

## הסכם עקרונות בין רשות מקרקעי ישראל לבין עיריית

### קרית גת

#### 1. רקע

- 1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית קריית גת (להלן: "קריית גת" או "העירייה") המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 1.2. רשות מקרקעי ישראל ועיריית קריית גת מקדמות תכנית מתאר ותכניות מפורטות בחטיבת קרקע בשטח של כ-3,000 דונם הנמצאת בצד הצפוני של קרית גת, מצפון לכביש 35.
- 1.3. תכנית המתאר לחטיבת הקרקע כולה (תכנית מס' 140/02/9) מצויה בהליכי אישור אחרונים בוועדה המחוזית ובמקביל מקודמות 4 תכניות מפורטות המאפשרות את בניית השכונה (אושרו לאחרונה או צפויות לקבל אישור בזמן הקרוב) כמפורט להלן:

מס' מתחם	מס' תכנית	סטאטוס	מס' יח"ד
07	2/140/02/9	מאושרת	936
02	4/140/03/9	מאושרת	1,320
03,04	3/140/03/9	מאושרת	2,553
01	1/140/02/9	מאושרת	1,633
סה"כ			6,442

- 1.4. בכוונת רמ"י לשווק במהלך השנים 2013-2015 את כלל יח"ד המתוכננות.
- 1.5. העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור לפרויקט כמפורט בהסכם זה ומתחייבת לבצע מטלות אלו, בלוח זמנים המוצג כנספח א' להסכם זה. יכולתה של העירייה לעמוד בלוחות הזמנים מותנית בקבלת אישורים ותקציבים במועד מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י.
- 1.6. מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון, תקצה רמ"י לעיריית קריית גת קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק, לצורך ביצוע הפעילויות הבאות
- 1.6.1. תכנון מפורט של פיתוח התשתיות בחטיבת הקרקע כולה, לרבות תכנון תשתיות על המשרתות את השכונה ומבני ציבור ולרבות עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח.

ר.כ.י.ץ

ר.כ.י.ץ

- 1.6.2 ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות ככל הנדרש, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.
- 1.6.3 בגין תקורות העירייה הנגזרות מביצוע פעולות אלו.
- 1.6.4 סכום קדם המימון יקבע ע"י ועדת הפרויקטים בהתאם לקצב השיווק החזוי.
- 1.6.5 על מנת להבטיח כי לא תיווצר חריגה מסכומי קדם המימון שנקבעו כאמור, יקבעו הצדדים מספר מזערי של יח"ד לשיווק, אשר יפורטו במסמכי המכרזים לשיווק הקרקע.
- 1.6.6 במקרה שבו מספר יח"ד שלגביהן נקבעו זוכים, נמוך ממספר יח"ד שנקבעו במסמכי המכרז כאמור בסעיף 1.6.5 לעיל, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק, וככל שהדבר יידרש, יפנו הצדדים לוועדת הפרויקטים בבקשה להתאמת סכומי קדם המימון.
- 1.7 במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השווק על פיו אושר התקציב, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים של רמ"י, תישא העירייה ו/או החברה הכלכלית קרית גת (להלן "החכ"ל"), בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י.
- תקציב הפרויקט יקבע בהתבסס על עיקרון של "משק כספי סגור", דהיינו: סך השימושים לא יעלה על סך המקורות.
- 1.8 הסכם זה קובע מסגרת כללית לעבודת רמ"י והעירייה על הפרויקט ויצורפו לו עם חתימתו הנספחים הבאים:
- 1.8.1 נספח א' - דו"ח מקורות ושימושים;
- 1.8.2 נספח ב' - לוח זמנים לקידום התכנון, הפיתוח והשיווק;
- 1.8.3 נספח ג' - מבנה אירגוני של העירייה והגופים הפועלים מטעמה לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.
- 1.8.4 ~~נספח ד' - פירוט הפער בין אומדן עלות ביצוע לבין תקצוב מוסדות ציבור חרבה (תינוק)~~
- 1.8.5 נספח ה' - מכתב מהנדס העירייה התומך במימוש "תקנת שבס"

א.ג.י.ל. ע.ל.

א.ג.י.ל.

א.ג.י.ל.

