

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

**בין**

**עיריית בית שמש**

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

ס"ח יח"ד עם תוספת שבס 20% וכולל שוה ערך	ס"ח כ שוה ערך מסחר ותעסוקה בתבע	דיון מוגן	ס"ח יח"ד יתרה לשיווק בתבע	ס"ח יח"ד ששווקו בשנים 2015-16 בטרם חתימה	מס' תכנית	מתחם/שכונה
53			44		בש/מק/836ד'	בית קיק
169	25		120		בש/158	מגרש 1000 בשכונה ג1
1086	1086				בש/168	מע"ר שלב א(נותר מסחר לשיווק)
600	600					מע"ר שלב ב'(הערכה-תב"ע בתחילת תכנון)
3519		225	2410		102-0055277	רובע ה'
	402				ה1	
4207		240	3034		102-0054791	ה2

	326						
1521		200	456	464	102-0074732	1 ד	רובע ד
	217						
1836		150	1159	163	102-0066951	2 ד	
	100						
3419		200	2246		102-0073593	3 ד	
	524						
2263		200	1639		102-0082552	4 ד	
	96						
1277		200	836		102-0062257	5 ד	
	74						
					102-0124024	7 ד	
78	78						
					181/בש		מגורים ותעסוקה תב"ע צפונית
680	680						
723			436		102-0122945		מגורים ותעסוקה תב"ע דרומית
	200						
21431	4408	1415	12380	627			סה"כ בתכנון + בתוקף למגורים + שוה ערך

בטבלה זו -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידת דיור. 120 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה שווים כיחידת דיור אחת ו- 300 מ"ר שטחי תעשייה שווים ליחידת דיור אחת.

1.4. כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל 14,422 יחידות דיור, בשמונה מתחמים (להלן – מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - **התוכניות**). לאלה יתווספו באישור הוועדה המקומית, כ- 2,601 יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווקו/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2015-2020 הנו כ- 17,023 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' - פירוט תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות -בביצוע על ידי המשרד**
- **נספח ג' - נוהל ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעיריה**
- **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 ותאגיד המים והביוב מי שמש בע"מ (להלן - **תאגיד המים או התאגיד**) יצורף תוך 60 יום מיום החתימה על ההסכם**
- **נספח ז' - מכתב העיריה לקיזוז אגרות והיטלים**
- **נספח ח' - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה 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.
- **נספח י"א** – רשימת קרקעות בבעלות פרטית נשוא תב"ע מי/במ/841

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 2015-2020 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שוקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט להלן:

הערות	2020 ואילך	2019	2018	2017	2016	שוקו ב-2015 16 טרם חתימה	סה"כ יח"ד יתרה לשיווק בתבע	מס' תכנית	מתחם/שכונה
					44		44	בש/מק/836ד'	בית קיק
				120			120	בש/158	מגרש 1000 בשכונה ג1
מסחר								בש/168	מע"ר שלב א(נותר מסחר לשיווק)
מסחר									מע"ר שלב ב'(הערכה-תב"ע בתחילת תכנון)
		225		336	2074		2635	102- 0055277	1ה
	3274						3274	102- 0054791	2ה
			200	48	408	464	1120	102- 0074732	1ד
		150			1159	163	1472	102-006951	2ד
			746		1700		2446	102- 0073593	3ד
		1839					1839	102- 0082552	4ד
	1036						1036	102- 0062257	5ד
מלונאות								102- 0124024	7ד
תעסוקה								בש/181	מגורים ותעסוקה תב"ע צפונית
				436			436	102- 0122945	מגורים ותעסוקה תב"ע דרומית
	4310	2214	946	940	5385	627	14422		סה"כ בתכנון + בתוקף למגורים + שוה ערך

למען הסר ספק יובהר כי ככל שיערכו על ידי המשרד ורמ"י שיווקים חוזרים של המתחמים או חלק מהם, מכל סיבה שהיא לפי שיקול דעתם הבלעדי של המשרד ורמ"י, יחידות הדיור שישווקו במסגרת השיווקים החוזרים כאמור לא יובאו במנין יחידות הדיור הנזכרות לעיל.

למען הסר ספק מובהר כי המשרד ידאג למימון ביצוע הפקעות שטחים על ידי הרשות על פי כל דין הנדרשים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העיריה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה.

2.2. מוסכם, כי העיריה והמשרד יפעלו במשותף במטרה שבתוכניות ה1 וה2 תוגדל צפיפות הבנייה באופן הבא: העיריה מצהירה כי היא מודעת להתחייבות היזמים אשר זכו במכרזי קרקע במתחמים אלו ולפיה התחייבו להגיש למוסדות התכנון בקשה להקלה מהתב"ע המאושרת לפי כל דין שמשמעותה תוספת שתי קומות בכל בנין, לפחות במחצית מהבניינים בכל מתחם. במידה ותוספת הקומות כאמור תביא לחריגה מגובה המבנים המאושר בתב"ע והכל כפי שפורט במכרזי הקרקע, יתמוך המשרד בבקשה להקלה שתוגש בנסיבות אלה.

2.3. העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים בכל המתחמים נשוא הסכם זה כמתואר בנספח ח'.

2.4. העיריה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב של לפחות 2500 יחידות דיור בשנה במוצע, ובכל מקרה בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 14,422 יחידות דיור עד יום 31.12.2020 ובהתאם לטבלה דלעיל. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור.

2.5. מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העירייה 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 העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז במסגרת הכללים הקבועים בחוק, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.

2.6. מוסכם כי העיריה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור באתרים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"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 וכיוצא 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 וכן ביצוע קירות תומכים בתחומי המגרשים החומים בהם שיפוע המגרש עולה על 20%, 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 ראש שטח ותשתיות צמודות

המשרד יבצע את מלוא עבודות תשתית ראש שטח ותשתיות צמודות כמתואר בנספח ב' להסכם זה בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו ככל הניתן במקביל לאכלוס יחידות הדיור.

