

הסכם גג

שנחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2014

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: עיריית קריית ביאליק (להלן: "העירייה")

הואיל ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית קריית ביאליק המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות 3 תכניות מפורטות למגורים בחלקה המזרחי של העיר: תכנית אפק, תכנית כפר ביאליק דרום ותכנית הרחבת גבעת הרקפות (להלן: "התכניות" או "תכניות המגורים");

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות המגורים (כמפורט להלן), ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומבני חובה ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות:

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

- 1.1 "התכניות" או "תכניות המגורים" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1302 מיום 6.11.13 וכן מוסדות נוספים המפורטים בפרוגראמת מוסדות ציבור רשות לכל תכנית (נספח ד').
- 1.3 "תשתיות על" – תשתיות המצויות בשטח איזה מהתוכניות (כהגדרתן לעיל) או מחוץ להן, ואשר משרתות יותר ממתחם אחד בתחום תכנית אחת או שמשרתות יותר מתכנית אחת.
- 1.4 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התוכנית או התוכניות המשרתות את תכניות אלה בלבד.
- 1.5 "התשתיות" – ביחס לכל אחת מהתכניות נשוא הסכם זה: התשתיות הצמודות, וכן תשתיות העל המשרתות את אותה תכנית שהוסכם בהסכם זה כי תבוצענה על ידי העירייה.
- 1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת רמ"י 1302 הנ"ל.
- 1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות (כהגדרתן לעיל), ל-3 תכניות המגורים נשוא הסכם זה.
- 1.8 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת משלוש תכניות המגורים נשוא הסכם זה.

י. כהן
ר. כהן
ע. כהן
ס. כהן

- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "ועדת פרויקטים עליונה" או "ועדת הפרויקטים" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.11. "חכ"ל" – החברה הכלכלית קרית ביאליק אשר תוקם כאמור בסעיף 5.3 להלן.
- 1.12. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 5.4 להלן.
- 1.13. "קדם מימון" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 להלן.
- 1.14. "מימון ביניים" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2 להלן.
- 1.15. "התקציב המאושר" – כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 להלן.

2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמ"י והעירייה בפרויקט ומצורפים לו הנספחים הבאים:

2.1. **נספח א'** – דו"ח שימושים. יובהר, כי דו"ח השימושים המצ"ב מהווה אינדיקציה ראשונית בלבד.

העירייה, באמצעות החברה המנהלת, תגבש דו"ח שימושים מעודכן לכל תכנית אשר יובא לאישור ועדת הפרויקטים (לאחר השלמת תכניות בינוי ותשתית 1:500), והוא יצורף לאחר אישורו כאמור כנספח א'-1 להסכם זה וישמש את הצדדים כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

2.2. **נספח א'-1** – דו"ח מקורות ושימושים עדכני לכל תכנית, מאושר על ידי ועדת הפרויקטים כאמור לעיל, יכונה לעיל ולהלן: "התקציב המאושר".

2.2. **נספח ב'** – לוח זמנים לקידום התכנון, הפיתוח והשיווק.

2.3. **נספח ג'** – נהלי עבודה:

2.3.1. **נספח 2.3.1** - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

2.3.2. **נספח 2.3.2** – נהלי עבודת ועדת ההיגוי [סעיף 16.2] – יצורף בהמשך.

2.4. **נספח ד'** – פרוגראמה לבניית מוסדות ציבור רשות לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף ב' – מצורף על דרך ההפניה]. הפרוגראמות לבניית מוסדות ציבור רשות לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

2.5. **נספח ה'** – פרוגראמה לבניית מוסדות ציבור חובה (חינוך) לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף א' – מצורף על דרך ההפניה]. הפרוגראמות לבניית מוסדות ציבור חובה לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

- 2.6. **נספח ו'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. **נספח ז'** – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים [סעיף 17.1] – יצורף בהמשך.
- 2.8. **נספח ח'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [סעיף 10.2]. [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור ו"אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור"].
- 2.9. **נספח ט'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי.
- 2.10. **נספח י'** – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.5 להלן.
- 2.11. **נספח יא'** – נוסח כללי להסכם "ישן מול חדש" [סעיף 18.1].

3. התכניות וקצב השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות:

שם התכנית	מס' התכנית	מצב סטטוטורי	שטח התכנית (דונם)	מס' יח"ד	תאריך יעד למתן תוקף
אפק	ק/425	מאושרת	1,127	4,573	בתוקף
כפר ביאליק דרום	304-0094631	קליטה בוד"ל	481	1,880	יוני 2015
הרחבת גבעת הרקפות	זב/173	בהכנה	260	800	יוני 2016
סה"כ			7,253		

3.2. תכנית שכונת אפק מאושרת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ל- 4,573 יח"ד. שתי התכניות האחרות נמצאות בהליכי תכנון.

3.3. תכנית הרחבת גבעת הרקפות הינה על קרקע שבניהול רמ"י, ונכון למועד זה חלקה משויך למועצה אזורית זבולון וחלקה מהווה שטח גלילי. העירייה תפעל לזימון ועדה לשינוי גבולות על מנת להכליל את שטח התכנית באזור השיפוט של עיריית קריית ביאליק, ומובהר איפה כי התחייבויות העירייה כאמור בהסכם זה ביחס לתוכנית הרחבת גבעת הרקפות הינן בכפוף לאישור שינוי הגבולות כמפורט לעיל.

3.4. שני הצדדים להסכם זה מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות בהקדם האפשרי (וביחס לתכנית כפר ביאליק דרום – באופן שיאפשר את אישורה עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).

3.5. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 20% דירות קטנות, בין אם מכוח הוראות התכנית (כגון "יחידות דיור קטנות" כהגדרתן בפרויקט אפק) ובין אם מכח "תקנת שבס". ככל שהוראות התכנית קובעות שיעור דירות קטנות נמוך מ- 20%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות) עד לשיעור המרבי כאמור של 20%.

בהתאם לכך, והואיל ובתכנית אפק נקבע שיעור מינימאלי של 15% יחידות דיור קטנות, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס בשיעור של 5% מכלל יחידות הדיור בתכנית.

לבקשת העירייה, תצרף רמ"י למסמכי המכרז את עמדת העירייה ביחס לאמור לעיל.

מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר הנוגע לאמור לעיל מצורף כנספח י' להסכם זה.

3.6. **קצב השיווק.** בכוונת רמ"י לשווק במהלך השנים 2017 – 2014 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של תכניות הרחבת גבעת הרקפות וכ"ב דרום, ובהתאם להוראות הסכם זה), בהתאם לקצב שיווק שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל 3 התכניות ביחד). שיווק של יותר מ-2,000 יח"ד בשנה, ייעשה בהסכמת העירייה בלבד.

מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י, ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנהל רמ"י. החלטת מנהל רמ"י בעניין זה תיעשה בהסכמת ראש עיריית קריית ביאליק, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה.

3.7. **תשלומי חלף היטל השבחה** בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה כמפורט בנספח ו' להסכם זה.

3.8. בעלים פרטיים.

3.8.1. ביחס לתוכנית אפק מוסכם כי מאחר ובתחום התכנית או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכנית, הדרושים לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות קיימים גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "בעלים פרטיים") בהיקף של דונמים בודדים אזי מוסכם, כי העירייה תטפל בהפקעת המקרקעין שירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה בדמי חכירה סמליים ורמ"י תישא בתשלום הפיצויים לבעלים הפרטיים. יובהר כי טרם העברת הפיצוי יועברו השומות לאישור שמאי רמ"י או מי מטעמו. עלות כאמור ככל שנוגעת למקרקעין בתחום הקו הכחול של התכנית לא תהווה חלק מעלויות הפיתוח בפרויקט, וככל שנוגעת למקרקעין שמחוץ לקו הכחול הפרויקט תהווה חלק מעלויות הפיתוח.

3.8.2. מובהר, כי ככל שנכללות חלקות בבעלות בעלים פרטיים במסגרת הקו הכחול של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכנית תבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה שתוגש לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י.

במקרה כאמור יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בין היתר ביכולת הגביה בפועל מבעלי הקרקע הפרטיים ופערים ככל שישנם בין יכולת הגביה כאמור, לבין הוצאות הפיתוח המאושרות.

4. ככל שאישור תוכנית איחוד וחלוקה צפויה להאריך את לוחות הזמנים להוצאת התוכנית האמורה לפועל או לאישורה, יחול המנגנון המפורט בסעיף 3.8.1 לעיל בשינויים המחויבים וזאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בכל אחד מהצדדים.

5. עקרונות ההתקשרות

5.1 **ביצוע עבודות הפיתוח.** בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספת ב'** להסכם. העירייה תתכן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.

התחייבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י.

5.2 **הקמת המבנים.** העירייה מתחייבת להשלים בניית **מוסדות ציבור רשות** כפי שיפורט בנספח ד' להסכם זה ואת בניין **מוסדות החינוך** כפי שיפורטו בנספח ה', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד.

מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

5.3 **הקמת החברה הכלכלית.** העירייה מתחייבת להקמת חברה כלכלית אשר באמצעותה תתבצענה עבודות הפיתוח (וגם עבודות המבנים, לפי בחירת העירייה), וזאת בהקדם האפשרי. עד להקמת החברה הכלכלית, תבוצענה עבודות הפיתוח על ידי העירייה, באמצעות החברה המנהלת. העירייה תהא רשאית להסב את התחייבויותיה נשוא הסכם זה לביצוע עבודות הפיתוח לחברה הכלכלית, ותמסור על כך הודעה בכתב לרמ"י (אך זאת מבלי לגרוע מחיובי העירייה על פי ההסכם כלפי רמ"י).

5.4 **מינוי חברה מנהלת.** העירייה, בתאום עם רמ"י, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או כמה חברות מנהלות לצורך מימוש מטלות העירייה לתכנון ולבצוע עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, כנדרש לצורך השלמת השיוק ואכלוס התכניות (לעיל ולהלן: "**החברה המנהלת**"). מובהר כי העירייה רשאית לבחור להתקשר עם חברה מנהלת שתהא אחראית לתכנון ו/או ביצוע **חלק** מעבודות הפיתוח בתכנית מסוימת (כגון חברה מנהלת שתהא אחראית לעבודות התשתיות באותה תכנית בלבד ו/או לעבודות המבנים בלבד).

