

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

**בין**

**עיריית טירת כרמל**

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

**יתרת יחידות דיור לשיווק 2015-2019**

יתרות לשיווק						שוק 2015	מס' יח"ד כולל בתכנית	סטטוס	שכונה	תכנית
סה"כ כולל ש"ע	שווה ערך סחיר	דיור מוגן	צ"ק/ ב"ב	רוויה - מרכז קרקע	רוויה - מחיר למשתכן					
542	425					117	1,845	מאושרת	גלי כרמל	מכ/518, מכ/518א'
60		120 ש"ע 60					552	מאושרת	דרום- ז'בוטינסקי / הפרחים	מכ/448
3,408	1,255		38		1,023	1,092	2,153	מאושרת	מתחם החותרים	מכ/582
767	13				754		754	בתכנון צפי לתוקף 2018	מורדות מזרחיים	טרם נקבע
5,383	208	350 ש"ע 175		1,777	3,223		5,000	בתכנון צפי לתוקף 2018	מתחם תע"ש	טרם נקבע
<b>10,160</b>	1,901	470 ש"ע 235	38	1,777	5,000	1,209	<b>9,304</b>	<b>סה"כ</b>		

טבלה 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.

1.4 כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל 10,160 יחידות דיור, מסחר ותעסוקה, בחמישה מתחמים בקרקע מדינה (להלן - מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/היו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ- 2,407 יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווק/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2015-2019 הנו כ - 12,567 יח"ד.

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

- **נספח א'** - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.
- **נספח ב', ב1** - פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות לרבות שימוש בכספי ישן מול חדש.
- **נספח ג'** - נוהל ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה.

- **נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.**
- **נספח ה' - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.**
- **נספח ו' - הסכם בין המשרד, העירייה ותאגיד המים והביוב "מי ביאליק" בע"מ (להלן - תאגיד המים או התאגיד) - יצורף תוך 90 יום מיום חתימת הסכם זה.**
- **נספח ז' - מכתב העירייה לקיזוז אגרות והיטלים.**
- **נספח ח' - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.**
- **נספח ט' - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף.**
- **נספח י' - נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.**

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

## 2. קידום תוכניות ושיווק

2.1. העירייה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2015-2019 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט להלן:

פריסת שיוקים ליח"ד						תיאור התכנית		
סו"כ כולל שו"ע	2020	2019	2018	2017	2015 - 2016	סטטוס	שכונה	תכנית
542				425	117	מאושרת	גלי כרמל	מכ/518, מכ/518'
60				60		מאושרת	דרום-ז'בוטינסקי / הפרחים	מכ/448
3,408		722	533	38	2,115	מאושרת	מתחם החותרים	מכ/582
767			767			בתכנון	מורדות מזרחיים	טרם נקבע
5,383	1,777	1,278	1,200	1,128		בתכנון	מתחם תע"ש	טרם נקבע
<b>10,160</b>	<b>1,777</b>	<b>2,000</b>	<b>2,500</b>	<b>1,651</b>	<b>2,232</b>	<b>סה"כ</b>		

למען הסר ספק מובהר כי ככלל המשרד ידאג לבצע הפקעות שטחים הנדרשים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העיריה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה. יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם והכל בהתאם להחלטת המשרד. ככל ויתווספו תכניות נוספות מעבר לאמור בטבלאות לעיל, אפשרות הוספתן להסכם הגג יובאו לדיון והחלטה בוועדה לתכנון ופיתוח.

2.2. העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של המשרד או רמ"י (להלן - **יזמים**) בכל המתחמים נשוא הסכם זה.

2.3. העיריה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה דלעיל, ובכל מקרה בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 10,160 יחידות דיור עד יום 31.12.2019 ובהתאם לטבלה דלעיל. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור.

2.4. 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 העיריה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיריה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.

2.5. מוסכם כי העיריה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור באתרים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, תוקצה לבני מקום, והכל בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות לעניין זה לעת השיווק.

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.

**תשתיות צמודות:** תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות עפר גסות 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 תשתיות צמודות באחריות המשרד

המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתית צמודות באתר גלי כרמל 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 כנספח ג'.

מעט לעת יהא רשאי המשרד להעביר לעיריה לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהסכמת העיריה עבודות תכנון וביצוע באתר זה. העיריה תקבל את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג'.

במקרים אלה התקורה לה תהיה זכאית העיריה (הכוללת בין היתר ניהול ופיקוח) תהיה בגובה של 7.5% מהיקף העבודה ו/או התכנון כפי שיקבע על ידי המשרד כאמור.