העיריה תלווה את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן תקבל את העבודות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ד'.

מעט לעת יהא רשאי המשרד להעביר לעיריה לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהסכמת העיריה עבודות תכנון וביצוע באתרים נשוא הסכם זה. העיריה תקבל את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ד'. למען הסר ספק, ההזמנות בגין העבודות נשוא סעיף זה תצאנה מהמשרד ולא באמצעות החברה המנהלת מטעם המשרד.

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

3.3 מוסכם בין הצדדים כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להן לרבות עבודות עפר במגרשים שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות, אינן טעונות היתר בניה כדין.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד או תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות מי מטעמו את העבודות או לחלפין

יעביר לתאגיד הזמנות לתכנון וביצוע עבודות 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 תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי המשרד, העירייה והתאגיד, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.6 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי המשרד ויובא לדיון ואישור של הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 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 ות"פ כאמור.

3.7 העיריה והמשרד שומרים על זכויותיהם וטענותיהם האחד כלפי משנהו וכן כלפי בעלי הזכויות בקרקע פרטית נשוא תוכנית בנין עיר מספר מי/במ/841 ובכלל זה בעלי הזכויות בגושים 5174, 5175, 5178, 5179, 5707, 5708, 34148, 34149, 34277, 34278, 34295, 34296, 80033, הכל כמפורט ברשימה המצורפת **נספח י"א** ("בעלי הזכויות"; "הקרקע") ו/או כלפי בעליהן ו/או מנהליהן ו/או מחליפיהן ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע והקשור לגביית הוצאות פיתוח; בגין עבודות פיתוח ראש שטח אשר בוצעו ו/או יבוצעו על ידי המשרד וכן בכל הנוגע והקשור לגביית אגרות והיטלים על ידי העיריה בקשר עם הקרקע ו/או הבניה בקרקע. מוסכם ומובהר כי אין בהסכם זה כדי למנוע מהעיריה והמשרד לנקוט בהליכים האחד כלפי משנהו ו/או כלפי בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם ו/או כלפי צד ג' כלשהו למימוש זכויותיו של כל אחד מהצדדים לרבות מימוש תשלום הוצאות פיתוח או גביית אגרות והיטלים כאמור. הצדדים מתחייבים שלא להעלות כל טענה נגד מימוש זכותו של כל צד כאמור עקב חתימת הסכם זה.

3.8 העיריה והמשרד מסכימים כי עובר לביצוע כל התקשרות של העירייה עם יזם / יזמים ו/או עם בעלי הזכויות ו/או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים - בקשר עם קרקע הידועה כגוש 5171 חלקות 4,5,8,10,14 וכגוש 5177 חלקות 1,2,4,7 תתאם העיריה עם המשרד, קודם לביצוע ההתקשרות ו/או בטרם מתן היתרי הבניה וגביית אגרות והיטלים, את פרטי ההתקשרות לרבות את מרכיבי ההסכם ותוכנו על פי כל דין. בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד לעירייה בנוגע להתקשרות המוצעת בין העיריה לבין היזם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת וועדת ההיגוי. יובהר ויודגש כי המשרד מודיע כי מסלול התחבורה הציבורית ( המת"צ ) בכביש 5 לא יבוצע עד להסדרת נושא זה. שנתיים לאחר הסדרה כאמור, באחריות המשרד יהיה לבצע את נתיב התחבורה הציבורית בכביש 5.

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

3.9.1 המשרד יעשה כל אשר ביכולתו לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ, והכל באישור ות"פ.

3.9.2 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, והכול באישור ות"פ.

3.9.3 יוגדל התקציב כאמור בסעיף זה לעיל, לא תחול על העיריה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה.

- 3.10 המשרד יבצע את עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה באמצעות חברה מנהלת/מנהל פרויקט בהתאם לצרכי המשרד ולפי שיקול דעתו הבלעדי זאת לצורך ניהול ופיקוח על עבודות הפיתוח לפי הסכם זה.
- 3.11 הצדדים מסכימים לפעול על מנת שייחתם הסכם בין המשרד, ו/או מי מטעמו לרבות חברה מנהלת מטעם המשרד, העיריה ותאגיד המים (להלן - **הסכם תשתיות המים והביוב**), שבו יקבעו כלל ההסדרים הנוגעים להקמת תשתיות המים והביוב הנדרשות לפרויקט ותיאום ביצוע העבודות עם העירייה. הסכם תשתיות המים והביוב שיחתם כאמור יהווה **נספח ו'** להסכם זה, וחלק בלתי נפרד ממנו.
- 3.12 בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) במקומות בהם תבצע העיריה עבודות, ככל שתבצע, תהא העיריה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1 (אחד) אחוז שיחושבו מעלות ביצוע העבודות שיבוצעו על ידי העיריה בפועל, ככל שיבוצעו, בתוספת מע"מ כחוק. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם 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.
- 3.13 תשלום דמי הניהול והתקורות כאמור, ככל שהעיריה תהא זכאית לכך, 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.