1.9. לאחר חתימת ההסכם יגבשו הצדדים בהסכמה נהלים יעילים ולוחות זמנים קצובים לעבודה בין רמ"י והעירייה, לרבות בנושא כספים, חשבונות, מתכונת איגום המשאבים ממשרדי הממשלה השונים וכיו"ב. הנהלים ולוחות הזמנים יגובשו בתוך 60 יום מחתימת ההסכם, ועם גיבושם הם יחתמו ויצורפו כנספח להסכם.

## 2. תכנון מפורט וביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות:

2.1. תשתיות צמודות - עבודות פיתוח בתוך שטחי התוכניות המשרתות את אותן תוכניות בלבד: התכנון יבוצע על ידי העירייה באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.

2.2. העירייה תתכנן ותבצע גם את התשתיות המיועדות לשרת את כלל התוכניות המפורטות המצוינות בסעיף 1.3 לעיל, לרבות תשתיות אשר כולן או חלקן מצויות מחוץ לגבולות תוכניות אלו (להלן "תשתיות העל").

2.3. בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות תהא העירייה תהיה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% אשר תחושב מעלות עבודות התכנון וביצוע הפיתוח בפועל. תשלום זה הינו כנגד כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט מנה"פ, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט. בכל מקרה התשלום של דמי ניהול ותקורות לא יעלה על סך האומדן של עבודות פיתוח תשתיות העל ותשתיות הצמודות כמפורט בנספח א' מוכפל ב-6.5% (במחירי 10/2013)

2.4. התשתיות הצמודות ותשתיות העל יבוצעו על ידי העירייה באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.

2.5. החכ"ל תתקשר בהסכם עם מנהל פרויקט או כמה מנהלי פרויקטים לפי חלוקה למתחמים לצורך מימוש מטלות העירייה לפתח את חטיבת הקרקע כנדרש לצורך השלמת השיווק ואכלוס התוכנית. (להלן "מנהל הפרויקט").

2.6. תשתיות המים והביוב יבוצעו על ידי העירייה באמצעות החכ"ל ובפיקוח תאגיד המים והביוב העירוני, למעט עבודות הרחבה ושדרוג שלמתקן טיהור השפכים והקמת אוגר המים שיבוצעו על ידי תאגיד המים (הסכם בין העירייה, תאגיד המים והביוב והרשות יחתם תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה ויצורף לו כנספח).

2.7. האמור בסעיף 2.2 ו-2.3 לעיל, לא יחול על תכנון וביצוע מפרידן 1E, מפרידן WI והרחבת דרך מסי 35 שיבוצעו ע"י משרד התחבורה באמצעות נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ, בהתאם לסיכום הדברים כפי שיסכם לאחר חתימת הסכם בין משרד האוצר, רמ"י ומשרד התחבורה. עם גיבוש הסיכום, הוא יצורף כנספח להסכם זה.

2.8. החלפת מנהל פרויקט ו/או הוספת מנהל פרויקט אחר לחלק מהמתחמים או כולם תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות מנהל הפרויקט הנכנס.