### 3.3 תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באחריות העיריה

העיריה תבצע את השלמות התכנון הנדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בכלל האתרים למעט אתר גלי כרמל, עפ"י כל דין, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. עבודות הפיתוח של מתחם החותרים מפורטות בנספח ב' ואילו עבודות הפיתוח של יתרת האתרים שיפותחו ע"י העיריה יבואו לאישור כאמור בסעיף 3.6 רק לאחר סיום התכנון המפורט ויצורפו כנספח להסכם.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד או תאגיד המים, למעט במתחם החותרים שבו העיריה מבצעת את מלוא העבודות. לצורך מימון ביצוע העבודות יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות מי מטעמו את העבודות או לחליפין יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויעביר לתאגיד הזמנות לתכנון וביצוע עבודות או לחילופי חילופין יגבה התאגיד דמי הקמה מהיזמים ויבצע את העבודות והכל בהתאם להחלטה ושיקול דעת בלעדי של המשרד. כל התנאים יוסכמו בין המשרד, העיריה והתאגיד בהסכם שיחתם בין הצדדים (נספח ו').

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

3.6 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי העיריה, יאושר ע"י אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויבא 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 הוועדה כאמור.

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

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

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

3.8 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.7.2 לעיל, לא תחול על העיריה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה. נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותם תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעיריה.

לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, בערך נומינאלי, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי.

3.9 לבקשת המשרד, העיריה נאותה להצטרף לתאגיד המים ולהשלמת הפעולות הנדרשות לכך, על פי כל דין.

3.10 הצדדים מסכימים לפעול על מנת שייחתם הסכם בין המשרד, ו/או מי מטעמו, העיריה ותאגיד המים (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העיריה.

3.11 הסכם תשתיות המים והביוב שיחתם כאמור יהווה **נספח ו'** להסכם זה, וחלק בלתי נפרד ממנו. העיריה מתחייבת כי לא יחתם הסכם הצטרפות עם התאגיד החדש המסדיר את העברת הזכויות מהעיריה לתאגיד, בטרם יסוכם נספח ו' בין הצדדים.

3.12 מוסכם בין הצדדים, כי ככל שיוחלט על ידי המשרד לאור התקדמות התאגוד, שהתאגיד אינו מסוגל לממן את התקציב הנדרש בגובה של 20% מהעלות הכוללת להקמת המט"ש וקו ההולכה, יועמס ההפרש כחלק מעלויות הפיתוח בעתיד, וזאת בכפוף לאישור הוות"פ.

3.13 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, תהא העיריה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5 (שבעה וחצי) אחוז בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י העיריה, לא כולל מע"מ (להלן - **דמי ניהול**).

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצא"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 ליישומו של הסכם זה.

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

- 4.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ירשמו על ידי המשרד בתקנה תקציבית ייעודית (להלן - **תקציב הפרויקט**).
- 4.2 העיריה תקיז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה, למעט 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 ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט. מכתב קיזוז חתום על ידי העיריה מצורף **כנספח ז'**.
- 4.3 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי המשרד.
- 4.4 העיריה תפתח שלושה חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט -
- 4.4.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך (להלן - **חשבון מוסדות ציבור**).
- 4.4.2 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש" (להלן - **חשבון ישן מול חדש**).
- 4.4.3 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות פיתוח שיועברו על ידי המשרד לביצוע העיריה, בהסכמת העיריה (להלן - **חשבון פיתוח**).
- 4.5 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 4.4 לעיל, יבוקרו אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד על ידי הרשות הרשאת צפייה בכל חשבונות הבנק לעיל.
- 4.6 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הני"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז חיפה של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. בנוסף על העיריה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח ט'. 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- 5 ימים ממועד קבלת הכספים מהמשרד.

4.7 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעיריה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.6 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.

4.8 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 9 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.

## 5 מוסדות חינוך

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

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

5.3 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.

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

5.5 המשרד מתחייב לעשות ככל יכולתו לפעול ביחד עם העיריה אל מול משרד החינוך על מנת שההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כמפורט **בנספח א'**.

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

ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה

העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר או מתוך כספים שייתקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

## 6 בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה

6.1 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 20,396 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה ( צמוד למדד 7/16 ) וכן סך של 13,094 ₪ ( צמוד למדד 7/16 ) 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 13,094 ₪ (צמוד למדד 7/16) ליחידת דיור בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.

6.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם **כנספח ה'**, יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.

6.3 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.