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

- 4.1 לצורך מימון ביצוע תשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ירשמו על ידי המשרד בתקנה תקציבית נפרדת (להלן - **תקציב הפרויקט**).
- 4.2 העירייה תקזז 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 לקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העיריה אגרות והיטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר מסירת האתר לעיריה כאמור בנספח ג' להסכם זה. בכל מועד שהוא בטרם נמסר האתר לעיריה, כאמור בנספח ג' להסכם זה, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט. החל מהמועד בו האתר ימסר לעיריה כאמור, לא יגבה המשרד מהיזמים סכומים כלשהם בגין תוספת זכויות וכל גביה מהיזמים תתבצע על ידי העיריה על פי כל דין.
- 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 הותיקות 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 העירייה, בהסכמת העירייה (להלן – "חשבון פיתוח").
- 4.4.4 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לכספי סיוע בכח אדם ומיתוג (להלן – "חשבון כח אדם ומיתוג")
- 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 הנ"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז ירושלים של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד. בנוסף על העירייה 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, העירייה מתחייבת להעביר למחוז ירושלים במשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מאשר 21 יום ממועד קבלת החשבון מהספק. העירייה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מאשר 5 ימים ממועד קבלת הכספים מהמשרד.
- 4.7 בכל מקרה של איחור בהעברת הכספים שאושרו מהמשרד לעירייה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 4.6 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העירייה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעירייה בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העירייה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעירייה ריבית חשכ"ל.
- 4.8 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעירייה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 9 להסכם זה – תשיב העירייה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעירייה 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 – "פרוגראמות 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 העירייה או מי מטעמה, בניהול העירייה כאמור בהסכם זה.
- 5.3 הובא לידיעת העירייה כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל זכאית העירייה לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השווקים בפועל.
- 5.4 העירייה תכין פרוגראמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגראמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.



5.5 המשרד מתחייב לעשות ככל יכולתו לפעול ביחד עם הרשות המקומית אל מול משרד החינוך על מנת שקבלת ההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק והאיכלוס ובהלימה אליה 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 עבור כל מבנה באופן פרטני.

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 הרשות או ממקורות אחרים כגון מתוך כספים שיוסבו בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1439 מיום 24.9.2015 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 העירייה במימון המשרד

6.1 בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - כהגדרתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מספר 1436 מיום 15 יולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי העיריה. בהתאם להחלטת מועצת מנהל מספר 1436, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של 23,547 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה ( צמוד למדד 07/16 ) וכן סך של 15,117 ₪ ( צמוד למדד 07/16 ) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העירייה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין מוסדות ציבור 15,117 ₪ צמוד למדד 07/16 בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה . למען הסר ספק ככל שיחול שינוי כלשהו במרכיב או מרכיבים בהחלטת המועצה , הסכומים הנזכרים לעיל יעודכנו בהתאם.

אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעירייה 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 בנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעירייה.

6.3 העירייה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בנספח ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל. יכולתה של העיריה לעמוד בלוחות הזמנים בכל הקשור למעונות היום מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד ממשרד הכלכלה.

6.4 ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעירייה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות

כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי הרשות או ממקורות אחרים כגון מתוך כספים שיוסבו כאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1439 מיום 24.9.2015.

6.5 המשרד יפעל ככל יכולתו לשינוי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 כך שבנוגע ליחידות דיור המתווספות מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013 תהיה העמסה של מוסדות ציבור בסכום הזהה ליחידת דיור רגילה בתב"ע, וזאת לצורך עידוד הרשות המקומית למתן תוספת יחידות דיור בשיעור המכסימלי וכן לצורך עידוד הרשות המקומית למתן זכויות בניה נוספות מכח התקנות הקיימות.

6.6 לצדדים שמורה הזכות להסכים ביניהם כי מוסדות הציבור (רשות) יבנו באמצעות המשרד או מי מטעמו. במקרה שכך יוסכם, הכספים שיגבו על ידי המשרד מהיזמים כאמור לעיל, לא יועברו לידי הרשות המקומית ובמקום זה ישמשו לבניית המוסדות על ידי המשרד כאמור. אין בסעיף זה לגרוע מאחריות הרשות בכל הנוגע לתכנון ובניית מוסדות הציבור בהתאם להוראות הסכם זה.

## 7 ישן מול חדש

7.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכן בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא מיום 24.9.2015, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 15,836 ₪ ליחידת דיור בבני רוויה (צמוד למדד 07/16). העברת הכספים לעירייה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. למען הסר ספק ככל שיחול שינוי כלשהו במרכיב או מרכיבים בהחלטת המועצה, הסכומים הנזכרים לעיל יעודכנו בהתאם

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

7.3 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הותיקות כאמור בסעיף זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. הרשות רשאית לבקש מהמשרד הסטת כספים מתקציבי ישן מול חדש למוסדות המותרים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העירייה שינתן רק לאחר קבלת חשבוניות בגין ביצוען.

7.4 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1439 לעניין הסכמי גג, לא תוטל על העירייה חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העירייה תעשה על פי שיקול דעת העירייה בלבד.

## 8 עיקרי התחייבויות העירייה

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 העירייה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוחות זמנים לעבודות מערכת הבקרה והפיקוח, ייקבעו 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 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ח' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 8.4 העירייה מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדק. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלעדית של העירייה.
- 8.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות שיבוצעו על ידי המשרד בליווי העירייה וויימסרו לעירייה בהתאם לאמור בנספח ג' ובהתאם להוראות הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העיריה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.
- 8.6 להשתתף בליווי תכנון יזמים אותו מבצע המשרד בהתאם לנוהל ליווי יזמים המצורף כנספח י' ולוודא כי לא ניתנים היתרי בניה ליזמים בטרם מולאו כל הדרישות והתנאים כפי שידרשו על ידי המשרד במסגרת הליווי.
- 8.7 ככל שהמשרד יחליט כי העירייה 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 ואשר יועברו לעירייה לשם ביצוע האמור. 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 לעירייה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.
- 8.8 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה למשרד ובהתאם לאמור בסעיף 11. 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 העירייה על פי כל דין.
- 8.9 נכון לעת הזו, בהתאם לתב"עות 102-055277, 102-0054791, 102-0074732, 102-0066951, 102-0073593, 102-0082552, 102-0062257, 102-0124024, תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל- 6,000 יחידות דיור ברבעים ד' + ה' הנו פתיחת כביש מס' 38 בקטע נחם-בית שמש לתנועת כלי רכב במתכונת דו מסלולית עם הפרדות מפלסיות בצמתים. העיריה מצהירה כי ידוע לה שבכוונת המשרד להגיש בקשה לשינוי תב"ע שתואם עם העירייה בקשר עם שינוי שלביות ביצוע כביש 38 בקטע האמור, כך שתוצאת הבקשה לשינוי התב"ע, ככל שתתקבל, תהיה הסרת המניעה להוצאת היתרי הבניה לפי תוכנית השיווקים שבהסכם.
- 8.10 משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר מחוייבים להחלטת ממשלה מספר 1807 (דר/48) מיום 3/7/2014 בנושא יישום הסכם נתיב לדירה – מימון פרויקטים תחבורתיים תומכי דיור ובכלל זה ביצוע קטע כביש 38 הנזכר לעיל.
- 8.11 העיריה מאשרת כי המשרד הביא לידיעתה מידע שקיבל המשרד מנתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ (להלן: "נת"י") אשר באחריותה נמצא ביצוע קטע כביש 38 הנזכר לעיל, לענין לוח הזמנים לביצוע קטע הכביש על ידי נת"י כמפורט להלן:
- קטע צפוני ( בביצוע - ממחלף שער הגיא ועד לכניסה ליישוב נוחם ) – מרץ 2017