5.5 **החלפת חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת** אחרת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

5.6 **בקרה על ידי רמ"י.** רמ"י תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. בהתאם תהא זכאית לקבל מהעירייה ו/או מהחכ"ל ו/או מהחברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

5.7 יובהר, כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, בכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

5.7.1. ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה.

תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מביניהם.

5.7.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י בפיתוח תשתיות העל שבוצעו באחריות העירייה בלבד (לא כולל עבודות צדדי ג'), בהתאם לחלוקת העמסה שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה"). הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכנית הנוספת, והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שיגבו על ידי מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר. לחלופין, רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מתשלומי חלף, היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

יובהר כי ביחס לעבודות שבוצעו ע"י צד ג' רמ"י תהא רשאית לגבות את החלק היחסי של הכספים מרוכשי המגרשים בתכנית הנוספת וזאת בהתאם למפתחות העמסה שנקבעו מלכתחילה בתקציבים המאושרים ביחס למימון תשתיות אלה בוועדת הפרויקטים. אם וככל שבמסגרת תחשיבי אגרות והיטלים הובאו בחשבון עלויות תשתיות צד ג' כולן או חלקן יתבצע קיזוז בהתאם והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שיגבו על ידי מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

5.7.3. להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.11 לעיל וסעיף 11.5 להלן.

5.8. כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת הרשאות, ועדת פרויקטים, אישור מועצה) – יובא הנושא לדיון בפני אותו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

6. תקציב הפרויקט

6.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאשר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון של "משק כספי סגור", דהיינו: סך השימושים (כולל דמי הניהול לעירייה כהגדרתם בסעיף 8.1 לעיל) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים.

6.2. המקורות המאוגמים. מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

6.2.1. הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 10.1 להלן;

6.2.2. תשלומי מוסדות רשות כהגדרתם בסעיף 10.2 להלן;

6.2.3. תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;

6.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח (תקציבים כאמור המועברים

לעירייה ללא שיוחסו באופן מפורש לאיזו מטלה מעבודות הפיתוח לא ייחשבו כמקור מאוגם).

6.2.5. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה, ככל שרלוונטי.

6.3. מובהר, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בסעיף 11.6 להלן.

6.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בסעיף 2.1 לעיל. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.

6.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על, קיימות או עתידיות, שהוקמו על ידי העירייה והמשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.

6.6. שינויים פנימיים בתקציב. אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הבצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.

6.7. הגדלת התקציב המאושר. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר כאמור בסעיף 6.2 לעיל, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 6.6 ו-6.7 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

6.8. בכל מקרה מובהר, כי לא תחול על העירייה ו/או החכ"ל החובה לממן את הגידול הנדרש בתקציב הפרויקט ו/או את השינוי כולו או חלקו (בין אם אושר כאמור בסעיף 6.6 לעיל ובין אם לאו). במידה ויוחלט על הגדלת התקציב לא תהא העירייה זכאית לדמי הניהול בגין סכום ההגדלה כאמור (אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות, כגון במקרה בו הצורך בגידול לא נבע מסיבות שהעירייה יכולה הייתה לצפות מראש, ובלבד הדבר יאושר על ידי ועדת הפרויקטים ומנהל החטיבה העסקית).

6.9. חריגה ממטלות מאושרות. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או 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 בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6.10. מוסכם כי ככל שהעירייה תפעל לשינוי יעוד של שטח ציבורי (חוס) לשטח לדרך (אדום) – רמ"י תשתף פעולה עם הבקשה, וכי ככל שהדבר יאושר על ידי גוף התכנון המוסמך מוסכם, כי עבודות הפיתוח בשטח לדרך (אדום) תכללנה בתקציב הפרויקט הרלוונטי לאותה תכנית כפי שיאושר ע"י ועדת הפרויקטים.

6.11. להסרת ספק מובהר, כי ככלל העירייה לא תידרש לשלם ממקורותיה את הסכומים שיחשבו "השלמת הוצאות הפיתוח" (כהגדרתם בסעיף 4(ב) בהחלטה 1263, שאושרו בוועדת הפרויקטים העליונה, לרבות בכל הקשור לפערים במועדי התשלום האפשריים לפי חוקי העזר של העירייה לבין מועדי תשלום הוצאות הפיתוח), וכי בכל מקרה שיקבע בפס"ד חלוט כי על העירייה לשאת בסכומים אלו, תשפה רמ"י את העירייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ותוגשנה תביעות כנגד העירייה ו/או רמ"י בנושא זה, יחולו ההוראות המפורטות להלן: העירייה מתחייבת להודיע לרמ"י על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לרמ"י הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שהעירייה תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, רמ"י מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). ככל שרמ"י תסבור כי התביעה חורגת מתחום אחריותה על פי סעיף זה (להלן: "תביעות מעורבות"), ולפיכך תסבור כי יש לצרף את העירייה כצד בתביעה שהוגשה כנגד רמ"י בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם העירייה, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועמ"ש"). בכל מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועמ"ש, רמ"י היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת (במקרים המתייחסים לתביעות מעורבות), ובכפוף להוראות שלעיל, רמ"י ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את העירייה על כל הוצאה כאמור.

עם קבלת דרישה ראשונה לתשלום מטעם צד שלישי כלשהו (להלן: "סכום הדרישה") בקשר עם האמור לעיל וקופת הפרויקט פעילה, תהא רמ"י רשאית לשריין את סכום הדרישה מתקציב הפרויקט ויחולו סעיפים 6.6 ו- 6.7 לעיל (באופן שלא יפגע ביכולת הצדדים לביצוע עבודות שטרם בוצעו, מבלי לפגוע בתקציב הבצ"מ למטלות שטרם בוצעו). למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 8.3 לעיל, לא יחול על סכום הדרישה.

7. קדם מימון ומימון ביניים

7.1. קדם מימון. מאחר ועמידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 6.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

7.1.1. תכנון מפורט של עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, לרבות: תכנון תשתיות המשרתות את השכונות (לרבות ניהול תכנון זה), תכנון מוסדות ציבור רשות, תכנון מוסדות חובה ועריכת אומדנים מעודכנים לעלויות עבודות הפיתוח באמצעות החברה המנהלת לצורך אישורם בוועדת הפרויקטים בהתאם להוראות הסכם זה.

מובהר כי הסכם זה מהווה הרשאה לתכנון תשתיות על ותשתיות צמודות ביחס לתכניות הנכללות בהסכם זה.

מובהר בהקשר זה, כי קידום התכנון המפורט לעבודות הפיתוח לא יחייב קבלת הרשאת תכנון נוספת מאת רמ"י.

7.1.2. בצוע עבודות הפיתוח שתוכננו כמפורט בסעיף 7.1.1 לרבות דמי הניהול בגין הביצוע האמור כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

א. י. קיפ

רמ"י

7.1.3 סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות תכנון, כפי שיוגשו בבקשות העירייה, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הרשאות של רמ"י, והם יועברו לעירייה במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.

סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ו' להסכם זה.

7.2 מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור. במועד חתימת הסכם זה, מאשרת רמ"י לרשות העירייה מימון ביניים בסך שלא יעלה על 40 מלש"ח (להלן: "סכום המסגרת"), וזאת כמפורט להלן:

7.2.1 מוסכם כי סכום המסגרת כאמור, ישמש כמימון ביניים לתכנית אפק בלבד. ככל שתאושרנה יתר התכניות האמורות בהסכם, יובא לדיון סכום המסגרת אודותם בפני ועדת הפרויקטים בכפוף לאישור חברת הבקרה לדו"ח מקורות ושימושים עדכני.

7.2.2 הקצאה מתוך סכום המסגרת האמורה לעיל כפופה לאישור ועדת הפרויקטים.

7.2.3 עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המסגרת, לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החובה והרשות.

7.2.4 העירייה תגיש בקשת משיכה מתוך סכום שניתנה לגביו הרשאה תקציבית לצורך (א) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך (ב) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 10.2 להלן (7,500 ₪), והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח ב'.

7.2.5 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 7.2.4 תבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בסעיף 2.4 בנספח ו' להסכם זה.

7.2.6 החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל ו/או כספים שיועברו לעירייה בהתאם להחלטת הממשלה דר/44 מיום 24.3.14 ו/או כספים שיגיעו לעירייה בגין חלף היטל השבחה מתוכניות עתידיות.

ככל שהעירייה תבקש לקבוע סדרי עדיפויות בין תוכניות עתידיות לעניין החזר מימון הביניים כמפורט לעיל, הרי שבקשת העירייה תתקבל ובלבד שאין בכך כדי לדחות את החזר מעבר לזמן סביר.

רמ"י תסייע לעירייה ככל יכולתה בקידום תוכניות עתידיות.

7.2.7 הצדדים יידונו בעדכון סכום המסגרת ככל שהדבר יידרש בהתאם לצרכי הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי במקרה שבו מספר יח"ד לגביהן ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק, וככל שהדבר יידרש, יפנו הצדדים לוועדת הפרויקטים העליונה בבקשה לעדכון סכום המסגרת.

8. דמי ניהול לעירייה

- 8.1. **דמי ניהול.** בגין תכנון ובצוע עבודות הפיתוח תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו). להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.
- 8.2. דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.
- 8.3. נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, כי קיים עודף בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) אשר יועברו לרשות העירייה לצורך השקעה באיזו מהשכונות נשוא התכנית כהגדרתן בהסכם זה (לעיל ולהלן: **"תמריץ החיסכון"**). **"עודף"** – פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינלי כפי שאושר בועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינלית של ביצוע התשתיות בפועל.

9. עבודות צד ג'

- 9.1. **עבודות צד ג'.** האמור בסעיפים 5.1 ו-8.1 לעיל לא יחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן (הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה):

9.1.1. מחלף חן בתכנית אפק – משרד התחבורה / נתיבי ישראל

9.1.2. הסטת נחל הנעמן בתכנית אפק – רשות הניקוז

9.1.3. הטמנת קווי מתח עליון ומתח גבוה בתכנית אפק וכפר ביאליק דרום – חברת החשמל לישראל

9.1.4. מובל ניקוז לים – משרד הבינוי והשיכון

9.1.5. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט.