ר.כ.י. 1.0 1/0.3 3

- 2.9 רמ"י תערוך בקרה על תכנון וביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה ובהתאם תהא זכאית לקבל מהעיריה ו/או מהחכ"ל ו/או ממנהל הפרוייקט כל מסמך או נתון הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור.
- 2.10 הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות יתבססו ככל הניתן על האומדנים שייערכו במסגרת התכנון המפורט של הפיתוח. אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הביצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהאומדנים, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון, תקציב הפרוייקט באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.
- 2.11 לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרוייקט כאמור בסעיף 2.10 לעיל, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים, בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרוייקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.
- 2.12 שינויים בתקציב הפרוייקט כאמור בסעיפים 2.10 - 2.11 לעיל, יערך בהתאם לנהלי רמ"י, לרבות לעניין אישור חשב רמ"י והנהלים שיקבעו לעניין זה בין הצדדים כאמור בסעיף 1.9 לעיל.
- 2.13 הוסכם על תיקון התקציב כאמור בסעיף 2.11 לעיל, לא תחול על עיריית קרית גת החובה לממן את השינוי, כולו או חלקו. ואולם במידה ויוחלט על הגדלת התקציב, עיריית קרית גת לא תהא זכאית לתקורות ודמי ניהול כאמור בסעיף 2.3 לעיל, בגין סכום ההגדלה.
- 2.14 נהלים ולוחות זמנים להסכמה על שינויים ועדכונים של תקציבי התכנון והפיתוח יגובשו בהסכמה בין הצדדים ויצורפו כנספח להסכם בתוך 60 יום.
- 2.15 כספים שיתקבלו ממשרדי ממשלה עבור הפרוייקט ובכלל זה משרד החינוך, משרד הבינוי והשיכון ומשרד הדתות וכן כספים שיתקבלו בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה כאמור בסעיף 7.2 להלן יועברו לפרוייקט לקופה נפרדת מהקופה של פיתוח התשתיות. כמו כן יועברו לקופה נפרדת כספים שיועברו ממקורות אחרים עבור הפרוייקט בכלל זה מפעל הפיס ו/או כל גורם אחר.
- 2.16 לצורך מימון הפער בין סך עלות בניית מוסדות ציבור חובה (חינוך) לבין סך המתקבל ממשרד החינוך בהתאם לנהליו לעניין זה ~~ממכרטי כנספת להסכם זה~~, תעמיד רמ"י לרשות העירייה הלוואה (מימון ביניים) בסך שלא יעלה על 13.5 מלש"ח. העמדת קדם מימון למוסדות חינוך תוגבל לשימושים הבאים:
- 2.16.1 מימון תכנון מוסדות החינוך
- 2.16.2 מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך.
- 2.17 החזר ההלוואה יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרוייקט כמפורט בסעיף 7.2 להלן.

ר.ב.י.

! e

1/3

~

- 2.18. פחתו הכספים המתקבלים מחלף היטל השבחה והיטל השבחה בפרויקט מסכום ההלוואה, תושב יתרת ההלוואה מתוך חלף היטל השבחה להם תהא זכאית העירייה בגין שיווקים בפרויקט השכונות הצפוניות, איזור התעשייה וכל פרויקט אחר בתחומי הרשות.
- 2.19. נמצא במהלך הפרויקט, להנחת דעת שני הצדדים, כי קיים עודף חזוי בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, יועבר העודף, בהסכמת שני הצדדים, למימון השימושים המפורטים להלן:
- 2.19.1. גירעון, ככל שזה קיים, בתקציב הקמת מוסדות ציבור חובה (מוסדות חינוך) בתחומי הפרויקט .
- 2.19.2. גירעון , ככל שזה קיים, בתקציב הקמת מוסדות ציבור רשות, בתחומי הפרויקט .
- 2.19.3. לא קיים גירעון כאמור, יוחזר העודף לתקציב המדינה.
- 2.19.4. סך הסכומים שיועברו כאמור בסעיפים 2.19.1 - 2.19.22.19.1 ו-2.16 לעיל, לא יעלה על 30 מלש"ח.
- 2.19.5. הכספים שיועברו בהתאם לסעיפים 2.19.12.19.2 לעיל, יוגדרו כהלוואה ויחול עליהם ההסדר המפורט בסעיפים 2.16 - 2.18 לעיל.

### 3. פיתוח התשתיות והמקורות למימון הפיתוח:

- 3.1. לצורך מימון ביצוע תשתיות העל והתשתיות הצמודות, תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהסכם המפורט על בסיס האומדנים כאמור בסעיף 2.10 לעיל.
- 3.2. בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ₪ ליחיד בגין מוסדות ציבור רשות (מותנה בהחלטת מועצה לעניין זה). אופן הגבייה, העברת הכספים והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה.
- 3.3. הכספים שייגבו בגין תשתיות צמודות, תשתיות על ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיף 3.1 ו-3.2 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן קופת המינהל)
- 3.4. עיריית קריית גת תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן חשבון א') שישמש אך ורק לצורך מימון עלות תכנון, ביצוע וניהול ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות בתחומי הפרויקט. השימוש בכספים יפוקח ויבוקר ע"י רמ"י בהתאם לנהלים שיגובשו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם בתוך 60 יום.
- 3.5. עיריית קריית גת תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן חשבון ב') אשר ישמש אך ורק למימון עלות תכנון, ביצוע תקורות ניהול ופיקוח (בשיעור 6.5% כמפורט בסעיף