יכולתה של העיריה לעמוד בלוח הזמנים בכל הקשור למעונות היום מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד ממשד הכלכלה.

6.4 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.

- 7.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 12,283 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 7/16). בסכומים אלו העיריה תבצע את העבודות המפורטות בנספח ב1. העברת הכספים לעיריה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד.
- 7.2 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוע בכתב מאת העיריה שינתן רק לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען.
- 7.3 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על העיריה חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העיריה תעשה על פי שיקול דעת העיריה בלבד.

8 עיקרי התחייבויות העיריה

- 8.1 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.
- 8.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העיריה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.
- 8.3 ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 8.4 העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של העיריה.
- 8.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות שיבוצעו על ידי המשרד בליווי העיריה ויימסרו לעירייה בהתאם לאמור בנספח ג' ובהתאם להוראות הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העיריה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.

8.6 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 הרלוונטים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העיריה על פי כל דין.

### הוצאת היתרי בניה

8.7 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.

8.8 לטובת ביצוע מטלות סעיף 8.7 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העיריה תקציב השתתפות בסך כולל של 3,456,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 6/16 בחלוקה שנתית של 691,200 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יוני 2016 למשך תקופה של חמש (5) שנים.

8.9 כתנאי למתן הרשאה שנתית לטובת העסקת היועצים האמורים החל מהשנה השניה, תיבחן עמידת העיריה ביעדים הבאים בשנה שחלפה:

8.9.1 תוכניות לעבודות פיתוח - תגובה ראשונית בתוך 7 ימי עבודה ובכל מקרה ובכפוף לקבלת כל המסמכים הרלוונטיים אישור סופי של התוכניות לעבודות פיתוח לא יעלה על 21 יום בממוצע.

8.9.2 מתן היתרי בניה במועד הנקוב בהסכם ל- 1000 יחידות נשוא הסכם זה לכל הפחות ככל שהוגשו בקשות להיתר.

8.10 ככל שהעיריה לא תעמוד בשני היעדים הנ"ל במצטבר, תוך פרקי הזמן הנזכרים לעיל, ידחה מועד התשלום בגין עמידה ביעדים בחודש החולף, לחודש העוקב, בכפוף לעמידה

ביעדים הנזכרים לעיל במהלך חודש העוקב. למען הסר ספק, אין במתן האפשרות לדחיית עמידה ביעדי החודש החולף, לחודש העוקב, כדי לגרוע מחובת העיריה לעמוד ביעדים במהלך החודש העוקב בגין אותו חודש. ככל שיעדי החודש החולף לא יושגו אף במהלך החודש העוקב העיריה לא תהא זכאית לתשלום זה.

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

8.12 ככל שהעירייה תידרש לתקצב גם את הוועדה המרחבית בבודקי תכניות עבור בדיקת תכניות נשוא הסכם זה, יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, לרבות דיון והחלטה בות"פ.

## 9 ועדת היגוי

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

9.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העיריה, גזבר העיריה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

9.3 תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי:

9.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.

9.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.

9.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.

9.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן.

9.3.5 לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע

לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

9.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.

- 9.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממושרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 9.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 9.3.9 להטיל מטלות נוספות על העיריה כפוף להסכמת העיריה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 9.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 9.3.11 מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

## **10 התקשרויות העיריה**

- 10.1 כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.
- 10.2 טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יהיה רשאי לדרוש לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

## **11 אחריות לנזקים וביטוח**

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

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

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

העיריה מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות - והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם 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 העיריה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

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

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

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

## **12 ביטול ההסכם**

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

12.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

12.2.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.

12.2.2 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.

12.2.3 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.

## 13 שונות

- 13.1 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העיריה לפי כללי המשרד.
- 13.2 ככל שתוגש על ידי העירייה בקשה לתחנת מעבר לפסולת מהגורמים המוסמכים לכך, בהתאם להוראות הדין, אזי המשרד ומשרד האוצר יתמכו בבקשה ויפעלו ככל שביכולתם לצורך קידומה.
- 13.3 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1476, מיום 15.6.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן בסך 1,693 ₪ ליחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לעירייה בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה לעניין זה.
- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 13.4 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 13.5 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעיריה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.
- 13.6 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצע ו/או יבצע המשרד עבודות פיתוח, אשר אינם כלולים בהסכם זה, ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.
- 13.7 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2016 עד 2020 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 750 אש"ח. תשלום יהיה כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות רלוונטיות 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.