9.1.6. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכנית, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכנית ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'.

(להלן: **"עבודות צד ג'"**)

עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף כנספח ב'.

- 9.2. בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מסך עלויות עבודות צד ג' בפועל (תכנון + ביצוע).

תשלום התקורה (שיעור 0.5% כמפורט לעיל), במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש וכתב של חברת הבקרה.

העירייה ורמ"י יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול לעירייה.

9.3. דמי הניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו לעירייה במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

10. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

10.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י ועדת הפרויקטים), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "הוצאות פיתוח").

10.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ש"ח/י"ד בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ו' להסכם זה.

11. מנגנוני העברת כספים

11.1. **קופת רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 10.1 ו-10.2 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "קופת רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית בחשבון חו"י נפרד.

11.2. **חשבון א'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון א'") שימש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט (ולצורך העברת סכומי קדם המימון ומימון הביניים לעירייה ולרבות דמי הניהול המגיעים לעירייה כאמור בסעיף 8 ובסעיף 9.3 לעיל).

11.3. **חשבון ב'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון ב'") שימש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורטו בנספח ד' להסכם זה.

11.4. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בקופת רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה.

11.5. העברת כספים לחשבונות א' ו-ב' תיעשה במועדים המפורטים בהסכם זה ו/או בנספח ו' להסכם זה. איחורה רמ"י בהעברת כספים לעירייה בהתאם למועדים שעל פי הסכם זה, תיתן העירייה לרמ"י התראה בכתב, ורמ"י תפעל להעברת הכספים בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימים ממועד משלוח ההתראה. לא הועברו הכספים על ידי רמ"י במועד ובהתאם למפורט לעיל, ייחשבו הצמדות ו/או קנסות ו/או הוצאות ו/או עלויות שיושתו על העירייה בגין האיחור (לרבות מכוח החוזים עם הקבלנים או נותני השירותים ו/או בהתאם להחלטה שיפוטית כלשהי) – כאילו נכללו מלכתחילה בתקציב המאושר (לרבות לעניין זכות העירייה לדמי ניהול בגינם). אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת העירייה לפעול למזעור הנזקים בתיאום עם רמ"י.

11.6. מבלי לגרוע מהוראות כל דין והסכם אחר, מובהר, כי כל סכום אחר שישולם לעירייה שאינו בגדר המקורות המאוגמים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל (ובכלל זה כספי חלף היטל השבחה, אגרות פיתוח והיטלי השבחה נוספים המותרים לגביה על

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

ידי העירייה כאמור בסעיף 12.2 להלן, תשלומים המותרים לגביה כאמור בסעיף 12.3, תקציבי משרדי ממשלה שאינם מוקצים למטלה ממטלות עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, מימון מפעל הפיס, תרומות וכיו"ב מקורות נוספים) לא יועבר לחשבונות הפרויקט, וניצולו יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

12. גבייה על ידי העירייה

12.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 12.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית).

12.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י דבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

12.3. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתוכ"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

12.4. התחייבות העירייה כאמור בסעיף 12.1 לעיל לא תחול ביחס למקרקעין בתחום התכניות שבעלות פרטית לרבות כתוצאה מלוחות ההקצאה באיחוד וחלוקה (אלא אם כן גובש עם הבעלים הפרטיים הסדר לפיו ישולמו על ידו הוצאות פיתוח מלאות לרמ"י כיתר הרוכשים).

13. בניית מוסדות חובה

13.1. בניית מוסדות חובה (חינוך), כמפורט בנספח ה' למסמך זה, תבוצע ע"י העירייה באמצעות התכ"ל ובניהול החברה המנהלת.

13.2. ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תתבצע ההחלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

13.3. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות חובה כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שיסוכמו מראש עם העירייה, לרבות ממשרד החינוך.

13.4. רמ"י תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להכליל את מוסדות החינוך הנגזרים מהסכם זה במסגרת תכנית החומש של משרד החינוך מיד לאחר חתימת הסכם זה.

14. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ופארק עירוני

14.1. עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כלולות בתקציב הפרויקט, והן יעודכנו במסגרת האומדנים המפורטים שיערכו בגמר התכנון המפורט של כל תכנית. עלויות

א.י.ג.ל

א.י.ג.ל

אלו יכללו באומדנים לפיהם יחושבו תשלומי הפיתוח שייגבו מהיזמים, כמפורט בסעיפים 6 ו-10.1 לעיל.

העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצועם ע"פ החלטה 1263.

14.2. במסגרת תכנית הרחבת גבעת הרקפות כלול שטח של כ- 75 דונם המיועד לפארק עירוני. תכנון ופיתוח הפארק יבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל וימומן באמצעות גבייה מיזמים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

14.3. מוסכם על העירייה כי הפארק יהיה פתוח לציבור הרחב.

15. התחייבויות נוספות של העירייה

העירייה מתחייבת:

15.1. לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב (אם וככל שיוסכם שיהיו באחריות העירייה), פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י (שתיאום לגביהן ייערך עם תחילת העבודה בין הצדדים).

15.2. לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי ובכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

15.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית קריות לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע.

15.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

16. ועדת היגוי

16.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים, חברי הוועדה.

16.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

16.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק.

16.3.2. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.

16.3.3. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט של עבודות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון ובצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

16.3.4. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

פ.א.ע.

ר.א.ע.

16.3.5. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

16.3.6. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.

16.3.7. לדון עם התקדמות הבצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

16.3.8. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

16.3.9. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.

16.3.10. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 16.3.9 לעיל, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

17. התקשרות עם תאגיד המים

17.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים העירוני של קריית ביאליק (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים. הסכם כאמור יצורף לאחר חתימתו **כנספח ז' להסכם זה.**

17.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:

17.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.

17.2.2. הצדדים ידונו ויסקמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.

17.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

18. תקציב ישן מול חדש

18.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות שהוחל בהקמתן עד יום 31.12.1980, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיוקים במועד כאמור בהסכם זה.

18.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1238.

19. כללי

19.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או החכ"ל לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה כנספח ו'. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים.

19.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.

19.3. 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 תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו ההוראות נספח ו'.

19.4. **אחריות וניהול הליכים.** העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). ככל שהעירייה תסבור כי אין עילה למחיקת התביעה כנגד רמ"י ו/או ככל שתסבור כי יש לצרף את רמ"י כצד בתביעה שהוגשה כנגד העירייה בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם רמ"י, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועמ"ש"). בכל מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועמ"ש, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת, ובכפוף להוראות שלעיל, העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. עוד מוסכם, כי על אף האמור, הליכים שעניינם טענות בנושא הנזכר בסעיף 6.11 לעיל ינוהלו על ידי רמ"י ועל חשבונה.

להסרת ספק מובהר, כי צד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

לא יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

19.5. העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לרמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איזו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

19.6. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבים כי בכל התקשרויותיהם במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות 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, ביטוחי ציוד הנדסי), בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת

י. י. י.

י. י. י.

ביצוע עבודות, תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבטחים 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 עמם התקשרה העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

19.7. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כפיפוי כח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמיישמי המכרם לפעול בשמה.

משרד מקרקעי ישראל
 מנהל רשות מקרקעי ישראל

עזרא חכם
 מנהל עיריית קריית ביאליק
 תואר באר הצדדים על החתום:

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון יאיר טל
 אושר על ידי עטרה גון בכיה לחשב הכללי
 סגן בכיר לחשב הכללי
 סגן בכיר לחשב הכללי
 7/5/2014 הכללית
 11/8/14

ראש עיריית קריית ביאליק
 לירון סלומון
 גזבר עיריית קריית ביאליק
 גזבר עיריית קריית ביאליק

מנהל רשות מקרקעי ישראל
 מנהל העסקים העסקית

קריית ביאליק אפק - סיכום מאזן מקורות ושימושים (אש"ח)

מקורות	סכום	שימושים	סכום	מאזן
גביית הוצאות פיתוח	983,244	פיתוח צמוד + תשתיות על	983,244	-
מימון מוסדות רשות	34,298	הקמת מוסדות רשות	44,300	-10,003
מימון מוסדות חובה (משרד החינוך)	114,405	הקמת מוסדות חובה	141,580	-27,175
ישן מול חדש (השתתפות רמ"י ועירייה)	54,876	ישן מול חדש	54,876	-
יתרת חלף היסל השבחה	37,612			37,612
סה"כ, מאזן א' (ללא תוספות)	1,224,434	סה"כ	1,224,000	435
אפשרות לתוספת למוסדות רשות עקב תקנת סער/שבס	1,506			1,506
אפשרות לתוספת במסגרת מנגנון תמרוץ מתן היתרי בניה ע"פ יחידות המקור	24,030			24,030
מימון משרד הדתות לבתי כנסת	2,000			2,000
סה"כ, מאזן ב' (עם תוספות)	1,251,970	סה"כ	1,224,000	27,971

לא נסכ




נתוני מבני חינוך

פרוגרמת מבני חינוך							
מסד	סה"כ כיתות	מס' מוסדות	קרקע למוסד (דונם)	מס' מגרש	מס' כיתות	סה"כ קרקע (דונם)	הערות
מעון יום	12	4	1	201	6	4	3 כיתות למוסד
				208	3		
				206	3		
גן טרום חובה	20	10	1	201	2	10	2 כיתות למוסד
				202	4		
				204	2		
				205	2		
				208	4		
				206	4		
				207	2		
גן חובה	10	5	1	201	4	5	2 כיתות למוסד
				208	4		
				206	2		
בי"ס יסודי	60	2	6	201	24	2	12 כיתות למוסד
				208	18		
בי"ס מקיף	48	1	36	206	18	1	18 כיתות למוסד
				203	36		
חינוך מיוחד	12	1	4	206	12	4	
מבני ציבור ונוספים							
מרכז קהילתי שכונתי			1	206		3	כ- 1,500 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים.
תחנה לבריאות המשפחה			2				כ- 500 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב במבני מסחר.
מרפאה ראשונית שכונתית			2				כ- 2,000 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב במבני מסחר.
ספורט ונופש			1	401		10 עד 15	איצטדיון ספורט ל- 3,000 עד 5,000 מושבים.
בית כנסת מרכזי			1	209		1	כ- 500 מ"ר בנוי.
בית כנסת							כ- 2,400 מ"ר, מפוזרים בקומה שנייה של גני ילדים, משולבים בבית ספר יסודיים, שטח לכל בית כנסת - 50 מ"ר - 100 מ"ר.