2.3 לעיל) לבניית מוסדות ציבור רשות בתחומי הפרויקט. השימוש בכספים יפוקח ויבוקר ע"י רמ"י בהתאם לנהלים שיגובשו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם בתוך 60 יום

3.6 העברת הכספים מקופת המינהל לחשבון א' וחשבון ב' לפי העניין, בגין הוצאות העירייה בפועל על פי הסכם זה, תתבצע בתנאי תשלום של שוטף +30 יום. הנוהל ליישום האמור יפורט בנספח שיגובש בהסכמה ויצורף להסכם בתוך 60 יום.

3.7 בחתימתה על הסכם זה מסכימה העירייה, כי כל חיובי הבעלים כלפיה בגיו היטלי פיתוח בפרוייקט יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח שתעביר רמ"י לעירייה, מבלי שתהיינה לעירייה טענות כלשהן כנגד הקיזוז. העירייה מתחייבת לרשום הקיזוז ברישומיה וברישומי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן להציג אישור מתאגיד המים העירוני, המסכים אף הוא לקיזוז כאמור. למען הסר ספק יובהר כי חוכרים הינם בגדר בעלים לעניין סעיף זה. הסכמת העירייה כאמור לעיל תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הקיימות. בגין זכויות שיתוספו לרבות במסגרת הקלה או תוכנית שיאושרו לאתר מועד השיווק, ייגבה היטל מלא ללא קיזוז.

#### 4. בניית מוסדות ציבור חובה

- 4.1 בניית מוסדות ציבור (חובה); בתי ספר, גני ילדים המחויבים על פי פרוגראמה של משרד החינוך תבוצע ע"י העירייה באמצעות התכ"ל ובניהול מנהל הפרוייקט.
- 4.2 ביקשה העירייה להחליף את מנהל הפרוייקט, תתבצע ההחלפה על ידי העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות מנהל הפרוייקט הנכנס.
- 4.3 העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות הציבור בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים לרבות ממשרד החינוך כאמור.

#### 5. בניית מוסדות ציבור רשות

- 5.1 מוסדות חינוך (רשות); בתי כנסת, ספריות מתנ"סים, מועדוני נוער, מועדוני קשישים וכו' יבוצעו על ידי העירייה באמצעות התכ"ל ובניהול מנהל הפרוייקט.
- 5.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור רשות שתיקבע בהסכם המפורט, יתבצע בהסכמת שני הצדדים ותאושר ע"י ועדת ההיגוי.
- 5.3 ביקשה העירייה להחליף את מנהל הפרוייקט, תתבצע ההחלפה על ידי העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות מנהל הפרוייקט הנכנס.
- 5.4 העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות הציבור בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף לקבלת התקציבים במועד.

ל.נ.ד.

ל.ע.

ל.נ.ד.

ל.נ.ד.

6. פיתוח תוכנית הפארק;

הואיל ותוכנית המתאר כוללת פארק בהיקף נרחב, פארק שעתיד לשמש אטרקציה ומקדם מכירות לתוכניות המאושרות ואלה שיאושרו בזמן הקרוב, מוסכם שפיתוח כלל הפארק יקודם ויבוצע בשלב הראשון לביצוע הפרויקט. רמ"י מתחייבת להקצות קדם מימון ליישום סעיף זה.

7. העירייה מתחייבת בין היתר;

