינם בהכרח פורחים שינוי תכנון, ככל שיעני זה עשוי להביא
לשינוי בעלויות הפיתוח, ואישר השתנוי במסגרת להתייחסות המסלול לתשלום העלויות
הנוספות, וצוות התוארם יפגיש לריוע היום ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי
עבודה, סיכום ישיבת התוארם ובו מפורטים כלל הערות על צוות התוארם.

פונקט באת, שכלל הערות המקצועיות של צוות התוארם, במקרה שתכנית
היום ישתקפות עם הסתייגויות, התם הסלבה ולשיקול דעת הכלכלית של
הרשות המקומית ואין בהן לריוב את היום והיא הרשות המקומית. המגן תליך
האישור, לתכנע לאשרר בסעיף 3, מול הרשות המקומית.

ב. **תכנית היום אינה באוטומוט** – היום מציג שינויים בתכנית המאושרת, אשר
פורחים או עמידה בתנאי הסלבה. במסגרת זאת, ידרש זימון היום לריון ואישור
הצעת סלבהים עליונה, ובמסגרת אישורר גודריבל הראשי.

הרכב צוות התוארם:

בזאת התוארם יורכב ממתכנן הסגן או מי סטעטו, מתכנני התכנון והדריכל, הדריכל נוף, מתכנן
תקנות/בכיריים, על מתכנני המראות לרובא זימון לשיבת התוארם, מניחים של העצת המקומית
אשר סמכו של תתוליד האחרונים הכלכליים על פתן היציר הבית.

ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת הסמך למימון קבלני

במסגרת בהם במסגרת סכרי הקרקע מוקל על היסד תוכה, כחלק מרשימת תחומי, לבצע חלקים מהמימון הכללי הסמך למתחם המות, כגון שבילים ציבוריים, שפכים וכד', יבוצע התאום של התכנון המלאי לביצוע של חלקם של המימון הכללי בעזרת שפטיקה הדמה למימון הכללי המבוצע ישירות ע"י המאוד, לרבות המפורס, ספרים ונקות המימון קבדה לבימון. זאת עשוי להפסח שרסת המימון הכוללת של המכונה תיספר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עליות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשינוי המלאום או ללא התגלות נמצע לתחשבות במליך חיתור המימון.

תכנון על תחלומת קבלת התחלומת

מקרה של אי השקפה בין צוות המימון ליום על התכנון המוצע, יכלל היום לנקוש ערר תהינו את התוכניות במל המדריכל המלאום. תחלומת השפית על המדריכל המלאום מוצע תוכנן לידעית צוות המימון והיום חוד 10 ימי עבודה.

בכורה,
ורד סולומון סמך
תאודיקולית הראשית
מחלת אגף בכיר תכנון

התקיים

מר חני רונליק
מר יעקב שטרב
מינהי ודי ספרק
מחלי סחולית
330 יל משרד הביטוי
משעה למכיל ספרו הביטוי
סלבייל במיר חקרת המימון

נספח י"ב

כמות יח"ד כולל שו"ע	שם הבעלים	חלקה	גוש	מצב סטטוטורי	מס' תב"ע
1,106	אלקטרה בינוי + צמח המרמן	35,36 1,3,18,21,22,49,51	18205 18206	בתוקף	4870/ג
440	אלקטרה בינוי + צמח המרמן	35,36 1,3,18,21,22,49,51	18205 18206	צפי למתן תוקף 12/17	21393/ג

נספח י"ג – הסכמת משרד הכלכלה להקמת אזור תעשייה



משרד הכלכלה והתעשייה
ת.ד. 205



מ.א. תשע"ז
26 יולי 2017
2017-0046-205

משרד הביטחון והשכונות קרוסלים
לשכת המנהל הכללי
30-07-2017
דואר נוסף
2549 תיק - נתיב

לכבוד
מר חגי רוזניק
מנכ"ל משרד הביטחון והשכונות

שלום רב,

הנדון: אזור תעשייה ישעלי - נהלים

1. אנו מאשרים בזאת כי אנו תומכים במאשרים את הקמת אזור תעשייה ישעלי שבמסגרת השטחים של חינוך נהלים.
2. אנו מתקשרים לנחש אר 20 מיליון ש"ח בשנת שנת תשע"ז, 2018 - 2019.
3. השרים המבצעים של ביהמ"ד אזור התעשייה למשרד הכלכלה, תרש"ח המקומית או משרד השכונות) יקבע בהתאמה בסכום למעלה החילת הפרויקט.

בכבוד רב,

ניסים בן זאבי
חשב

ש' עמית
מנכ"ל

הערתכם:
החייב אלו נתיב, שר הכלכלה והתעשייה
מר יאסר צ'מאני, מס'ל מיליון אזורי תעשייה

אני - איתן
100000
ב.

משרד הכלכלה והתעשייה
בניין ג'ור, הרוב בנין ישראל 5, קריית הממשלה, ירושלים 9103101
טל' 02-6862271, פקס 02-6662810, || israeli@worldnetmy.gov.il

נספח י"ד - מכתב הסכמת מועצה אזורית מטה אשר להעברת שטחי סער 1
משטחה המוניציפלי לשטחה המוניציפלי של עיריית נהריה

מועצה אזורית מטה אשר • ד.ג. גליל מערבי • מיקוד 2280000
לשכת ראש המועצה • טלפון ישיר: 04-9879600/601 • פקס: 04-9824335
yoram@matteasher.org.il • www.matteasher.org.il



י"ח אייר תשע"ד
18 מאי 2014

לכבוד
ד"ר שוקי אסרוני
סג"ל משרד הפנים
ירושלים

באמצעות פקס: 02-5697989

הנדון: הסכמת המועצה האזורית חבל אשר להעברת חטיבת קרקע
סתחומה לתחום שיפוט נהריה - סיתחם סער

1. לנוחיותך, רציב תרשים סכימה ובו מוצגת גם חטיבת הקרקע.
2. מדובר בשטח ג - 400 דונם.
3. השטח היה חלק ממשכנת קיבוץ סער והוא הושב למינהל.
4. אנו איננו מתנגדים להעברת השטח לתחום שיפוט ומרחב תכנון נהריה.
5. איננו מתנגדים שכשטח יקודם תכנון לפיתוח והרחבת העיר נהריה.

בכבוד רב.

גורם/ישראל
ראש המועצה האזורית מטה אשר

אדמיני
איתור
אלון
אמק
אשרת
בסנתן הגליל
גיה המסק
גני
גנז
השון
השי הדי
השמה
היקום
השיר
השי
הלל
המסוק
המחממאות
הה
הבה
הימים
ההשיירה
הה
הה
ההמסק
הה
ההאל שמטה
ההתקרה
הה
הה
הה



doc.482401

עמוד 1 מתוך 1