אולמות ספורט בבתי ספר, ע"פ העתק תקן				
בית ספר	מספר כיתות	שטח אולם ע"פ הצעת התקן (מ"ר)	שטח אולם מוצע (מ"ר)	עלות ע"פ המבנה המוצע (מלש"ח)
בי"ס יסודי	12	370	370	2.2
בי"ס יסודי	12	370	370	2.2
בי"ס יסודי	18	370	370	2.2
בי"ס יסודי	18	370	370	2.2
בי"ס מקיף	48	2,145	725	4.4
חינוך מיוחד	12	152	152	0.8
סה"כ				14.0



מוסדות חובה - מקורות ושימושים (אלפי ₪)

פיתוח ציבור				
	983,244	פיתוח ציבור		
מוסדות חובה - שימושים				
עלויות כיתה	סוג	עלות כיתה	עלות מ"ר	שטח (מ"ר) הערות
	כיתת גן	1,000	8	125
	כיתת מעון יום	1,173	8.0	147
	כיתת ב"ס יסודי	813	6.5	125
	כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד	813	6.5	125
עלויות כוללות	סוג	סה"כ עלות	כמות	עלות כיתה הערות
	כיתת גן	30,000	30	1,000
	כיתת מעון יום	14,080	12	1,173
	כיתת ב"ס יסודי	48,750	60	813
	כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד	48,750	60	813
		141,580		

מוסדות חובה - מקורות				
עלויות כיתה	סוג	מימון	מימון מ"ר	שטח (מ"ר)
	כיתת גן	700		
	כיתת מעון יום	743		
	כיתת ב"ס יסודי	751	6.0	125.0
	כיתת מ"ר ב"ס מקיף	657	5.3	125.0
עלויות כוללות	סוג	סה"כ עלות	כמות	עלות כיתה הערות
	כיתת גן	21,000	30	700
	כיתת מעון יום	8,917	12	743
	כיתת ב"ס יסודי	45,074	60	751
	כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד	39,414	60	657
		114,405		

ס.י.
↑ ✓

מסדות רשות				
מבנה	סה"כ אומדן הרשות כוללת כגון גיהנון	עלות (אלפי ש"ח למ"ר)	שטח (מ"ר)	הערות
מרכז קהילתי	12,300	8.2	1,500	
תחנה לבריאות המשפחה	3,250	6.5	500	
מרפאה ראשונית	-	-	2,000	שיתוף יזם - עלויות בניה יזשות על היזם
בית כנסת מרכזי	4,250	8.5	500	
בתי כנסת	4,500	7.5	600	שילוב במבנים קיימים, ביצוע חלקי (600 מ"ר מתוך 2,400 מ"ר). היתר מוצע למימוש מתרומות.
מגרשי ספורט בבתי ספר	6,000	קומפלט		
אולמות ספורט בבתי ספר	14,000	קומפלט		
ספורט ונופש				
בריכה עירונית	14,000	קומפלט		לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים
מגרשי ספורט - ספורטק	6,000	קומפלט		לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים
איטדיון עירוני/שונות	60,000	קומפלט		לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים
סה"כ, ללא ספורט ונופש	44,300			
סה"כ, כולל ספורט ונופש	124,300			

9.5 ✓

אומדן ערכי קרקע וחלף היטל השבחה	
1,555,199	סך ערכי קרקע מפותחת (ללא מע"מ)
949,029	סך פיתוח (ללא מע"מ לאמודי הקרקע, כולל מע"מ ליתר היעודים)
606,170	סך ערכי קרקע נטו (ללא מע"מ)
571,873	קרקע לאחר הפחתת 7,500 ליח"ד מוסדות
27,118	השתתפות רמ"י ישן מול חדש
544,755	קרקע לאחר השתתפות רמ"י ישן מול חדש
65,371	חלף היטל השבחה 12%
27,758	השתתפות העירייה ישן מול חדש
37,612	יתרת חלף היטל השבחה לרשות

מימון	
34,298	מימון ע"פ 7,500 שו"ח"ד ליחידות המקור
1,506	הגדלת מספר יחידות הדיור ע"פ תקנת סער/שבס - 7,500 שו"ח"ד (שיעור ההגדלה - 5% ממספר יחיד בניה רגילה)
24,030	אפשרות מימון חסף ע"פ מנגנון תמרוץ ר"מ ליתרון יחידות - 9,000 שו"ח"ד, 3,000 יחיד לשנים 2015-2016, בנפח הממוצע לשנים אלה
2,000	מימון משרד הדתות לבני לנסת

ל.ס

א.ר

אומדן עלויות פיתוח

אומדן עבודות פיתוח ע"י העירייה ונלוות:			
סעיף	פיתוח ציבורי	פיתוח במגרשי יזמים	סה"כ
חישוף ופרוקים	5,520,000 ₪	2,776,000 ₪	8,296,000 ₪
חפירה להחלפת קרקע וסילוקה	4,181,597 ₪	747,726 ₪	4,929,323 ₪
עיבוד שתית 40 ס"מ	2,181,234 ₪	640,908 ₪	2,822,142 ₪
מילוי אינרטי	11,815,018 ₪	3,471,585 ₪	15,286,603 ₪
מילוי מובא	140,789,495 ₪	13,605,240 ₪	154,394,735 ₪
מילוי מובא - מגרשים	- ₪	- ₪	- ₪
מבנה כביש ואספלט, ריהוט כביש	39,251,360 ₪	- ₪	39,251,360 ₪
נקזים אנכיים	13,632,713 ₪	4,005,675 ₪	17,638,388 ₪
יריעות שריון ליציבות סטבילינקה 300	11,524,186 ₪	1,693,065 ₪	13,217,252 ₪
ניקוז שכונה	11,050,000 ₪	- ₪	11,050,000 ₪
תעלה 42	2,600,000 ₪	- ₪	2,600,000 ₪
טיפול בתשתיות קיימות	5,000,000 ₪	- ₪	5,000,000 ₪
פינוי פסולת	3,200,000 ₪	- ₪	3,200,000 ₪
הסדרי תנועה זמניים	5,000,000 ₪	- ₪	5,000,000 ₪
רשת מים	5,520,000 ₪	- ₪	5,520,000 ₪
רשת ביוב	6,000,000 ₪	- ₪	6,000,000 ₪
תאורת כבישים	13,453,600 ₪	- ₪	13,453,600 ₪
הכנות לתקשורת	840,850 ₪	- ₪	840,850 ₪
גישור	36,456,000 ₪	- ₪	36,456,000 ₪
גשר הולכי רגל	16,900,000 ₪	- ₪	16,900,000 ₪
מוביל מים	6,600,000 ₪	- ₪	6,600,000 ₪
קירות תומכים	20,160,000 ₪	- ₪	20,160,000 ₪
קירות ומתרים אקוסטיים	18,004,000 ₪	- ₪	18,004,000 ₪
סוללות אקוסטיות	9,654,960 ₪	- ₪	9,654,960 ₪
פיתוח נופי אינטנסיבי	43,900,800 ₪	- ₪	43,900,800 ₪
פיתוח אקסטנסיבי	14,000,000 ₪	- ₪	14,000,000 ₪
פינוי גיאופטים	800,000 ₪	- ₪	800,000 ₪
קידוחי קרקע לביסוס ותכן מבנה	1,000,000 ₪	- ₪	1,000,000 ₪
פיאזומטרים	200,000 ₪	- ₪	200,000 ₪
העתקות/כריתת עצים	1,200,000 ₪	- ₪	1,200,000 ₪
גידור השטח	720,000 ₪	- ₪	720,000 ₪
תכנון	21,692,203 ₪	- ₪	21,692,203 ₪
סה"כ קבלני ונלוות:	472,848,015 ₪	26,940,199 ₪	499,788,215 ₪
בצ"מ:	47,284,802 ₪	2,694,020 ₪	49,978,821 ₪
סה"כ קבלני ונלוות כולל בצ"מ:	520,132,817 ₪	29,634,219 ₪	549,767,036 ₪
תקורת עירייה:	33,808,633 ₪	1,926,224 ₪	35,734,857 ₪
סה"כ קבלני ונלוות (ללא מע"מ):	553,941,450 ₪	31,560,443 ₪	585,501,893 ₪
אומדן עלויות לתשלום לצד ג' והשתתפות בתשתיות על			
תאור	סה"כ		
הטמנת קווי מתח עליון ומתח גבוה (חח"י)	95,433,000 ₪		95,433,000 ₪
השתתפות במובל ניקוז לים (משהב"ש)	32,727,273 ₪		32,727,273 ₪
הגדלת בריכת דרז'ר לאספקת מים - השתתפות (מקורות)	5,000,000 ₪		5,000,000 ₪
מחלף ח"ן (נת"י)	85,000,000 ₪		85,000,000 ₪
מכון טיהור שפכים - השתתפות (תאגיד מים ק. ביאליק)	4,000,000 ₪		4,000,000 ₪
תחנת שאיבה (תאגיד מים ק. ביאליק)	6,000,000 ₪		6,000,000 ₪
הסטת נהל נעמן (ר. הניקוז)	20,000,000 ₪		20,000,000 ₪
מאגר ויסות לנגר (ק. ביאליק)	4,500,000 ₪		4,500,000 ₪
סה"כ צד ג' והשתתפויות:	252,660,273 ₪		252,660,273 ₪
בצ"מ:	25,266,027 ₪		277,926,300 ₪
סה"כ צד ג' והשתתפויות כולל בצ"מ:	277,926,300 ₪		277,926,300 ₪
תקורת עירייה:	1,389,632 ₪		1,389,632 ₪
סה"כ צד ג' והשתתפויות (ללא מע"מ):	279,315,932 ₪		279,315,932 ₪
סיכום			
סה"כ קבלני ונלוות - תשתיות (ללא מע"מ):	553,941,450 ₪	31,560,443 ₪	585,501,893 ₪
סה"כ צד ג' והשתתפויות (ללא מע"מ):	279,315,932 ₪		279,315,932 ₪
סה"כ עלות הפרויקט:	833,257,381 ₪	31,560,443 ₪	864,817,825 ₪
מע"מ:	149,986,329 ₪	5,680,880 ₪	155,667,208 ₪
סה"כ כולל מע"מ:	983,243,710 ₪	37,241,323 ₪	1,020,485,033 ₪