קטע הפרדה מפלסית ( בביצוע - מהכניסה ליישוב נוחם ועד לכניסה לבית שמש ) – פברואר 2018

קטע דרומי ( מהכניסה לבית שמש ועד לצומת עזקה ) – פברואר 2021 ( תאריך ממכרז צפוי יוני 2017 )

העיריה מאשרת כי ידוע לה שביצוע העבודות הנ"ל על ידי נת"י, בלוח הזמנים שנקבע על ידי נת"י, אינו באחריות ו/או בשליטת המשרד ואולם המשרד יסייע לעיריה, ככל שניתן, מול נת"י בענין זה ככל שידרש.

8.12 העיריה מצהירה ומתחייבת לתמוך בכל בקשה לשינוי תב"עות 102-055277, 102-0054791, 102-0074732, 102-0066951, 102-0073593, 102-0082552, 102-0062257, 102-0124024 שתוגש על ידי המשרד, ככל שתוגש, בקשר עם שינוי שלביות ביצוע קטע כביש 38 כאמור. המשרד לא יגיש בקשה לשינוי תב"ע כאמור, לפני שיוודא כי ביצוע המחלף החדש מכביש 38 לכיוון בית שמש ( צומת מתחם "BIG" וכביש 10 ) על ידי משרד התחבורה יכלל בתוכנית החומש מספר 17/21 של הממשלה לשנים 2017-2021. ידוע לצדדים כי ביצוע המחלף הנ"ל בפועל יתחיל משנת 2020 ואילך. המשרד מצהיר ומתחייב לעשות כל מאמץ מבחינתו לגרום לכך שהמחלף יבוצע כאמור.

### הוצאת היתרי בניה

8.13 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.

8.14 המשרד יעמיד לטובת העיריה תקציב שנתי בסך של 1,008 אלש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש יולי 2016 למשך תקופה של חמש (5) שנים, אשר ישמש את העיריה להעסיק שני יועצים מקצועיים לבדיקת תוכניות וכן שני 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. העירייה תתקשר עם גורמים אלה באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד בכפוף לאישור וועדת ההיגוי. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה. התשלום יתבצע בכפוף להצגת חשבוניות ו/או אסמכתאות בכתב אחרות על ידי העיריה למשרד, המעידים על העסקת היועצים והכל כפי שידרש על ידי המשרד.

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

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

8.15.2 מתן היתרי בניה ל-1,500 יחידות נשוא הסכם זה לכל הפחות ככל שהוגשו בקשות להיתר.

8.16 העירייה 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 ובכפוף לאמור בסעיף 5.5 לעיל.

## 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, נציג רשות מקרקעי ישראל שימנה ראש רמ"י ונציג העיריה שימנה ראש העיר. 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.

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

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 ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 9.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 9.3.9 להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמת העירייה 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 וועדת 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 העירייה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תעשנה על פי כל דין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.
- 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.

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 למול התובע. העירייה 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, העירייה 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.

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.

רכשה העירייה 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 העירייה - 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 שוקו, 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 לעירייה מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

## 13 שונות

- 13.1 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1439 מיום 24.9.2015, ועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 9 לעיל, תהיה רשאית לאשר בקשה של העיריה להסבת כספים שנגבו במסגרת הקצאת הקרקע לטובת מימון תכנון וביצוע תשתיות העל/ראש שטח, לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור והשלמת מבני חינוך, וזאת לאחר שקבעה כי הסבת הכספים כאמור אינה צפויה לפגוע בתשתיות הדרושות לאכלוס ומסירה של כלל יחידות הדיור בהסכם הגג, ובלבד שסך הכספים המוסבים כאמור לא יעלה על 100 מיליון ₪, צמוד למדד תשומות הבנייה שיהיה ידוע במועד חתימת הסכם זה והכל בכפוף להוראות חשכ"ל הרלוונטיות לענין ביצוע הצמדה.
- 13.2 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" עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העיריה לפי כללי המשרד.
- 13.3 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1476, מיום 15.6.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן בסכום מוערך בסך 5,000 ₪ ליחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן, יקבעו במדוייק לעת השיווק ויועברו על ידי המשרד לעירייה בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה 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 לעירייה 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 יפעל כך שסכום בגובה של 4 מיליון ₪ יגבה במסגרת הוצאות הפיתוח, לצורך העברת הרשאה לעירייה בשנת 2016 למימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, בשנים 2016-2017. ככל שיתעורר צורך בתקציב נוסף למטרה זו החל משנת 2017, יובא הדבר לדיון והחלטה בות"פ. פעולות המיתוג יוסכמו על ידי הרשות והמשרד מעת לעת בטרם יבצע הפעולות הנדרשות.