- 13.8 העמדת תקציבים לטובת העיריה כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ו/או העבודות אשר באחריות העיריה לבצע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העיריה 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. המשד לא ישתתף בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.
- 13.9 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.
- 13.10 כל הסכומים בהחלטה זו צמודים למדד תשומות הבניה 6/2016 אלא אם כן נאמר אחרת.
- 13.11 הסכם זה טעון אישור מועצת העיריה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתימתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הות"פ. המשד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.
- 13.12 הסכם זה טעון אישור הות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

---

עירית טירת כרמל באמצעות ראש העיר וגזבר העיריה

---

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

---

משרד האוצר באמצעות סגן החשבת הכללית

נספח א'

פריסת שיווקים ליח"ד						תיאור התכנית		
סה"כ כולל שוי"ע	2020	2019	2018	2017	- 2015 2016	סטטוס	שכונה	תכנית
542				425	117	מאושרת	גלי כרמל	מכ/518, מכ/518א'
60				60		מאושרת	דרום- ז'בוטינסקי / הפרחים	מכ/448
3,408		722	533	38	2,115	מאושרת	מתחם החותרים	מכ/582
767			767			בתכנון	מורדות מזרחיים	טרם נקבע
5,383	1,777	1,278	1,200	1,128		בתכנון	מתחם תע"ש	טרם נקבע
<b>10,160</b>	<b>1,777</b>	<b>2,000</b>	<b>2,500</b>	<b>1,651</b>	<b>2,232</b>	<b>סה"כ</b>		

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

**אומדן עלויות פיתוח טירת כרמל החותרים**

מס' תב"ע	תכולת האתר		מדד הפרויקט
מכ/582/חכ/20/ד/א	2,115	יח"ד בבניה רוויה:	תשומות הבניה
	38	יח"ד בבניה צמודת קרקע:	
	4,960	מסחר (מ"ר):	
	128,710	תעסוקה: (מ"ר):	
	1,054	ספורט ונפש (מ"ר):	
	3,086	סה"כ יח"ד (כולל אקוויולנט):	נובמבר 2015
<b>מהות העבודה</b>	<b>עבודות במגרשים</b>	<b>עבודות בשטחים ציבוריים</b>	<b>סה"כ</b>
<b>הוצאות פיתוח כללי באתר</b>			
<b>פרק א - עבודות מיוחדות באתר</b>			
רשות העתיקות			1,000,000 ₪
<b>סה"כ לפרק א</b>			<b>1,000,000 ₪</b>
<b>פרק ב - עבודות שכיחות באתר</b>			
עבודות עפר ופינוי מטרדים		17,970,000 ₪	17,970,000 ₪
כבישים		52,203,250 ₪	52,203,250 ₪
קירות תומכים, גישור ומעברי מים		26,090,666 ₪	26,090,666 ₪
פיתוח ונטיעות בכבישים		19,703,402 ₪	19,703,402 ₪
שצפי"ם		48,771,833 ₪	48,771,833 ₪
תאורה והכנות לחשמל ותקשורת		14,008,899 ₪	14,008,899 ₪
מים		4,511,435 ₪	4,511,435 ₪
ביוב		3,825,000 ₪	3,825,000 ₪
בדיקות מעבדה והבטחת איכות		0 ₪	0 ₪
<b>סה"כ לפרק ב</b>		<b>187,084,485 ₪</b>	<b>187,084,485 ₪</b>
<b>פרק ג - עבודות מחוץ לאתר</b>			
השתתפות בשדרוג מט"ש ניר עציון + קו סניקה		26,164,345 ₪	26,164,345 ₪
רכישת זכויות במט"ש ניר עציון		4,081,638 ₪	4,081,638 ₪
חיבור לכביש מס' 2 כולל מחלף על כביש 2		0 ₪	0 ₪
העמסות חלקית בגין הסכם גג (הערכה ראשונית)		0 ₪	0 ₪
<b>סה"כ לפרק ג</b>		<b>30,245,983 ₪</b>	<b>30,245,983 ₪</b>
<b>סה"כ משלושת הפרקים</b>		<b>218,330,468 ₪</b>	<b>218,330,468 ₪</b>
ב.נ.מ. 10%		21,833,047 ₪	21,833,047 ₪
<b>תכנון, ניהול ופיקוח</b>			
תכנון ומדידות באתר כולל תצ"ר		20,000,000 ₪	20,000,000 ₪
הענקות אור, פרסום מכרזים ושומות 0.5%		1,402,345 ₪	1,402,345 ₪
עמלת ניהול ופיקוח 7.5%		16,986,512 ₪	16,986,512 ₪
עמלת ניהול גורמי חוץ 1%		83,469 ₪	83,469 ₪
<b>סה"כ תכנון ניהול ופיקוח</b>		<b>38,472,326 ₪</b>	<b>38,472,326 ₪</b>
מ.ע.מ. 17%		47,368,093 ₪	47,368,093 ₪
<b>סה"כ עלות פיתוח כללי כולל מע"מ</b>		<b>326,003,934 ₪</b>	<b>326,003,934 ₪</b>
<b>הוצאות פיתוח ללא סבסוד באתר</b>			
<b>פרק ד - פיתוח צמוד באתר</b>			
חח" חלבי"ם		7,346,947 ₪	7,346,947 ₪
ע"ע במגרשים		18,000,000 ₪	18,000,000 ₪
<b>סה"כ לפרק ד</b>		<b>25,346,947 ₪</b>	<b>25,346,947 ₪</b>
מ.ע.מ. 17%		4,308,981.02 ₪	4,308,981 ₪
<b>סה"כ עבודות ללא סבסוד כולל מע"מ</b>		<b>29,655,928 ₪</b>	<b>29,655,928 ₪</b>
<b>סה"כ עלות כוללת באתר כולל מע"מ</b>		<b>29,655,928 ₪</b>	<b>355,659,862 ₪</b>
		<b>326,003,934 ₪</b>	