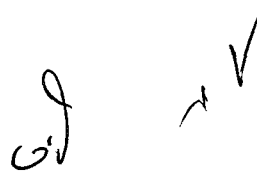
ל
א

שווי קרקע וחלף היטל השבחה

נתונים כלליים				
סוג בנייה	יחיד/יחיד אקווי	שטח קרקע	שטח בנוי ללא פתוח	עיקרי שירות
מגורים א'	480	116,124	105,600	28,800
מגורים ב'	1,692	117,778	304,560	101,520
מגורים ג'	2,324	87,120	418,320	139,440
אופציה לדיר מוגן/מגורים ב'	77	19,543	13,860	4,620
מסחר ומשרדים	87	4,044	17,389	
מסחר ומשרדים	49	2,256	9,701	
סה"כ	4,708	346,865	869,430	
עלות פיתוח ממוצעת ליח"ד, ללא מע"מ 176,970.63 ₪				

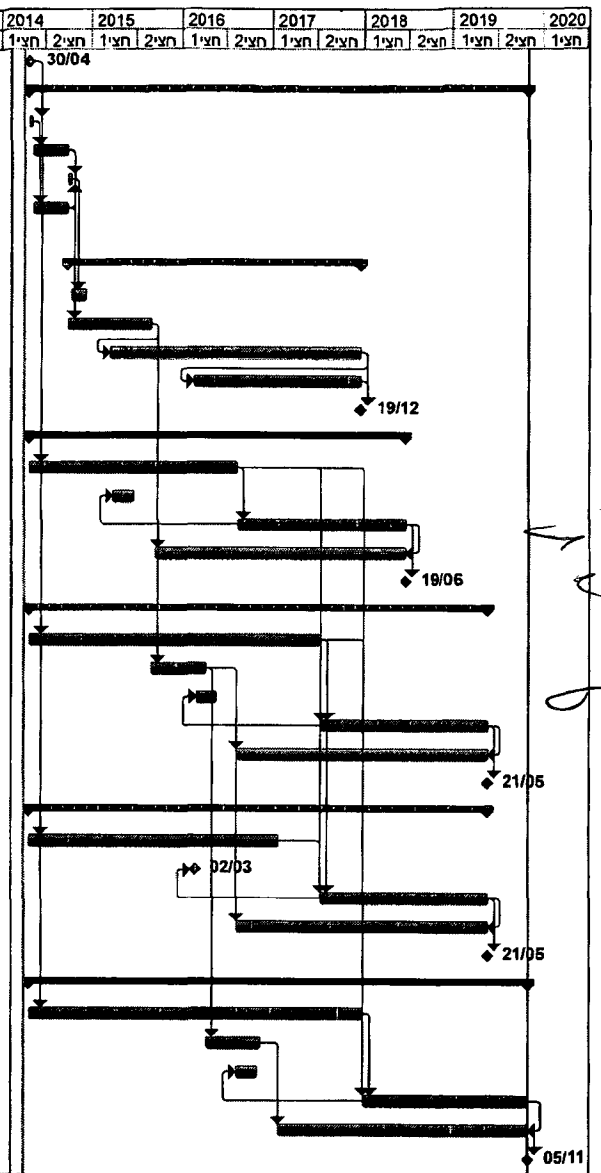
שווי קרקע ליח"ד			
ייעוד	קרקע מפותחת	עלות פתוח	קרקע ללא פתוח
מגורים א'	505,456 ₪	396,006 ₪	109,450 ₪
מגורים ב'	315,723 ₪	200,440 ₪	115,283 ₪
מגורים ג'	301,572 ₪	154,913 ₪	146,659 ₪
מגורים ב' אופציה לדיר מוגן	451,410 ₪	35,536,042 ₪	10,097 ₪
ממוצע מגורים	330,731 ₪	202,226 ₪	128,505 ₪
מסחר ומשרדים	27,450,878.59 ₪	15,564,455 ₪	11,886,423.37 ₪
מסחר ומשרדים	15,313,843.25 ₪	8,682,841 ₪	6,631,001.76 ₪
סה"כ שווי קרקע			
ייעוד	קרקע מפותחת	עלות פתוח	קרקע ללא פתוח
מגורים א'	242,618,751	190,082,853 ₪	52,535,898 ₪
מגורים ב'	534,203,834	339,144,570 ₪	195,059,264 ₪
מגורים ג'	700,853,355	360,018,035 ₪	340,835,320 ₪
מגורים ב' אופציה לדיר מוגן	34,758,582	35,536,042 ₪	777,460 ₪
סה"כ מגורים	1,512,434,522	924,781,500	587,653,023
מסחר ומשרדים	27,450,879	15,564,455 ₪	11,886,423 ₪
מסחר ומשרדים	15,313,843	8,682,841 ₪	6,631,002 ₪
סה"כ	1,555,199,244	949,028,797	606,170,448

חלף היטל השבחה				
ייעוד	קרקע לאחר הפחתת השחתות רמ"י ישן מול חדש	חלף היטל השבחה 12%	השלמת הדישות ל- 12,000 ₪ ישן מול חדש	יתרת חלף היטל השבחה לדישות
ממוצע מגורים	115,075 ₪	13,809 ₪	6,070 ₪	7,739 ₪
סה"כ מגורים	526,237,632.50 ₪	63,148,516 ₪	27,758,110 ₪	35,390,406 ₪
סה"כ מסחר ומשרדים	18,517,425 ₪	2,222,091 ₪	0 ₪	2,222,091 ₪
סה"כ לכל היעודים	544,755,058 ₪	65,370,607 ₪	27,758,110 ₪	37,612,497 ₪