- 7.1 לפתח את תשתיות העל במסגרת פרוגראמה, מפרט עבודות ומפות שיוכנו כאמור בהסכם זה.
- 7.2 להעביר את תקבולי העירייה בגין חלף היטלי השבחה מהשיווקים בפרוייקט ו/או היטל השבחה בגין השבחה בפרוייקט במהלך הקמתו, בניכוי הסכומים אותם מחוייבת העירייה להעביר למועצה אזורית יואב, כאמור בהסכם בין העירייה והמועצה מיום 08.08.2000, למימון בניית מוסדות ציבור בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:
  - 7.2.1 החזר הלוואה כמפורט בסעיפים 2.16 - 2.19 לעיל.
  - 7.2.2 הקמת מוסדות ציבור חובה (מוסדות חינוך) בתחומי הפרוייקט.
  - 7.2.3 הקמת מוסדות ציבור רשות, בתחומי הפרוייקט.
- 7.3 ידוע לרמ"י כי בכוונת העירייה לפעול לתיקון ההסכם עם מועצה אזורית יואב במטרה להפחית את סך הסכומים שיועברו למועצה האזורית יואב. היה ויוצג בפני רמ"י הסכם שהושג בין העירייה ובין המועצה ואושר כדון, המשנה את ההסכם מיום 8.8.2000, תהיה העירייה רשאית לפעול לפי ההסכם המשנה.
- 7.4 להיות כפופה למערכת בקרה ופיקוח של ועדת ההיגוי שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העירייה בהתאם לסטנדרטים והנחיות שיקבעו בהסכם ו/או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם בתוך 60 יום.
- 7.5 בהתאם למכתבו של מהנדס העיר המצורף בזה כנספח ה', אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין ("הקלת שבס"), עמדתו העקרונית של מהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.
- 7.6 העירייה מתחייבת לעמוד בלוי"ז לתכנון וביצוע כל המרכיבים של התכנית כמפורט בסעיף 2.3 לעייל וכפי שיעודכן מעת לעת על ידי ועדת ההיגוי ובכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד. בהסכם המפורט יוסכם על המנגנונים להבטחת התכנון והביצוע בהתאם ללוי"ז, כגון, סמכויות ואחריות של הצדדים, הגורמים

י.ע.י. 1, 3, 7

המחליטים והצעדים הניתנים לנקיטה ע"מ להבטיח תכנון וביצוע הפרויקט בהתאם ללוי"ז והתקציב המאושר והמוסכם.

8. הוצאת היתרי בניה;

8.1 לאור היקף הבניה הגדול והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה הן לביצוע התשתיות והן לבנייה של יחידות הדיור העירייה תפעיל מנגנון מיוחד לפרויקט לבדיקת תוכניות להיתר בניה הכל על מנת להקל על היזמים לקבל היתרי בניה כחוק.

8.2 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר.

9. ישן מול חדש;

רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות שהוחל בהקמתן עד יום 31.12.1980, והכל בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בבהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה תבוטל או שהסכומים יופחתו, שינויים אלו לא יחולו על הסכם זה ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השינוקים במועד.

10. ועדת היגוי;

10.1 תוקם ועדת היגוי לפרוייקט. חברי הועדה יהיו נציגי רמ"י, משרד האוצר ועיריית קרית גת. קבלת החלטות בועדת ההיגוי תהיה בהסכמת חברי הועדה.

10.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות.

10.3 תפקידה של ועדת ההיגוי:

- א. לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השינוק.
- ב. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרוייקט.
- ג. לדון בתקציב, ניווד כספים, עבודות נוספות, שינויים באומדנים או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי ובהתאם לצרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע והכל בכפוף לאמור בסעיף 2.12 לעיל.
- ד. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן.
- ה. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבת הקרקע והתכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- ו. לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- ז. לקבל ולבדוק את הדוחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, והכספים שיועברו ממשרד האוצר ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- ח. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- ט. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

א. כ. י. פ.

3/10

1. e

-



- 11.1 העירייה תהיה רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה, לבצע בעצמה את תפקידי החכ"ל האמורים בהסכם זה או להעבירם לחברה עירונית מטעמה. אין באמור כדי לגרוע מאחריות העירייה למטלות האמורות.
- 11.2 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או החכ"ל לבין צדדים שלישיים, תעשנה על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים. נציג רמ"י יישמש כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 11.3 ההתקשרויות למול הקבלנים הזוכים תיעשה על בסיס חוזה מדף 3210, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.
- 11.4 טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
- 11.5 התקשרות עם קבלנים תתבצע בדרך של מכרז פומבי ייעודי.
- 11.6 העירייה ו/או החכ"ל יישאו כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או החכ"ל בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה. העירייה ו/או החכ"ל יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל נזק ו/או הוצאה כאמור. הן העירייה /חכ"ל והן נותני השירותים ו/או הקבלנים מטעמם, יתחייבו לערוך על חשבונם את הביטוחים הנדרשים על פי דרישת רמ"י.
- נוסח כתב השיפוי ונספחי הביטוח, היקפם ותנאיהם, יוסכם בין יועצי הביטוח של הצדדים במסגרת ההסכמים המפורטים.
- 11.7 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה /חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