## נספח ב'1

נספח ב'1 - ישן מול חדש, ראש שטח		
מתקציב	מתקציב	
ראש שטח	ישן מול חדש	
6,931,197		שדרוג רחובות גיורא יוספטל מרזיאל עד ויצמן
3,456,000		תגבור המערך המוניציפלי – מנהלת
12,000,000		שדרוג רחוב ז'בוטינסקי
3,750,000		מיתוג העיר
3,625,549		שדרוג רחובות מוצקין מהרצל עד הרדוף
8,000,000		פארק אתגרי ליד הספרייה בין רח חרוב לרח דקל- 30 דונם
4,000,000		עבודות עפר וקירות תומכים במגרש רכב כבד-11 דונם
8,286,970		שדרוג רחובות חיים ויצמן מזבוטינסקי עד הרצל
2,915,673		שדרוג רחובות האצ"ל מזבוטינסקי עד הרצל
	2,176,200	קרצוף וריבוד כבישים במתחם הספורטאים
914,004		שדרוג רחובות סמטת הלח"י
	2,500,000	קרצוף וריבוד כבישים במתחם כלניות
	4,750,000	קרצוף וריבוד כבישים במתחם בן צבי
3,250,000		קרצוף וריבוד כבישים במתחם אלי כהן מערב
	4,000,000	קרצוף וריבוד כבישים במתחם אלי כהן מזרח
725,400		שדרוג רחובות צומת רזיאל - גיורא
4,752,821		שדרוג רחוב א.ד. גורדון
4,265,352		שדרוג רחובות רזיאל מיוספטל עד האלה
	3,500,000	הקמת מתחם שלב שני לסקייטפארק (אופניים)
4,949,788		עבודות עפר וקירות תומכים - הרחבת בית העלמין
	10,000,000	ביצוע עבודות עפר וקירות באצטדיון כדורגל- עדיפות א' (9,000 מ"ר בנוי + מגרש אימונים 11 דונם)
5,000,000		ע"ע וקירות למחסני רשות (2,000 מ"ר) + מחסני חרום (450 מ"ר בנוי)
	1,958,580	ע"ע וקירות תחנת מדא (מתקצוב חיצוני) (600 מ"ר בנוי)
4,570,020		ע"ע וקירות תחנת משטרה (מתקצוב חיצוני) (2,800 מ"ר בנוי)
3,627,000		ע"ע וקירות מכינה קדם צבאית - 500 מ"ר בנוי
5,000,000		ע"ע וקירות מכללה אקדמית - 7,239 מ"ר בנוי

2,500,000		תכנון - תכנית אב לתחבורה ציבורית
	2,300,000	תכנון חיבור רח' ז'בוטינסקי לכביש מס' 2 כולל מחלף
	70,746,835	השלמה למוסדות חינוך וציבור על פי בחירת העירייה
<b>92,519,774</b>	<b>101,931,615</b>	<b>סה"כ</b>

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים (בין אם בין סעיפים ובין אם סעיפים חדשים) בתקציב ישן מול חדש בטבלה לעיל, וזאת באישור המשרד.

העירייה רשאית לבקש הסבת כספים בין סעיפי תקציב ראש שטח בטבלה לעיל, וזאת כפוף לאישור ועדת ההיגוי.