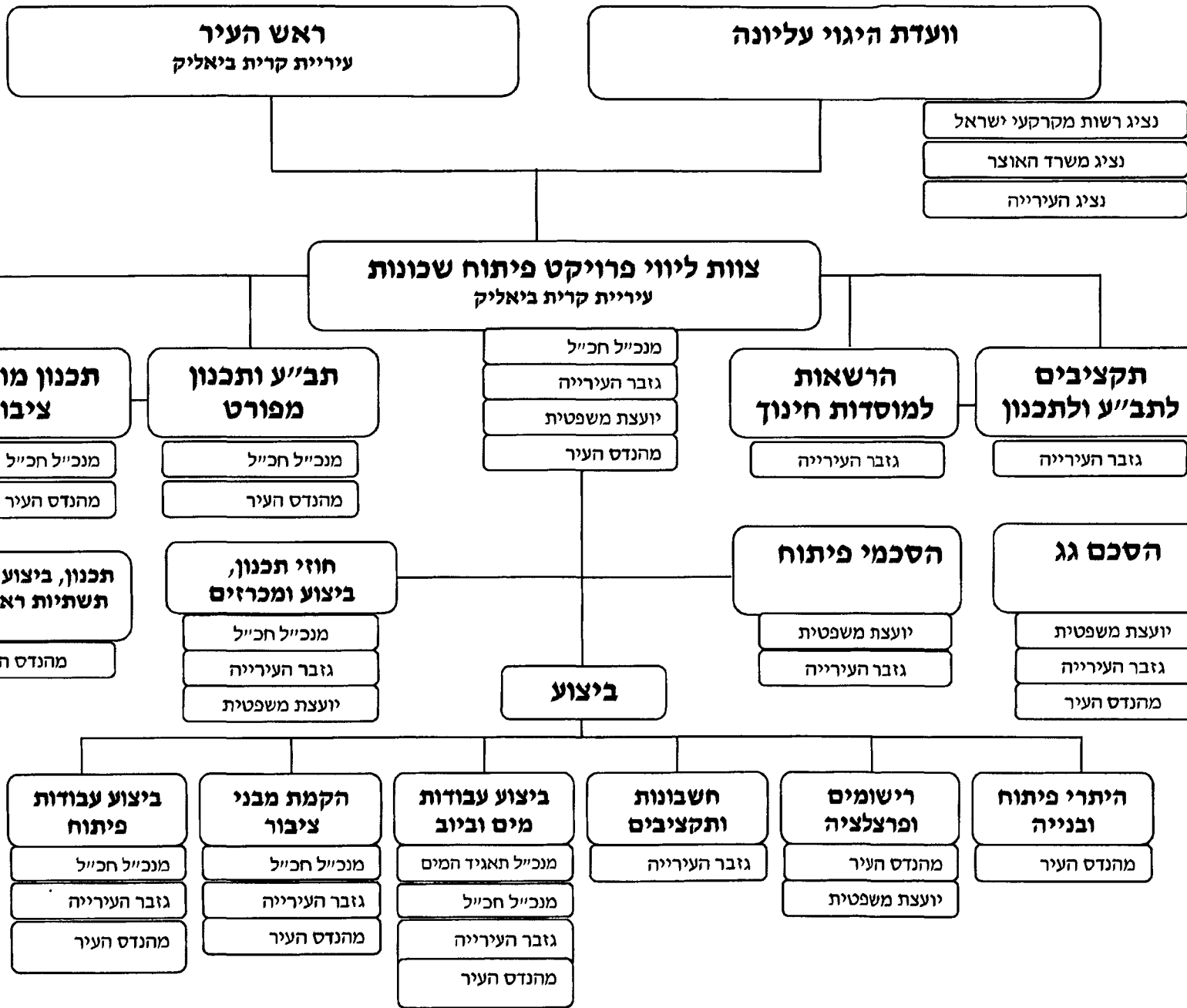


מסעי

מזהה	מצב פעילות	שם פעילות	משך	התחלה	סיום	פעילויות קדם	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020
							1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי		
1	החל	חתימת הסכם גג רמ"י-עיריית קריית ביאליק	0 ימים	30/04/14	30/04/14		2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי	1 חצי	2 חצי
2	החל	שכונת נאות אפק	1440 ימים	30/04/14	05/11/19														
3	החל	התקשרויות עם צוות ניהול ותכנון	0.5 חודשים	30/04/14	13/05/14	1													
4	החל	הכנת תכנית בינוי 1:500	5 חודשים	14/05/14	30/09/14	3													
5	החל	הכנת תיק שיווק; אומדן 705 ואישורו	0.5 חודשים	01/10/14	14/10/14	6,4													
6	החל	מכרז מקדים לחישוב ופינוי השטח, פריצת דרכים, מדידות ובדיקות אתר, כולל ביצוע וקבלת תוצאות קידוחים	5 חודשים	14/05/14	30/09/14	3													
7	החל	מתחם 1 - 1089 יח"ד	840 ימים	01/10/14	19/12/17														
8	החל	הכנות לשיווק עד פרסום לשיווק מתחם 1	2 חודשים	15/10/14	09/12/14	5													
9	החל	תכנון מפורט למתחמים 1+2	12 חודשים	01/10/14	01/09/15	6,4													
10	החל	ביצוע תשתיות למתחם 1	36 חודשים	18/03/15	19/12/17	6-ה-9 חודשים													
11	החל	ביצוע יחידות דיור מתחם 1	24 חודשים	17/02/16	19/12/17	10-ה-24 חודשים													
12	החל	מתחם 1: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, איכלוס	0 ימים	19/12/17	19/12/17	11,10													
13	החל	מתחם 2 - 898 יח"ד	1080 ימים	30/04/14	19/06/18														
14	החל	תכנון וביצוע מובל ניקוז לים	30 חודשים	30/04/14	16/08/16	1													
15	החל	פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 2	3 חודשים	01/04/15	23/06/15	16-ה-18 חודשים													
16	החל	ביצוע יחידות דיור מתחם 2	24 חודשים	17/08/16	19/06/18	14													
17	החל	ביצוע תשתיות למתחם 2	36 חודשים	16/09/15	19/06/18	ה-6 חודשים, 16ס													
18	החל	מתחם 2: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, איכלוס	0 ימים	19/06/18	19/06/18	16,17													
19	החל	מתחם 3 - 578 יח"ד	1320 ימים	30/04/14	21/05/19														
20	החל	השלמת ביצוע מחלף חן	42 חודשים	30/04/14	18/07/17	1													
21	החל	תכנון מפורט מתחם 3+4	8 חודשים	02/09/15	12/04/16	9													
22	החל	פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 3	3 חודשים	02/03/16	24/05/16	23-ה-18 חודשים													
23	החל	ביצוע יחידות דיור מתחם 3	24 חודשים	19/07/17	21/05/19	14,20													
24	החל	ביצוע תשתיות למתחם 3	36 חודשים	17/08/16	21/05/19	ס, 21-ה-6 חודשים													
25	החל	מתחם 3: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, איכלוס	0 ימים	21/05/19	21/05/19	23,24													
26	החל	מתחם 4 - 1671 יח"ד	1320 ימים	30/04/14	21/05/19														
27	החל	ביצוע הסטת נחל נעמן	36 חודשים	30/04/14	31/01/17	1													
28	החל	פרסום שיווק עד חתימת חוזה מתחם 4	0 ימים	02/03/16	02/03/16	29-ה-18 חודשים													
29	החל	ביצוע יחידות דיור מתחם 4	24 חודשים	19/07/17	21/05/19	20,14,27													
30	החל	ביצוע תשתיות למתחם 4	36 חודשים	17/08/16	21/05/19	ס, 21-ה-6 חודשים													
31	החל	מתחם 4: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, איכלוס	0 ימים	21/05/19	21/05/19	30,29													
32	החל	מתחם 5 - 337 יח"ד	1440 ימים	30/04/14	05/11/19														
33	החל	השלמת הטמנת קווי החשמל	48 חודשים	30/04/14	02/01/18	1													
34	החל	תכנון מפורט מתחם 5	8 חודשים	13/04/16	22/11/16	21													
35	החל	פרסום שיווק עד חתימת חוזה מתחם 5	3 חודשים	17/08/16	08/11/16	36-ה-18 חודשים													
36	החל	ביצוע יחידות דיור מתחם 5	24 חודשים	03/01/18	05/11/19	20,14,33													
37	החל	ביצוע תשתיות למתחם 5	36 חודשים	01/02/17	05/11/19	ס, 34-ה-6 חודשים													
38	החל	מתחם 5: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, איכלוס	0 ימים	05/11/19	05/11/19	37													



פרייקט: קרית ביאליק - שכונת אפק תאריך: 10/04/14	פעילות	ערסל	אבן דרך חיצונית	ערסל לא פעיל	סיכום ערסל ידני	סיום-בלבד	נ
פיצול	ערסל פרויקט	פעילות לא פעילה	פעילות ידנית	ערסל ידני	תאריך יעד	↓	
אבן דרך	פעילויות חיצוניות	אבן דרך לא פעילה	משך-בלבד	התחלה-בלבד	התקדמות		



ספט' 17

17
17

* יובהר כי העירייה רשאית להודיע לרמ"י בכתב בכל עת על עדכון בעלי תפקידים

נספח ג'

**מבנה ארגוני לטיפול בשלבי הסכם הגג – פירוט עיקרי התפקידים
על פי הנושאים והגופים האחראיים והמעורבים – כמפורט בתרשים.**

עיקרי התפקיד	גוף/צוות
<p>להמליץ על סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי שיווק, לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית, להמליץ לוועדת פרויקטים בנושאים הכפופים לאישורה לדון בתקציב, ניווד כספים, עבודות נוספות, שינויים באומדנים או בעלויות. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן להסכם, לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבות הקרקע ותכנון התשתיות. לפעול להסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין על הגורמים הרלבנטיים.</p>	<p>וועדת היגוי עליונה</p>
<p>ללוות את הפרויקט על כל היבטיו וללוות את צוותי העבודה על פי תחומי אחריותם. לרבות מעקב על עמידה בלוחות זמנים לתכנון ולביצוע, בקרה ומעקב אחר ניצול תקציבי הפרויקט ועמידה בתקציבים המאושרים.</p>	<p>צוות ליווי פרויקט פיתוח שכונות</p>
<p>ליווי, ניסוח ותאום ניסוח הסכם הגג ונספחיו, מעקב ובקרה על קיום הסכם הגג על פי עקרונותיו וכוונות הצדדים כפי שעלו בעת המו"מ לכריתתו.</p>	<p>הסכם גג</p>
<p>ליווי, ניסוח ואישור הסכמי פיתוח, רישום, תיעוד ומעקב קיום ההסכמים.</p>	<p>הסכמי פיתוח</p>
<p>עריכת חוזי תכנון על פי שלבי התכנון. עריכת ואישור חוזי ביצוע על פי שלבי הביצוע בפרויקט, רישום, תיעוד ומעקב אחר קיומם. עריכת ההתקשרויות עם יועצים, מתכננים, מנהלים ומפקחים וכל צוות מקצועי המופעל במהלך התכנון והביצוע.</p>	<p>חוזי תכנון, ביצוע ומכרזים</p>
<p>עריכת ההתקשרויות על פי הנהלים החוקיים אליהם כפופה העירייה ו/או מי מטעמה. גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון תב"ע לפי לוחות הזמנים הנדרשים. גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון מפורט לפי לוחות הזמנים הנדרשים. גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת הרשאות תקציביות לתכנון למוסדות החינוך לפי לוחות הזמנים הנדרשים.</p>	<p>תקציבים והרשאות</p>
<p>קיום קשר שוטף בין הצדדים לריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום למתכננים, יועצים, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין. תכנון, קידום, הפקדה והבאה לאישור ופרסום תב"ע לשכונות הרלוונטיות. הגשה, מעקב ואישור שינויים שידרשו במהלך הפרויקט. עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב מאושר בוועדת הפרויקטים. עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב להקמת מוסדות החינוך.</p>	<p>תכנון</p>

ביצוע	בדיקה, אישור ומתן היתרי פיתוח והיתרי בנייה.
תשתיות על	ביצוע רישום פרצלציה
ותשתיות	עריכת, הגשת, בקרת, גביית והעברת חשבונות ותקציבי ביצוע.
צמודות	ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות הפיתוח ומסירתן.
	ליווי ניהול, ביצוע והקמת מבני הציבור ומסירתם.
	ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות המים והביוב.
	ריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין.
תשתית ראש שטח	תאום, תכנון, תקצוב, ביצוע ומסירת תשתיות ראש שטח ליזמים

✓

9

306916 (35)

חוק הליכי תכנון וכניה להאצת הכניה למגורים
 (הוראת שעה), התשע"א 2011
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 11.13
 לאשר את התוכנית
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 תאריך: 4.8.13
 יו"ר הוועדה לדיור לאומי

אהוד פטרונק

Pasternak

חוק התכנון והכניה, התשכ"ה 1985
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים
בית שוורץ-מילר
 מנהלת האזור התכנון
 מנהלת סניף התכנון

חוק התכנון והכניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 1.1.13
 לאשר את התכנית

12 - פרוגרמה למבני ציבור

תוכנית מס': 425/ק

שכונת מגורים אפק - הרחבת קרית ביאליק

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
 תאריך: 4.2.13
 יו"ר הוועדה המחוזית

גבי זיסמן
 מנהל מחוז
 מנהל מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל
 מנהל מחוז חיפה
 רשיון התכנון המוסמכות.
 תמיכתו הינה לרובי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 תוכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התבנית כל עוד לא הוקמה השטח
 ונחתם עסקו הסכם מתאים בניגוד, ואין תמיכתו זו באה במקום
 הסמכה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הורה ועפ"י כל דין.
 לפען השר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם
 בגין השטח הבלול שבכניה, אין בתימכתו על התכנית השרת או תודעת
 בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו פי
 מי סרסס שחתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו עבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחילתו
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

הודעה על אישור תכנית מס'
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
 ביום

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קריית
 תכנית כ.ג. מס' 425/ק
 הומלץ להפקדה
 בישיבה הועדה 20010005
 מיום 12/11/2001
 יושב ראש ועדה
 מהנדס ועדה

Brodetsky 26. 69051 Tel-Aviv

טל. 03-6425056
 פקס 03-6425049
 e-mail: e-patrunk@zahav.net.il

הודעה על חקירת תכנית מס' 425/ק
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6491
 ביום 1.11.14