ד"ר יואל טל  
 סגן בכיר לחשב הכללי  
 25/11/13

משרד האוצר

אושיק בן-עטר  
 סגן בכיר לחשב הכללי  
 25/11/13

עיריית קריית גת

בנצי ליכמן  
 מנהל רשות מקרקעי ישראל  
 רשות מקרקעי ישראל

שי יפתח  
 מנהל חטיבת עסקים  
 רשות מקרקעי ישראל



## נספחים

יח"ד	יח"ד כולל שבס	יח"ד כולל שבס ראלי
938	1,062	1,001
1,320	1,557	1,469
1,633	1,884	1,877
2,609	3,095	2,807

מוסדות חובה (לפי פרוגרמה לצרכי ציבור חוועדכנת לפי "תקנת שבס")						
מתחם	יח"ד	יח"ד כולל שבס ראלי	כיתות ג	כיתות מעון יום	כיתות בי"ס יסודי	כיתות בי"ס מקיף
7	938	1,001	8	4	15	38
2	1,320	1,469	11	6	23	0
1	1,633	1,877	14	7	29	29
03+04	2,609	2,807	22	11	43	43
	6,500	7,154	55	28	110	110
		סה"כ חובה		סה"כ מעונות		
עלות	266,226	49,500	21,000	86,205	130,521	
מימון	252,726	38,500	17,000	85,210	129,015	
מוסדות חובה (לפי פרוגרמה של זאב בראקאי "ללא שבס")						
מתחם	יח"ד	יח"ד כולל שבס ראלי	כיתות ג	כיתות מעון יום	כיתות בי"ס יסודי	כיתות בי"ס מקיף
7	938		7	3	14	34
2	1,320		10	5	20	
1	1,633		12	6	25	
03+04	2,609		20	9	39	
	6,500		49	23	98	
מוסדות רשות						
		סה"כ רשות		בית כנסת		מקווה
עלות*	53,655	34,007	10	3	1	
מימון	53,655					12,847
* מימון יתרת עלות מוסדות רשות מפ/סטוטו וגורמים נוספים.						
ישן מול חדש						
מתחם	יח"ד	צמוד קרקע	רוויה	תשלום עבור צמוד קרקע	תשלום עבור רוויה	סה"כ ישן חדש
7	1,001	292	709	688	5,012	5,700
2	1,469	130	1,339	306	9,465	9,772
1	1,877	372	1,505	876	10,639	11,515
03+04	2,807	171	2,636	403	18,634	19,037
	965		6,189			46,024

עלות		עלות מ"ר		שטח (מ"ר)	
פיתוח	739,791			ע"פ טופס 705	
עלות*					
כיתות ג	900			עלות לפי בקרה רמ"י	
כיתות מעון יום	750			עלות לפי בקרה רמ"י	
כיתות בי"ס יסודי	784	142	5.5	עלות לפי בקרה רמ"י	
כיתות מ"ר בי"ס מקיף	1,187	215	5.5	עלות לפי בקרה רמ"י	
בית כנסת	3,401				
מקווה	2,267				
מתנס	12,847				
מימון					
כיתות ג	700			משרד החינוך ממן 700 א' ש' לכיתה	
כיתות מעון יום	607,143			תמ"ת מעביר 1.9 מש"ח כנגד 1.1 מש"ח של הרשות	
כיתות בי"ס יסודי	775	142.0	5.455	משרד החינוך ממן 4,546 למ"ר * 1.2	
כיתות מ"ר בי"ס מקיף	1,173	215.0	5.455	משרד החינוך ממן 4,546 למ"ר * 1.2	
בית כנסת				עפ"י החלטת רמ"י 1263 מוגדלת (7,500 ש' ליח"ד)	
מקווה				עפ"י החלטת רמ"י 1263 מוגדלת (7,500 ש' ליח"ד)	
מתנס				עפ"י החלטת רמ"י 1263 מוגדלת (7,500 ש' ליח"ד)	
ישן מול חדש					
	2,356			לצמוד קרקע לפי החלטה 1238 כולל מידוד	
	7,069			לבניה רוויה לפי החלטה 1238 כולל מידוד	