העירייה רשאית לבקש תוספת סעיפים חדשים בתקציב ראש שטח עבור עבודות ראש שטח שלא היו ידועות בעת חתימת ההסכם. הבקשה תובא לדין והחלטת הות"פ.

## נספח ג'

נוהל עבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, בין המשרד לבין עיריית טירת כרמל

### 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. לא התקבלו הערות בתוך פרק הזמן של 60 יום כאמור, 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 בדין 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 הנושא יוסדר 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. העיריה לא תתנה מתן היתר כלשהוא בתשלום בפועל אלא תסתפק בהתחייבות המשרד.

1.1.10. העיריה 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 העיריה, לא תגבה העיריה 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 ככל הניתן תוך ששה חודשים מיום הודעת העיריה על כך או לחילופין לפנות את שטח ההתארגנות תוך ששה חודשים ולבצע את הפיתוח לפי התכנית הסופית המאושרת האמורות לעיל ובלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים.

## **1.2. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י העיריה**

1.2.1. ביצוע עבודות נשוא נוהל זה (להלן - **העבודות**) יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שאושרו ע"י העיריה 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 לעיריה 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 לעיריה מיפוי AS MADE אשר יבוצע ע"י מודד מוסמך ;

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

1.2.5. העיריה תלווה באופן שוטף את הליך ביצוע עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כמו כן, באחריות המשרד להזמין את העיריה לישיבות ולמסור לידיה חומרים לבקרה ככל שהעיריה 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 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 לעיריה**

### **כללי**

- 2.1.1. תהליך מסירת השטחים הציבוריים לעיריה, יבוצע עפ"י נוהל זה. השלמת ביצוע העבודות תעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתקבע בין המשרד לעיריה.
- 2.1.2. מובהר כי בכפוף לתיאום מראש בין העיריה למשרד וקבלת אישור העיריה לעיתוי פרסום המכרז לביצוע שצ"פ שיעשה בהתאם להתקדמות בניית יחידות הדיור ואיכלוסן, תקבל העיריה את השצ"פים מייד עם סיומם לפי התוכניות וזאת ללא כל תנאי. למען הסר ספק, העיריה תהא רשאית לבקש מהמשרד לדחות את פרסום המכרז אם לפי שיקול דעתה סיום ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ יקדים באופן משמעותי את איכלוס יחידות הדיור בפרויקט הרלוונטי לאותו שצ"פ. ידוע לעיריה כי ממועד פרסום מכרז פיתוח ועד לתחילת הביצוע ע"י המשרד, חולף זמן של כארבעה חודשים והעיריה תיקח זאת בחשבון לצורך הפעלת שיקול דעתה כאמור לעיל.
- 2.1.3. מסירת הכבישים לעיריה 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 ובנייתן ועל פי שיקול דעתו.
- לעניין זה – "שלבים 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. העיריה תקבל מקטעים ו/או מתחמים אשר לפי שיקול דעת המהנדס בהתייעצות עם המשרד, מהווים חלקים שלמים, שפותחו במלואם, המתפקדים באופן עצמאי.



- 2.1.5. העיריה תקבל את העבודות מידי הקבלן 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. העיריה 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. העיריה 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 לעיריה ולנציגיה, בכתב, על רצונו לקבוע מועד סיור למסירת העבודות ויתאם עימה את המועד (להלן - **סיור מסירה**).
- 2.1.8. יום עריכת הסיור ייקבע למועד שלא יהא מאוחר משלושים יום לאחר הודעת המשרד כאמור. במועד הסיור יירשם פרוטוקול שישקף את הנאמר בסיור וייחתם על ידי נציגי הצדדים (להלן - **פרוטוקול מסירה**).
- 2.1.9. אם העיריה ו/או המשרד יגלו במועד המסירה את הצורך בתיקונים ו/או השלמות שעל הקבלן מטעם המשרד לתקנם (להלן - **הקבלן**) יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה, והללו יתוקנו לפי לוח הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור ולא יאוחר מאשר 30 יום ממועד סיור המסירה אלא אם כן הוסכם אחרת בין הצדדים בפרוטוקול המסירה.
- 2.1.10. בתום מועד 30 הימים כאמור, יערכו הצדדים סיור מסירה סופי שבו יוודאו הצדדים כי הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו ובכפוף לתיקונם תקבל העיריה לאחריותה ולאחזקתה המלאה את העבודות (להלן - **סיור מסירה סופית**).
- 2.1.11. לא הגיעו נציגי העיריה לסיור המסירה ו/או לסיור המסירה הסופית, יתואם מועד חדש לא יאוחר מ- 14 יום ממועד הסיור שנקבע כאמור. לא הגיעו נציגי העיריה גם לסיור שנקבע במועד זה, ייחשב סיור זה שנערך ללא נציגי העיריה, כמסירה סופית לעיריה ולעיריה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך.
- 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 העיריה 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 לשטחי 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 מוצמד למדד תשומות הבניה הידוע בחודש יולי 2016 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 חשבוניות 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.