ברודצקי 26, תל אביב 69051
 ג"ן לנו התנגדות לקרינת לתכנית, מתנאי שזה תהיה בתוספת עם
 רשיון התכנון המוסמכות.
 תמיכתו הינה לרובי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס
 תוכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התבנית כל עוד לא הוקמה השטח
 ונחתם עסקו הסכם מתאים בניגוד, ואין תמיכתו זו באה במקום
 הסמכה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
 הורה ועפ"י כל דין.
 לפען השר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם
 בגין השטח הבלול שבכניה, אין בתימכתו על התכנית השרת או תודעת
 בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו פי
 מי סרסס שחתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו עבה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחילתו
 ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

8.8.2012

פרוגרמה למבני ציבור

425/ק

אפק – פרוגרמה למוסדות ציבור

פרוגרמה ל - 4,570 יחיד עפ"י סכום ישיבה בלשכת התכנון היפה מיום 3.4.2012 בהשתתפות משרד החינוך, ממ"י, עיריית קריית ביאליק ומתכנני התוכנית.
א. מבני חינוך

מגוֹסֵד	ס'ה"כ פיתוח	מס' מוסדות	קרקע למוסד (ד')	מס' המי שטח	מס' כיתות	ס'ה"כ קרקע (ד')	הערות	
מעון יום	12	4	1	201	6	4.0	3 כיתות למוסד.	
				208	3			
				206	3			
גן טרום חובה	20	10	1.0	201	2	10.0	2 כיתות למוסד.	
				202	4			
				204	2			
				205	2			
				208	4			
				206	4			
				207	2			
גן חובה	10	5	1.0	201	4	5.0	2 כיתות למוסד.	
				208	4			
				206	2			
בית ספר יסודי	24	2	6.0	201	12,12	12.0	12 כיתות למוסד	
				208	18		18.0	18 כיתות למוסד
				206	18			
בניין מקיף	48	1	36.0	203	48	36.0	6 - כיתות נוספות של חטי"ב יקלטו בחטי"ב קיימות דפנה ואפק. 6 - כיתות נוספות בחטיבה עליונה יקלטו בחטיבה קיימת אורט	
חינוך מיוחד	12	1	4.0	206	12	4.0		

אפק – פרוגרמה למוסדות ציבור
ב. מבנים נוספים

מרכז קהילתי שכונתי	1	3.0	206	3.0		כ - 1,500 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים, כולל: מועדון נוער, מועדון קשישים, משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, סדנאות, אגף לילד ולמשפחה, אולם רב-תכליתי. ניתן לשלב בחינוך מיוחד
תחנה לבריאות המשפחה	2					כ - 500 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב עם שטחי מסחר
מרפאה ראשונית שכונתית	2					כ - 2,000 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב עם שטחי מסחר
בית כנסת מרכזי	1	1.0	209	1.0	1	כ - 500 מ"ר בנוי.
בתי כנסת						כ - 2,400 מ"ר מפוזרים בקומה שנייה של גני ילדים, משולבים בבתי ספר יסודיים. שטח לכל בית כנסת 50 - 100 מ"ר.
ספורט ונופש	1	10-15	401	10-15	--	(1)

(1) פרוגרמה לאצטדיון ספורט

א. עפ"י תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור האצטדיון המומלץ בתוכנית יהיה בן 3,000 מושבים שניתן להגדילו ל - 5,000 מושבים. השטח הנדרש הוא בן 10 - 15 ד'. היקף המושבים הסופי יהיה כפוף למגבלת מספר מקומות החנייה הניתנים למימוש, ועפ"י מפתח של מושבים למקום חנייה.

ב. מימוש האצטדיון יהיה כפוף לתוכנית בינוי שתוגש בנפרד בתאום עם מח' תכנון עיר בעיריית קריית ביאליק. אחוזי הבנייה המותרים יהיו עפ"י המפורט בהוראות התוכנית.

ג. במגרש האצטדיון יותרו גם שירותים נלווים, כגון: שירותים ומלתחות, חדרי כושר, חוגים וספורט, שטחי מסחר ייעודיים וכיו"ב.

טבלת ריכוז מוסדות חינוך על פי מספרי מגרשים:

מס' מגרש	מוסדות מתוכננים	שטח למוסד (דונם)	שטח סה"כ (דונם)
201	בייס יסודי 12 כיתות (2X מוסדות) גן טרום חובה 2 כיתות גן חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות) מעון יום 6 כיתות (2 X 3 מוסדות)	12 1 2 (1+1) 2 (1+1)	17
202	גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)	1	2
203	בייס מקיף 48 כיתות	36	36
204	גן טרום חובה 2 כיתות	1	1
205	גן טרום חובה 2 כיתות	1	1
206	בייס יסודי 18 כיתות חינוך מיוחד 12 כיתות גן חובה 2 כיתות גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות) מעון יום 3 כיתות מרכז קהילתי בית כנסת	9 4 1 2 (1+1) 1	17
207	גן טרום חובה 2 כיתות	1	1
208	בייס יסודי 18 כיתות גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות) גן חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות) מעון יום 3 כיתות	9 2 (1+1) 2 (1+1) 1	14
209	בית כנסת	1	1

הנ"ל נכונה

נספח ו' לחסכם גג רמ"י – עיריית קריית ביאליק

כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה

מסמך זה מהווה נספח להסכם הגג שבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית קריית ביאליק (להלן: "העירייה").

המסמך כולל:

פרק א' – נהלים להכנת מכרזים לבחירת הקבלנים לביצוע עבודות התשתיות שבאחריות העירייה על ידי העירייה;

פרק ב' – מתכונת ניהול תקציב הפיתוח ותשלום ההוצאות בפרויקט.

פרק ג' – הוראות לעניין העברת תשלומי חלף היטל השבחה

פרק ד' – הוראות לעניין העברת תשלומי מוסדות רשות

1. פרק א' – הליכי הכנת מכרזים, פרסומם, התקשרות עם קבלנים

1.1. הכנת מכרז ופרסומו

1.1.1. העירייה (בעצמה או באמצעות החברה המנהלת) תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן כספי לביצוע עבודות פיתוח הרלוונטיות שיוגש לבדיקה ואישור רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י.

1.1.2. בדיקת המכרז על ידי רמ"י ואישורו לרבות תנאי סף להשתתפות קבלנים במכרז, כולל אישור חשבות רמ"י, ייעשו בהקדם האפשרי ובכל מקרה בתוך 14 יום מיום הגשתו לבדיקה.

1.1.3. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

1.1.3.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.

1.1.3.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.

1.1.3.3. ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.

1.1.4. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י. התייחסות רמ"י לפניית העירייה תינתן מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה לא יאוחר מתום 20 ימים ממועד קבלת הפניה.

1.1.5. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מאת אגף הכספים של רמ"י לכך ("אישור חשבות רמ"י" הנזכר בסעיף 1.1.2 לעיל).

1.1.6. במכרזים שהיקפם מעל 10 מליון ₪ (ללא מע"מ) יוגשו ההצעות לתיבת המכרזים ברמ"י חיפה. פתיחת ההצעות תתבצע על ידי חברי ועדת המכרזים של העירייה במשרדי רמ"י. המשך התהליך יתבצע בעירייה כאשר העירייה מתחייבת לזמן נציג מטעם רמ"י כמשקיף לשיבות ועדת המכרזים.

1.1.7. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה, אליה יוזמן גם נציג רמ"י.

1.2. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע

לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת העירייה לרמ"י שתכלול את כל המסמכים הרלוונטיים, לצורך הנפקת הרשאה תקציבית בגובה החוזה. הרשאה זו תהווה אישור לעירייה לחתום על חוזה עם הקבלן. הרשאת רמ"י תונפק תוך 14 ימים מיום הגשת הבקשה.

2. פרק ב' - הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה

- 2.1. בסוף כל חודש תגיש העירייה לבקרת רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלנים / ספקים אחרים בגין החודש השוטף.
- 2.2. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי חשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
- 2.3. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה (דמי הניהול לעירייה, כהגדרתם בהסכם הגג), והסכום הכללי לתשלום.
- 2.4. רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י, לחשבון היעודי בעירייה תוך 37 יום מתאריך אישור החשבון על ידי בקרת רמ"י (מוסכם כי בדיקת החשבון על ידי בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 7 ימים מיום קבלת החשבון לבדיקה). בקרת רמ"י תעשה כל אשר לאל ידה על מנת שלא לעכב בדיקה של חשבון כלשהו, גם במקרה בו נדרשו פרטים נוספים ו/או השלמות בחשבון (ואז יעוכב רק אותו חלק בחשבון שנדרשה לגביו השלמה/תיקון).

3. פרק ג' – הוראות לעניין העברת תשלומי חלף היטל השבחה

העברת כספי חלף היטל השבחה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 17 בהסכם הפשרה שבין המדינה למרכז השלטון המקומי מיום 21.10.2012 שקיבל תוקף של פס"ד.

4. פרק ד' – הוראות לעניין העברת תשלומי מוסדות רשות

- 4.1. 50% מתשלומי מוסדות רשות שייגבו בכל שיוק על ידי רמ"י יועברו לעירייה (לחשבון ב') יועברו לעירייה בתוך 30 ימים ממועד קבלת התשלומים מאת היוזמים.
- 4.2. 50% הנותרים מתשלומי מוסדות רשות כאמור יועברו לעירייה (לחשבון ב') לאחר השלמת 40% מעבודות הבניה של מוסדות הרשות בפועל.
- 4.3. האמור לעיל כפוף להמצאת המסמכים הדרושים לרבות אישור תב"ר, ומכתבי קיזוז והתחייבויות כאמור בנהלי רמ"י.
- 4.4. במסמך "כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור" יערכו התיקונים הבאים:
 - 4.4.1. סעיף 4 מבוטל.
 - 4.4.2. האמור בסעיף 7 יהא בכפוף לכך שלא יחולו עיכובים בהעברת הכספים על ידי רמ"י.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

<p>מטעם עיריית קריית ביאליק ראש העיר עיריית קריית ביאליק מנכ"ל עיריית קריית ביאליק</p>	<p>מטעם רשות מקרקעי ישראל ערן גיל סגן חשבת רמ"י</p>
<p>גזבר העירייה</p>	<p>יצחק ישראלי מנהל אגף הנדסה ופיתוח</p>

נספח ח'