סעיף	מקורות	סעיף	שמושם
הוצאות פיתוח	739,791	פיתוח צמוד + תשתיות על	739,791
מוסדות רשות	53,655	מוסדות רשות	53,655
מוסדות חובה	252,726	מוסדות חובה	266,226
מעונות יום	17,000	מעונות יום	21,000
ישן מול חדש	46,024	ישן מול חדש	46,024
מחלפונים כביש 35	300,000	מחלפונים כביש 35	300,000
היטלי השבחה	17,500		
סה"כ	1,426,696	סה"כ	1,426,696

\* היטל השבחה - כולל הלוואה בגובה 13.5 מליון ש"ח ע"ח חלק היטלי השבחה ברחבי העיר, יתרת חלק היטלי השבחה מהמתחם, היטלי השבחה בגין הקלות.

3  
א/א

7  
רי  
א/א

3.1.

**מנהלת "שכונות צפוניות" - היערכות חברה כלכלית קרית גת ליישום מסלול הסכם גג רמ"י - עיריית קרית גת - תכנית מתאר 140/02/9**

ליישום התחייבויות המבטות מהסכם גג בין רמ"י לעיריית קרית גת מופעלת מנהלת "שכונות צפוניות" בחברה הכלכלית קרית גת. במסמך זה יפורט תפקידיה, סמכויותיה, מבנה המנהלה, עלויות אחזקה שנתית של המנהלה.

מזה כחודש, עם החלטת רמ"י להרחיב במידה משמעותית את יעדי שווק תכנית קרית גת צפון, לשווק כ- 7000 יח"ד בתוך כשלוש שנים - 2013-2015, עיריית קרית גת, חברה הכלכלית ופז כלכלה המייעצת לעירייה, הכינו במשותף עבודת מטה להרחבת המטה המצומצם שהוקם לטיפול בתכנית מפורטת 07 (936 יח"ד) כך שיוכל לבצע הדרש מימוש יעדי שווק כמפורט לעיל.

מנהלת "שכונות צפוניות" מחוייבת ליישום הדרש בהסכם גג, בל"ז נתון ותתפרק עם השלמת תשתיות ומסירתן לרשות העיר.

מנהלת "שכונות צפוניות" תעמוד תחת בקרה ופיקוח גורמים המוסמכים ברמ"י וכל פעילותה תהיה שקופה לציבור ולכל הגורמים הממשלתיים והעירוניים.

**תפקידי מנהלת "שכונות הצפוניות"**

**כללי**

1. ניהול ותכלול המשימות הנדרשות ע"י עיריית קרית גת ורמ"י עפ"י הסכם גג.
2. תאום תכנון וביצוע כל תשתיות העל ותשתיות הצמודות למגרשים המשווקים והמתוכננים לשווק במסגרת תב"ע שכונות הצפוניות.
3. יעול כל תהליכי תכנון וביצוע התשתיות באמצעות קיצור לוחות הזמנים במסגרת החוקים והתקנות בכלל זה חוק תכנון ובנייה החלים על פעילות המנהלת, הבטחת עבודה רציפה ומסונכרנת.

**פירוט**

4. ריכוז כל הסמכות ואחריות ליישום כלל הפעילויות המתחייבות מהסכם גג.
5. גיבוש תכנון ארעי ומפורט לביצוע תשתיות לכלל המתחמים עפ"י סדר קדימויות שנקבע בהסכם גג, הכנת אומדנים כספיים והגשתם לאישור הגורמים המוסמכים ברמ"י, תאום תכנון תשתיות על ותשתיות צמודות עם כלל הגורמים הממשלתיים ועירוניים.
6. בחינת מקורות מימון ותזרים המזומנים לכל העלויות המתחייבות, הגשת בקשות לקדם מימון לגורמים המוסמכים ברמ"י, הסדרת מקורות המימון לביצוע המשימות המאושרות הנגזרות מהסכם גג.
7. עריכת סקרים, מחקרים ועבודות מטה בנושאים עקרוניים בכלל זה, תמהיל וקצב שווק, הוצלה ויעול תשתיות, ליווי שווק רמ"י וכו'.
8. עריכת מכרזים ופרסומם, בחירת קבלני ביצוע, פיקוח צמוד על כלל עבודות תשתית באמצעות חברות מנהלות שתבחרנה, ניהול מערכת התקשרויות, ביצוע בקרה תקציבית ולהנהגת משטר דוחים.
9. ליווי וקידום תהליך סטטוטורי ורישוי מימוש כל התכניות המפורטות הנכללות בתכנית המתאר בכלל זה המפרידנים המתוכננים ע"י תב"נתיבי ישראל, כל תשתיות העל, הפארק ומוסדות ציבור.