**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 21 ימי עבודה.
3. מחלוקות בנושאים האמורים להלן יובאו לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי בתוך 7 ימי עבודה בנוכחות נציג חשב המשרד. החלטות ועדת ההיגוי בנושאים האמורים להלן נשוא נספח זה בלבד יתקבלו בהסכמת כל החברים וככל שלא תהא הסכמה, תועבר המחלוקת להכרעתם של מנכ"ל העיריה ומנהל אגף תיקצוב ובקרה.

**ב. הכנת מכרז ופרסומו**

1. העיריה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות שיוגשו לבדיקה ואישור המשרד (להלן - **האומדן המאושר**).
2. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
  - 2.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה לפי מחירון המשרד שבתוקף ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
  - 2.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה או תוספת שיציעו למכרז והכל לפי כללי המשרד הנהוגים לאותה העת.
  - 2.3. מכרזי מוס"צ יהיו על בסיס מכרזים פרטניים או מכרזי מסגרת, למדידה או פאושלי.
  - 2.4. מכרזי מוסדות חינוך יפורסמו על פי כללי משרד החינוך.
3. במקרים בהם העיריה תבקש לערוך מכרז לביצוע תשתיות ועבודות פיתוח במתכונת שונה מהאמור לעיל ושהמתכונת המבוקשת אינה בניגוד לחוק חובת מכרזים תידרש העיריה לאשר זאת מראש ובכתב על ידי 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 ויהו תנאי לפרסום מכרזים פומביים ובכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. בכל המכרזים וההתקשרויות, העיריה תזמן נציג מטעם המשרד כמשקוף. מינוי הנציג ייעשה ע"י מנהל אגף תיקצוב ובקרה מהמשרד. הוודעה 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, תפנה העיריה בטרם למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הגדלת ההרשאה התקציבית בשיעור בו נעשה 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. השימוש בבצ"מ החדש, ייעשה באופן שהשימוש במחצית מהבצ"מ החדש יעשה באישור העיריה על פי כל דין החל על העיריה ואילו שימוש במחצית השניה של הבצ"מ החדש שיופעל על פי כל דין החל על העיריה, ייעשה בכפוף לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד.
11. 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

12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. החשבונות יוגשו במתכונת של חשבונות "מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים.
17. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העיריה, והסכום הכללי לתשלום.

18. 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.**

**19. 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.

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

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

22. **כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.**

**נספח ה'-רשימת מוסדות ציבור(רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם הגג**

כמות (יחידות/כיתות)	פירוט
12	מעונות יום
81	גני ילדים טרום חובה
	גני ילדים חובה
161	בי"ס יסודי
161	בי"ס על יסודי
34	כיתות חינוך מיוחד
5	מתנ"ס עירוני (1500 מ"ר)
2	ספריה (800 מ"ר)
5	מגרש ספורט יסודי 600 מ"ר
5	אולם ספורט על יסודי 1,400 מ"ר
10	בית כנסת 200 מ"ר
10	בית כנסת 150 מ"ר
3	אגף קהילתי ביסודי
8	מועדון נוער שכונתי + בית תנועות נוער
8	מועדון יום לקשיש+מרכז העשרה+מועדונית
0	מרכז רווחה
3	מקווה נשים

העיריה רשאית לשנות על פי שיקול דעתה את התמהיל בין המוסדות כל עוד ועומדים בכללי החלטות מועצת ממקרקעי 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 – יצורף תוך 90 יום ממועד חתימת ההסכם**

## נספח ז'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד: \_\_\_\_\_  
מנהלת מחוז חיפה  
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

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

### אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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

\*מחק את המיותר

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית. 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

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

תאריך: \_\_\_\_\_

### הנדון : הסכם גג טירת כרמל - 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 בטירת הכרמל 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) (הוראת שעה), תשע"ד-2013 (הקלת שבס) בשיעור של 30%, עמדתי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