- 13.8 המשרד יעמיד לרשות קדם מימון בסך כולל של 15 מליון ₪, בגין כספי "ישן מול חדש" המגיעים לרשות כאמור בהסכם זה באופן הבא: הרשאה תקציבית בסך של 7.5 מלש"ח יועבר לרשות בשנת 2016 , הרשאה תקציבית סך של 7.5 מלש"ח יועבר לרשות בשנת 2017 .
- 13.9 לבקשת הרשות בכתב שתוגש למשרד לא יאוחר מאשר 180 יום ממועד חתימת הסכם זה, יתכנן המשרד, יגבה עלויות פיתוח ויפתח את אזורי התעשייה הקיימים והעתידיים בשטחי הרשות. בקשת הרשות תיתמך בהסכמת הגורמים הממשלתיים הרלוונטיים למהלך מראש ובכתב ובכלל זה הסכמת רשות מקרקעי ישראל, הסכמת משרד הכלכלה וכל גורם רלוונטי נוסף אחר. בקשת הרשות תפרט את הצורך למהלך בהתאם לנסיבות הנובעות מגידול האוכלוסיה העתידי בעיר כתוצאה מהסכם זה וכן נובעות מכושר/יכולת הביצוע של הרשות המקומית של עבודות פיתוח בהיקף נרחב ומהיר. ככל שתאושר על ידי המשרד בקשת הרשות כאמור לעיל, המשרד והרשות יפעלו במשותף לקביעת פרוגראמה וצרכים לרבות לוחות זמנים לביצוע האמור בסעיף זה.
- 13.10 המשרד והעירייה יעשו כל שביכולתם, לקדם את הארכת ו/או את שינוי החלטת הממשלה מספר 1533 (דר/44) מיום 3.04.2014, בנושא מענק היתרים לרשויות המקומיות, שהינה בהובלת משרד הפנים.
- 13.11 בכל מקום בהסכם זה שלא נרשם מדד, מדד ההסכם הנו מדד תשומות הבניה בגין חודש יולי 2016.
- 13.12 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.
- 13.13 למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה 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. העירייה 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.
- 13.14 הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.
- 13.15 הסכם זה טעון אישור הות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

---

עיריית בית שמש באמצעות ראש העיר וגזבר העירייה

---

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

---

משרד האוצר באמצעות סגן החשב הכללי



**נספח א'**

שינוי תמהיל השיווקים יהיה אך ורק בהסכמת וועדת ההיגוי

הערות	2020 ואילך	2019	2018	2017	2016	שוקו ב-2015 16 טרם חתימה	סה"כ יח"ד יתרה לשיווק בתבע	מס' תכנית	מתחם/שכונה	
					44		44	בש/מק/ד'836	בית קיק	
				120			120	158/בש	מגרש 1000 בשכונה ג1	
מסחר								168/בש	מע"ר שלב א(נותר מסחר לשיווק)	
מסחר									מע"ר שלב ב'(הערכה- תב"ע בתחילת תכנון)	
		225		336	2074		2635	102- 0055277	1ה	רובע ה'
	3274						3274	102- 0054791	2ה	
			200	48	408	464	1120	102- 0074732	1ד	רובע ד
		150			1159	163	1472	102-006951	2ד	
			746		1700		2446	102- 0073593	3ד	
		1839					1839	102- 0082552	4ד	
	1036						1036	102- 0062257	5ד	
מלונאות								102- 0124024	7ד	
תעסוקה								181/בש	מגורים ותעסוקה תב"ע צפונית	
				436			436	102- 0122945	מגורים ותעסוקה תב"ע דרומית	
	4310	2214	946	940	5385	627	14422		סה"כ בתכנון + בתוקף + למגורים + שוה ערך	

**נספח ב'**

<b>פירוט תשתיות צמודות- בביצוע ע"י המשרד</b>
<b>עב' פיתוח כללי באתר</b>
רט"ג וקק"ל
טיפול בקברים וחללים
רשות העתיקות כולל גן לאומי "בית נטיף"
<b>עבודות שכיחות באתר</b>
כבישים
עבודות עפר
קירות תומכים
תנועה ותמרור כולל הסדרי תנועה זמניים
תיעול (כולל ניקוז תת קרקעי עמוק)
מים
ביוב
פיתוח ונסיעות ברחובות
שצ"פים (אינטנסיבים ואקסטנסיביים)
גשרים
תאורה, חשמל ותקשורת
פארק רובעי ב- ד'1
בדיקות מעבדה והבטחת איכות
<b>עבודות מחוץ לאתר לרובע ד</b>
ביצוע קווי ביוב ומים הזנת לשכונות
תשלום למקורות
תחנת שאיבה לביוב ברובע
קו סניקה מתחנת שאיבה
בריכת מים 12,500 מ"ק

<b>עבודות ראש שטח בית שמש - בביצוע המשרד</b>	
מהות העבודה	אתר
כביש 3 מזרח- מכביש 10 עד כיכר ראשונה בכביש 6: שדרוג והוספת נתיב תחבורה ציבורית, מדרכות וטיפול נופי	<b>כבישים לביצוע בעתיד</b>
מחלף כביש 1 עם כביש 5- ביצוע מלא	
כביש 5 צפון כולל גשר- ביצוע מלא	
כביש 5 דרום- ביצוע מלא	
גשרים וקירות בכביש 5 דרום- ביצוע מלא	
כביש 6 דרום כולל גשרים- ביצוע מסלול שני במלואו והשלמות ביצוע המסלול הראשון	
כביש 7- ביצוע מלא	
כביש 8- משכונה ב' לעיר בית שמש "הישנה" – ביצוע מלא	
כביש 14- ביןרחוב יגאל אלון לרחוב בן זאב : השלמת הכביש לרבות השלמת מסלול שני כולל טיפול במערכות קיימות.	
מרחוב בן זאב עד רחוב בן קיסמא שדרוג נקודתי הנוגע לבעיות הבטיחות	
שיפוץ כביש קיים יגאל אלון- שדרוג ושיקום	<b>השלמות בכבישים קיימים</b>
השלמות גיבון ופיתוח בניית מתצ"ם בכבישים	
פארק נחל ירמות מזרח בשכונה ג'2	<b>פארקים עירוניים</b>
פארק נחל ירמות מערב במע"ר מזרח	
רשות העתיקות	<b>שונות</b>
רט"ג/קק"ל	
חח"י	
הפקעות כביש 5 צפון	
הפקעות כביש 5 דרום	