ל. י. י. י.

ל. e

103, א.ה.פ.

10. טיפול, תאום, הכנה ואישור פרוגרמות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור, בתאום עם משרדי חינוך, התמ"ת, מפעל הפיס וכו'.
11. ליווי הנדסי ותחבורתי כמתחייב ממטלות התב"ע, הסכם גג, סיכומים והסדרים עם משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.
12. הנהגת מעקב, בקרה וליווי כל תהליכי הרישוי לכל הפרויקטים שיבוצעו במסגרת תכנית המתאר, בכלל זה הקמת מערך מענה מידי לתהליכי רישוי ליזמים.
13. הנהגת מערכת מידע תקשורת, מערכת דווח ודיוני סטטוס.

#### סמכויות מנהלת "שכונות הצפוניות"

המנהלת תעסיק כ"א, יועצים, תרכוש שירותי ניהול, תבצע התקשרויות עם מתכננים וקבלנים לביצוע תפקידיה כמפורט לעיל.

#### מבנה מנהלת "השכונות הצפוניות"

- מנהל המנהלת - אחראי לכלל הפעילויות המפורטות לעיל.
- מנהל משרד הפרויקט - מהנדס תעשייה וניהול.
- ניהול התקשרויות ובקרה תקציבית - כלכלן או מהנדס.
- יועץ משפטי - עו"ד.
- מתכנן - מתכנן ערים
- מהנדס - מהנדס בניין או מהנדס תשתיות
- פרוייקטור תשתיות על - כלכלן או מהנדס
- פרוייקטור תאום ובקרה - כלכלן או מהנדס

הערה: לא כולל מטלות גקודתיות שיבוצעו במיקור חוץ (לדוגמה - סקר שיווק, פרסומים).

א.ה.פ.

א.ה.פ.

יח"ד	יח"ד כולל שבס	יח"ד כולל שבס ראלי
938	1,062	1,001
1,320	1,557	1,469
1,633	1,884	1,877
2,609	3,095	2,807

מוסדות חובה (לפי פרוגרמה לצרכי ציבור מועדכנת לפי "תקנת שבס")						
מתחם	יח"ד	יח"ד כולל שבס ראלי	כיתות גן	כיתות מעון יום	כיתות בי"ס יסודי	כיתות בי"ס מקיף
7	938	1,001	8	4	15	38
2	1,320	1,469	11	6	23	0
1	1,633	1,877	14	7	29	29
03+04	2,609	2,807	22	11	43	43
	6,500	7,154	55	28	110	110
				סה"כ מעונות		
עלות מימון	266,226	252,726	49,500	21,000	86,205	130,521
חוסר בתקצוב של משרד החינוך	-13,500		38,500	17,000	85,210	129,015

GF

1.33  
ס -



ועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית גת

מיקוד: 82000 טל: 6874771 - 08 פקס: 08-6874792

[engineert@Qiryat-gat.muni.il](mailto:engineert@Qiryat-gat.muni.il)

יום חמישי 27 יוני 2013

לכבוד  
מר יפתח שי  
רשות מקרקעי ישראל  
רחוב יפו 216  
שערי העיר  
ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון – קריית גת פרויקט השכונות הצפוניות – הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות דיור

לבקשתכם, הריני להעלות על הכתב את עמדותי המקצועית כפי שנמסרה לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפיתוח של פרויקט השכונות הצפוניות בקריית גת, לפיה אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה לחקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין ("חקלת שבס"), עמדותי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה.

בכבוד רב,  
אינג' משה יצחק  
מהנדס הועדה



Handwritten marks at the bottom of the page.