בכבוד רב,  
אינג' בוריס טיקמן  
מהנדס הועדה

## נספח י'

### מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון אגף בכיר לתכנון



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

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

1. **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 לחליך הגשת תבקשות להיתר בניה שכל יום מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון- ועדה מקומית.
2. **מסמכי התכנון:**  
תבייע (תשריט ותקנון), נספחי בינוי ופיתוח ונספחי תשתיות הרלבנטיים למתחם, לרבות סימוני צירי תשתיות וגבולות המתחם באמצעות מחד האתר וחזרה עם היזם.
3. **רמת הבקרה שידון ותאשר ע"י צוות התיאום:**  
תיאום תכנון תו"פ של היזמים יתבצע לכל מתחם שיוזק בקניימ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף לחוראות התבייע והתקנון על סמך מסמכי התכנון (ראה לחלן סעיף 1.2).  
הנושאים בהם יתרכזו צוות התיאום ותאשר ברמת המתחם בקניימ 1:250 יהיו כדלקמן:  
(א) **עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחזווח לגבי:**
  1. התאמה לעבודות ושלבויות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלבויות הביצוע.
  2. פיתוח המתחם והמשק 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 לזים לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שיישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), וששינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם

קרית הממשלה, מורח ירושלים, תייד 18110, ירושלים 9118002

טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073

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

gov  
www.gov.il

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



הקבלני. כל שינוי שיחול בהתחברויות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י היום יחולו עליו, וזאת בתנאי שחיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תזמון הביצוע, היררכית הדרכים והנספח התנעתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

**4. ל"ז לתיאום ואישור תכנון תר"פ:**

צוות התיאום יתכנס בתוך שבועיים מהודעת הזכייה ובהתאם למוכנותו של חיום להצגת התכנון. על חיום לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, סט תכניות וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כינוס צוות התיאום, חיום יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט. (בהתאם למפורט בסעיף 3 לעיל).  
בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות לחמש קידום הפרויקט:

א. **תכנית חיום מאושרת** – צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישרים, יתבצע מול הרשות המקומית ללא הצורך בנציג המחוז אך עם המתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

**תכנית חיום מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות** – במקרה זה, חיום מציע שינוי מהותי בתכנון פריסת התשתיות, בתמחיל החניות ואו תכנון הפיתוח, וזאת על אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תביע. ככל ששינוי זה עשוי לחבא לשינוי בעלויות הפיתוח, יאושר השינוי בכפוף להתחייבות חיום לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לידיעת חיום ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו מפורטים כלל ההערות של צוות התיאום.

מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית חיום **"מאושרת עם הסתייגויות"**, הינם המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית ואין בתן לחייב את חיום ואו הרשות המקומית. המשך הליך האישר, יתבצע כאמור בסעיף 1, מול הרשות המקומית.

ב. **תכנית חיום אינה מאושרת** – חיום מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון חיום לדין ואישור וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור אדריכל הראשי.

**5. הרכב צוות התיאום:**

צוות התיאום יורכב ממתכנן המחוז או מי מטעמו, מתכנני התביע (אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה/כבישים). על מתכנני המחוזות לוודא לזמן לשיבת התיאום נציגים של הוועדה המקומית אשר בסופו של הנהליך האחראים הבלעדיים על מתן היתרי תבנית.

קריית הממשלה, מורח ירושלים, תייד 18110, ירושלים 9118002  
טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073  
<http://www.moch.gov.il>

gov  
www.gov.il

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



**ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת המכרז למתחם קבלני:**

6. במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היזם הזוכה, כחלק מדרישות החוזה, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסמוך למתחם הבניה, כגון שבילים ציבוריים, שצפייים וכד', יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורה מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות עבודה לביצוע. זאת ע"מ לתבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. חליף זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא חתניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

**ערעור על החלטת צוות התיאום:**

7. במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום לזים על התכנון המוצע, יוכל היזם לבקש ערעור ולהציג את התכניות בפני אדריכל הראשי. החלטה הסופית של אדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והיזם תוך 10 ימי עבודה.

בברכה,

**יוסי שטיינברג**

אדריכל הראשי  
מנהל אגף בכיר תכנון

**העתיקים:**

מר שלמה בן-אליהו	מנכ"ל משרד הבינוי
מר יעקב שרוב	משנה למנכ"ל משרד הבינוי
הנהלה הבכירה	משרד הבינוי
מנהלי ומתכנני מחוזות	משרד הבינוי

קריית הממשלה, מורח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 9118002

טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073

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

**gov**  
www.gov.il