**עבודות במימון המשרד ובביצוע תאגיד מי-שמש ובאחרים**

מ"מ	מ"מ
בריכה בשכונה ה'1 12,500 מ"ק	<b>מים</b>
קו מים מבריכת שכונה ב' עד לשכונה ד'2	
קווי מים מבריכה שכונה ב' לאורך כביש 6	
קו מים כביש 7	

קו מים מכביש 375 לבריכה בה'1	
מאסף מזרחי וצפוני	ביוב
מאסף לאורך כבישים 1 ו - 38	
מאסף רובע ד' עד צומת כבישים 1 ו - 38	
עוקף נחל ישעי מכביש 38 עד נחל שורק	
נחל ישעי מזרח בין כבישים 5 לכביש 38	
תחנת שאיבת מי ביוב קיץ בנחל ישעי	

במגרשים בהם השיפוע הינו מעל 20% , יבצע המשרד קיר תומך גם באמצע המגרש למיתון השיפוע וזאת עד לעלות כוללת של 21 מלש"ח לכל האתרים נשוא ההסכם. יתאפשר בצ"מ לסכום האמור בשיעור של 10% באישור מראש של המשרד.

כמו כן , המשרד יבצע חיבורי תשתיות למגרשים הציבוריים וזאת כמספר המבנים במגרשים לפי תכניות העיריה(חיבור אחד לכל מבנה) וזאת עד עלות של 8 מלש"ח לכל האתרים נשוא ההסכם. יתאפשר בצ"מ לסכום האמור בשיעור של 10% באישור מראש של המשרד. יובהר כי אם ליום פרסום המכרז לביצוע עבודות התשתית על ידי המשרד, העירייה טרם המציאה תוכניות לידי המשרד המפרטות את מספר המבנים, יבוצע חיבור תשתית אחד בלבד למגרש.

המשרד ישא בעלות אחזקת הגשרים השוטפת לתקופה של 5 שנים מיום המסירה לרשות המקומית כאמור בנספח ג' להסכם זה , בכפוף לקבלת הגשרים על ידי העירייה. עלות האחזקה השוטפת בתוספת תקורה לעירייה בגובה 5% , תועמס על עלויות הפיתוח . הרשאה לעירייה תצא כנגד דו"ח הנדסי המפרט את עבודות האחזקה הנדרשות שיש לבצען. הסכומים מתוך ההרשאה ישולמו כנגד הוכחת ביצוע בפועל על ידי העירייה והצגת חשבוניות ואסמכתאות מהגורם המתחזק.

המשרד יבצע עבודות הכנת תשתית "לעיר חכמה" קרי הנחת צנרת למערכת שתותקן בעתיד על ידי העיריה, בהתאם לתכנון שיבוצע על ידי המשרד בשיתוף העיריה . ביצוע עבודות התשתית יעשה יחד עם ביצוע עבודות תשתית החשמל והתקשורת באתר. למען הסר כל ספק, יובהר כי באחריות המשרד לבצע עבודות תשתית בלבד לעיר החכמה קרי ללא השחלת כבלים וללא המערכת עצמה.

המשרד ישתתף בתיקצוב בסך של 10 מלש"ח למימון ביצוע עבודות תשתית שיבוצעו על ידי העיריה, הנדרשות לצורך פארק רובעי אשר ישמש לעיר כמגרש כדורגל. עבודות התשתית כוללות הכשרת השטח למשטח דשא והקמת שלושה מפלסי ישיבה בהיקף (ללא כסאות וציוד כלשהו) .. לא יבוצע בינוי מבנים מכל סוג שהוא. השתתפות המשרד תועבר לעיריה באמצעות הרשאה תקציבית תוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם. במידה והעיריה תבצע את עבודות אלו או חלק מהן ממקורותיה העצמיים , תועבר השתתפות זו או חלק ממנה למימון פארק רובעי אחר כפי שיוחלט על ידי ועדת ההיגוי.

על עלויות הפיתוח יועמסו תחנות האוטובוסים המקורות ( סככות ) , עלויות המיתוג והיועצים האמורים בהסכם.

## נספח ג

# נוהל עבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, בין משרד הבינוי והשיכון לבין עיריית בית שמש

## 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 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 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 כלים, 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 לשלביות 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 לשיבות 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 בית שמש 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

### כללי

2.1.1. תהליך מסירת השטחים הציבוריים לעירייה, 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 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 סיום 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 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. 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 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. 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 לעירייה 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 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 סיור מסירה סופית שבו יוודאו הצדדים כי הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו ובכפוף לתיקונם תקבל העירייה 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 העירייה גם לסיור שנקבע במועד זה, ייחשב סיור זה שנערך ללא נציגי העירייה, כסיור 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 שייערך 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 וכיוצא בזה 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 שייגרם 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 שיטחי הגינון בשצפ"ם 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 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 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.



## 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 יקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
2. מרגע קבלת החומר לפרסום מכרז שהועבר מהעירייה 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 עיריית בית שמש ומנהל אגף תיקצוב ובקרה.

### ב. הכנת מכרז ופרסומו

1. העירייה 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 אומדן 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 מוסדות ציבור (רשות) יהיו בשיטת הנהוגה במשכ"ל (מכרזי מסגרת למדידה או פאושלי).
  - 2.4. במכרזים בהם קיימת השתתפות המשרד במוסדות חינוך (חובה) על פי ההסכם, המכרז יהיה על פי כללי משרד החינוך.
3. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז לביצוע תשתיות ועבודות פיתוח במתכונת שונה מהאמור לעיל ושהמתכונת המבוקשת אינה בניגוד לחוק חובת מכרזים תידרש העירייה 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 העירייה ולא תובא להכרעת וועדת ההיגוי.
4. במקביל וטרם פרסום מכרז כלשהוא, יש לקבל אישור בכתב מחשב המשרד על קיום תקציב לעבודה נשוא המכרז. לצורך כך, המשרד ימציא לעירייה 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, העירייה תזמן נציג מטעם המשרד כמשקיף. מינוי הנציג יעשה ע"י מנהל אגף תיקצוב ובקרה מהמשרד. 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. העירייה 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. העירייה לא תחתום חוזה עם הקבלן, במידה והצעת הקבלן גבוהה מההרשאה התקציבית. במכרזי מוסדות ציבור ( רשות ) העירייה תהיה זכאית לבקש שההשלמה מעבר לסכום ההרשאה ועד לסכום החוזה עם הקבלן, תבוא ממקורותיה העצמיים בלבד הכלולים בתב"ר הייעודי ולא ממקורות הזכאות נשוא הסכם זה.
9. ככל שיעשה שימוש על ידי העירייה בבצ"מ הכלול בהרשאה התקציבית , במלואו או בחלק ממנו , וזאת לצורך ביצוע ההתקשרות עם הקבלן , תפנה העירייה 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 ( החדש). התוספת בשיעור של 10% מסכום ההתקשרות עם הקבלן תיקרא להלן - **הבצ"מ**.
10. השימוש בבצ"מ החדש, ייעשה באופן שהשימוש במחצית מהבצ"מ החדש יעשה באישור העירייה על פי כל דין החל על העירייה ואילו שימוש במחצית השניה של הבצ"מ החדש שיופעל על פי כל דין החל על העירייה, 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 לעירייה

12. בסוף כל חודש קלנדרי תגיש העירייה 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 לעירייה על ידי המשרד לאחר חתימת ההסכם נשוא נספח זה.
13. המשרד יבצע העברה של הסכום כפי שאושר על ידי המשרד , לחשבון היעודי בעירייה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו ( כמפורט להלן ) על ידי העירייה למחוז ירושלים במשרד .
14. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר , תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה בשיתוף גזבר העירייה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים , יועבר המאזן לאישור וועדת 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 לעירייה.
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 העירייה, והסכום הכללי לתשלום.

18. המשרד יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידו, לחשבון היעודי בעירייה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו ( כמפורט להלן ) על ידי העיריה . יציין, 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 ממשרד וזאת עד לגובה 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 ירושלים 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**

לפי תדריך הקצאות קרקע	כללי
כמות	פירוט
41	מעונות יום
183	גני ילדים טרום חובה
46	גני ילדים חובה
366	בי"ס יסודי בנות
618	על יסודי בנים + גן חובה בנים
229	על יסודי בנות + סמינר
275	על יסודי בנים
52	כיתות חינוך מיוחד
8	מתנ"ס עירוני (1500 מ"ר)
5	ספריה (800 מ"ר)
8	מגרש משולב (600 מ"ר)
8	אולם ספורט כ- 1,400 מ"ר
34	בית כנסת 250 מ"ר
57	בית כנסת 150 מ"ר
16	מקווה נשים

מספר המוסדות כמצוין לעיל, מוצגים למידע עקרוני בלבד. העירייה רשאית לשנות על פי שיקול דעתה את התמהיל בין המוסדות, מספר המוסדות וכן את גודל המוסדות כל עוד ועומדים בכללי החלטות מועצת מינהל לענייני מוסדות הציבור וזאת עבור איכלוס ראוי של כלל יחידות הדירור נשוא הסכם זה.

מהות, הרכב ומספר מוסדות החינוך כפופים לאישור פרטני של משרד החינוך ומוצגים למידע עקרוני בלבד

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוס"צ לתקציב מוסדות חינוך בהתאם לאמור בהחלטת מועצת רמ"י 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד להסב חלק מתקציב מוסדות הציבור, לצורך בניית ארבעה מבנים שימשו ל"טיפות חלב" בשכונות נשוא הסכם זה.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוסדות ציבור עד לגובה של 40 מליון ש"ח לטובת הקמת מוסדות ציבור במתחמים שאינם נשוא מהסכם זה ושאינן בהם הפעלת תקציבים של ישן מול חדש ובלבד שתוכח זיקה במישרין או בעקיפין של אותם מוסדות למתחמים נשוא הסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 4.6.4 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

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

## נספח ו'

### נספח ז'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:  
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

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

<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 _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	היטל סלילת רחובות
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	היטל תיעול
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	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.  
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 ה"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'

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד  
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הנדון: הסכם גג בית שמש- הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות דיור

לבקשתכם הריני להעלות על הכתב את עמדותי המקצועית כפי שנמסרה לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפיתוח של הפרויקט בבית שמש 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) עמדותי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

בכבוד רב,  
אינג' דני צרפתי  
מהנדס הועדה

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 מחדד האתר וחווה עם היזם.

3. **רמת הבקרה שתדון ותאושר ע"י צוות התיאום:**  
תיאום תכנון תו"פ של היזמים יתבצע לכל מתחם שיווק בקניימ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התבייע והתקנון על סמך מסמכי התכנון (ראה להלן סעיף 2).

הנושאים בהם יתרכזו צוות התיאום והאישור ברמת המתחם בקניימ 1:250 יהיו כדלקמן:

- (א) **עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחזווח לגבי:**
- התאמה לעבודות ושלכיות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלכיות הביצוע.
  - 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 לזום לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שיישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שיישמרו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושחשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם

קריית הממשלה, מורה ירושלים, תייד 18110, ירושלים 9118002  
טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073  
<http://www.moch.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 התנועתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

**4. ל"ז לתיאום ואישור תכנון תר"פ:**

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

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

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

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

**5. הרכב צוות התיאום:**

צוות התיאום יורכב ממתכנן המחוז או מי מטעמו, מתכנני התב"ע (אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה/כבישים). על מתכנני המחוזות לוודא לזמן לישיבת התיאום נציגים של הועדה המקומית אשר בסופו של התהליך האחראים הבלעדיים על מתן היתרי הבניה.

קרית הממשלה, מורח ירושלים, תיד 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**



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

במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היום 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 להבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

**7. ערעור על החלטת צוות התיאום:**

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

בברכה,

**יוסי שטיינברג**

אדריכל הראשי  
מנהל אגף בכיר תכנון

**העתקים:**

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

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

טלפון: 02-5847212 פקס: 02-5847073

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

**gov**  
www.gov.il

<b>תב"ע מי/במ/841</b>			
<b>חלקה</b>	<b>גוש</b>	<b>שטח</b>	<b>מס"ד</b>
4	5174	23.442112	1
14	5175	575.253824	2
12	5175	1.946274	3
16	5175	0.081177	4
18	5175	7.326016	5
12	5178	96.097703	6
16	5178	3.274182	7
20	5178	0.205286	8
19	5178	2.59829	9
15	5178	286.759441	10
3	5179	138.571175	11
2	5707	5.588605	12
24	5707	5692.45898	13
30	5707	3930.22482	14
33	5707	11457.2672	15
47	5707	533.13604	16
51	5707	222.751023	17
23	5707	4081.35294	18
53	5707	282.547136	19
63	5707	1215.13581	20
43	5707	14677.0869	21
46	5707	15681.9053	22
38	5707	2730.98578	23
59	5707	828.277498	24
12	5707	7097.97789	25
29	5707	6468.55055	26
62	5707	365.948506	27
52	5707	315.241351	28
35	5707	6361.22362	29
14	5707	11615.0549	30
56	5707	585.365891	31
25	5707	6339.20044	32
54	5707	313.909189	33
31	5707	6089.57101	34
17	5707	8380.54595	35
39	5707	1987.10343	36

61	5707	495.19921	37
68	5707	16653.4912	38
37	5707	11642.1827	39
67	5707	6037.99998	40
26	5707	10208.1856	41
69	5707	31344.9601	42
16	5707	10300.3248	43
41	5707	5291.65667	44
50	5707	1253.57854	45
20	5707	7688.28897	46
21	5707	7324.35767	47
71	5707	13289.8275	48
72	5707	23571.8522	49
36	5707	6682.01631	50
27	5707	6788.89278	51
45	5707	8873.35994	52
22	5707	5571.71787	53
15	5707	12066.0317	54
64	5707	4209.76944	55
55	5707	270.087599	56
42	5707	3486.90727	57
44	5707	18947.38	58
32	5707	7090.31501	59
40	5707	24861.5256	60
65	5707	243.364578	61
66	5707	4453.73363	62
13	5707	5689.84803	63
18	5707	21201.5479	64
48	5707	20868.9623	65
11	5707	22091.3526	66
49	5707	239.425864	67
70	5707	6587.85758	68
34	5707	10762.5498	69
58	5707	342.625964	70
28	5707	6424.93644	71
57	5707	6378.54917	72
60	5707	270.2902	73
19	5707	24370.5097	74
9	5707	29319.7295	75
10	5707	27542.1198	76
12	5708	10048.7578	77
15	5708	3517.89208	78
26	5708	1695.78912	79
29	5708	2890.224	80
36	5708	1986.90957	81
39	5708	28911.8329	82
14	5708	7979.47079	83
27	5708	20083.3775	84

11	5708	11238.1438	85
22	5708	3343.66828	86
25	5708	4447.01173	87
30	5708	493.461277	88
31	5708	315.354343	89
35	5708	5282.60333	90
23	5708	25832.0137	91
8	5708	13159.851	92
18	5708	6069.56679	93
21	5708	4595.51515	94
37	5708	7068.87278	95
10	5708	10725.7869	96
17	5708	4403.1146	97
24	5708	1114.21555	98
34	5708	1838.02521	99
20	5708	1566.75456	100
13	5708	7837.85464	101
16	5708	3984.02263	102
32	5708	240.663905	103
33	5708	1915.28687	104
38	5708	3404.17247	105
28	5708	6028.91825	106
6	5708	39549.0243	107
9	5708	34898.2251	108
5	5708	3047.22322	109
7	5708	4242.26169	110
19	5708	34554.5068	111
28	5708	4.816875	112
25	5708	0.004118	113
9	5708	0.473338	114
33	34148	5.711949	115
32	34148	0.361635	116
11	34148	35.553086	117
29	34148	191.254688	118
8	34148	7.590979	119
36	34148	33.530799	120
53	34149	22.497111	121
57	34149	121.889388	122
61	34149	28.798277	123
54	34149	13.013474	124
49	34149	13.203607	125
51	34149	55.860036	126
18	34149	1.112045	127
41	34149	3.932333	128
45	34149	17.799145	129
18	34277	4.161839	130
2	34277	4.308262	131
2	34277	0.004118	132

<b>2</b>	<b>34277</b>	<b>0.473338</b>	<b>133</b>
<b>42</b>	<b>34278</b>	<b>4.816875</b>	<b>134</b>
<b>103</b>	<b>34295</b>	<b>17.448224</b>	<b>135</b>
<b>10</b>	<b>34295</b>	<b>73.337205</b>	<b>136</b>
<b>58</b>	<b>34296</b>	<b>1.035924</b>	<b>137</b>
<b>20</b>	<b>80033</b>	<b>100.127298</b>	<b>138</b>