א.ג.נ.,

הנדון: כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור

כתב התחייבות ושיפוי זה חל על מגרשי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בתחום שיפוט _____ (להלן: "הרשות המקומית") שישווקו ממועד החתימה על כתב התחייבות ושיפוי זה או ששווקו ונגבה עבורם הוצאות פיתוח נוספות כהגדרתם להלן:

הואיל ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין בתחום הרשות המקומית (להלן: "המגרשים");

והואיל ורמ"י שיווק ו/או מעוניין לשווק את המגרשים במסגרת מכרזים שפורסמו ו/או יפורסמו על ידו;

והואיל ורמ"י בהתאם להחלטת הממשלה מספר 3975 מיום 24/08/2008 ועל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263 מיום 29.10.12 (להלן: "ההחלטה") ובהתאם לתנאים שנקבעו בה, גבה ו/או יגבה כספים עבור הוצאות פיתוח נוספות במקרקעי ישראל, למימון הקמת מוסדות ציבור, לאחר שיקבע כי הרשות המקומית זכאית למימון בגין רכיב זה או לחלק ממנו/להלן: "הוצאות פיתוח נוספות");

והואיל והרשות המקומית מעוניינת שרמ"י יגבה את הסכומים האמורים, עבור הוצאות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל;

לפיכך, בכפוף לתנאי ההחלטה ולהסדרים שלהלן, הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת בזה, כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת כלפי רמ"י ו/או היזם שיזכה במגרשים אשר ישווקו על ידי רמ"י בתחום הרשות (להלן: "היזם"), לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות, אך ורק להקמת מוסדות ציבור, בהתאם למטרה לשמה נגבו הכספים, בתחום הרשות ובהתאם לתנאי ההחלטה.

ככל שיש הוראות/דרישות בתבי"ע החלה על המגרשים (להלן: "התבי"ע") בנוגע למוסדות ציבור המהוות תנאי לאישור היתר בניה, טופס 4 ו/או כל אישור אחר לצורך הבניה (להלן: "האישורים") במגרשים אשר שווקו על ידי רמ"י, מתחייבת הרשות המקומית כי היא תמלא את הוראות/דרישות התבי"ע, כך שלא תהיה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כל מניעה להוציא ליזם אישורים במועד הראשון האפשרי להגשת הבקשות לאישורים.

2. הרשות המקומית מצהירה כי הסכום שיועבר לרשות המקומית בגין הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם להחלטה, מהווה את מלוא הוצאות הפיתוח שעל רמ"י ו/או היזם לשלם לרשות המקומית, על פי החוקים הקיימים בגין הקמת מוסדות ציבור.

בכפוף לביצוע התשלומים הנ"ל, הרשות המקומית מתחייבת כי כל דרישות חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקי העזר הקיימים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, עבור מלוא זכויות הבניה, יקוזזו כנגד התשלומים הנ"ל.

במידה ויאושרו לרשות המקומית חוקי עזר בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "חוקים חדשים"), הרשות המקומית מתחייבת לקזז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם ו/או רמ"י בגין כל רכיב של הוצאות הפיתוח הנוספות בתוספת הפרשי הצמדה ממדד הבסיס, המדד הידוע בעת תשלומם ע"י היזם למינהל, עד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.

3. הרשות המקומית מתחייבת לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות בגין רכיב מוסדות ציבור בכפוף לאמור בהחלטה, על פי כללי תקן מוסדות ציבור בהתאם להחלטת ועדת ברודט (להלן: "תקן מוסדות ציבור"). הרשות המקומית מתחייבת כי שימוש בכספים אלו להקמת מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן מוסדות ציבור, יעשה אך ורק בכפוף לאישורה של ועדת פרויקטים עליונה, ובלבד שהרשות הציגה את מלאי מוסדות הציבור בתחומה. סברה ועדת הפרויקטים העליונה כי קיים ברשות המקומית עודף של מוסד ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מוסדות ציבור, רשאית ועדת הפרויקטים העליונה לאשר לרשות המקומית לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח המיועדים למוסדות ציבור למוסד ציבור אחר, ובתנאי שמוסד הציבור האחר נכלל בהגדרת "מוסדות ציבור" או "מוסדות ציבור בפריפריה" בהחלטה.

4. במידה ויאושר חוק מיסי פיתוח, אשר הוגש לאישור הכנסת במסגרת הצעת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2009-2010, יפעלו הרשויות המקומיות ומשרדי הממשלה עפ"י החוק בלבד.

5. הרשות המקומית בתיאום עם רמ"י, תהיה רשאית לדחות לזמן מאוחר יותר, את הביצוע של כל חלק של הקמת מוסדות הציבור בתחום התב"ע, על מנת למנוע נזקים, ובלבד כי דחייה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, ובתנאי שלא תיפגע בשל כך יכולת היזם להוציא אישורים, מעבר למועד שבו יכל היזם להוציאם ללא הדחייה כאמור.

6. ידוע לרשות המקומית והיא נותנת את הסכמתה, כי רמ"י ימחה ליזם את זכותו לקיום מלוא התחייבויות הרשות המקומית האמורות במסמך זה כלפיו, וכי היזם יהיה רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים למימוש זכויותיו על פי תנאי במכרז.

7. ככל שתוגש תביעה כנגד רמ"י, בעילה הקשורה להתחייבויות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה על נספחיו, מתחייבת הרשות המקומית לקבל על עצמה את ניהול ההליך המשפטי בשם רמ"י ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת. מבלי למעט מכלליותו של סעיף זה מתחייבת הרשות המקומית לנהוג כאמור ככל שתועלה טענה או תוגש תביעה כנגד רמ"י ואשר עילתה באיחור בלוחות הזמנים לביצוע העבודות, טיב העבודות, נזקים לצדדים שלישיים שייגרמו בגין העבודות וחישוב הוצאות הפיתוח בגין חובי היזם.

8. רמ"י יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו על פי כתב התחייבות ושיפוי זה, כל סכום אחר המגיע מן רמ"י לרשות המקומית לרבות חובות מעסקאות אחרות. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של רמ"י לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

מנכ"ל עיריית הרצליה ביאליק

ולראיה באנו על החתום: _____

לידן עיריית הרצליה ביאליק

מנכ"ל לשירותי המדינה המקומית

גזבר הרשות המקומית

אישור חתימות:

אני הח"מ _____ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:

1. כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות ושיפוי זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

2. כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

נספח - אישור הרשות המקומית

מכתב זה יודפס על ידי הרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד:

מר _____
מנהל מחוז _____
מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור

הרינו לאשר בזאת כי:

1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263 מיום 29.10.12 רמ"י יגבה כספים עבור הקמת מוסדות ציבור ברשות המקומית, מאת היזמים שירכשו ממנו זכויות במגרשים (להלן: "היזמים") בתחום _____ (להלן: "הרשות המקומית").
2. בכפוף לביצוע הגביה האמורה והעברת הסכומים שיגבו, לרשות המקומית, מתחייבת הרשות המקומית, כי במידה ויאושר לה חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מוסדות ציבור (להלן: "החוקים החדשים"), לקוז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם למינהל בגין הקמת מוסדות ציבור בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס שיהיה ידוע במועד תשלום היזם למינהל ועד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.
3. הרשות המקומית/הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תגבה כל אגרה ו/או היטל חוקי אחר החלים או שיחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל, אלא אם כן ישנה הסכמה אחרת מפורשת המתייחסת לאגרות ו/או היטלים אלו.

גזבר עיריית קרית ביאליק

תאריך

מנכ"ל עיריית קרית ביאליק
ראש הרשות המקומית

אישור חתימת:

- אני הח"מ _____ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
3. כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

4. כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

נוסח כללי הכפוף להתאמות שיסוכמו ביחס לכל תכנית בנפרד, ולעדכונים שיידרשו לאחר הכנת תכנית ביצוע ולאחר אישור תקציב הפרויקט על ידי ועדת הפרויקטים.

נספח ט' להסכם גג רשות מקרקעי ישראל – עיריית קריית ביאליק

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם בעיריית קריית ביאליק ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין: עיריית קריית ביאליק

_____ (אשר תיקרא להלן: "העירייה")

מצד אחד

-לבין-

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

הואיל והיזם מתעתד לחתום עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), חוזה חכירה/מכר בגין הקרקע (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה על פי תנאי המכרז שפרסם רמ"י לשיווק המגרש (להלן: "המכרז");

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה החכירה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם העירייה;

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות:

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.

1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי העירייה.

נספח א'-1 – עבודות העירייה במים וביוב [סעיף 4.2]

נספח א'-2 – עבודות תאגיד המים [סעיף 4.2]

נספח א'-3 – עבודות צדדי ג' [סעיף 2.11]

נספח ב' - תנאים מיוחדים.

נספח ג' - אישור העירייה בדבר חתימת הסכם תשתית.

נספחים ד'-ו' – בוטלו.

נספח ז' – נוסח הודעה על קבלת מגרש מסומן.
נספח ח' – נוסח אישור על קבלת מגרש מסומן.
נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

1.3. כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

2. הגדרות:

- 2.1. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.2. "חוזה רמ"י/העירייה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לעירייה, ובו קיבלה העירייה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר (למעט עבודות המים והביוב).
- 2.3. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.4. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.5. "המגרש" - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה התכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה התכירה.
שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.6. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה התכירה, כהגדרתו להלן.
- 2.7. "חוזה התכירה" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש.
- 2.8. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה תכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר.
- 2.9. "החברה המנהלת" - מי שימונה מטעמה של העירייה כחברה המנהלת את עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י העירייה.
- 2.10. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י העירייה באתר, כמפורט בחוזה זה.
- 2.11. "עבודות צדדי ג'" - עבודות המבוצעות על ידי צדדים שלישיים אחרים והדרושות לצורך יישום התביע ואכלוס השכונה, והמפורטות בנספח א'-3.
- 2.12. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח שתבוצענה על ידי העירייה כאמור בחוזה זה, ותמורת עבודות צדדי ג', שעל היזם לשלם בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מתנאי המכרז ומחוזה התכירה. להסרת ספק מובהר כי הוצאות הפיתוח אינן כוללות "חיובים בגין מוסדות ציבור" ו"ישן מול חדש" כהגדרת מונחים אלו במסמכי המכרז.
- 2.13. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו. **צווארם לכך תכנית לפי החלטת ועדת הפרויקטים.**

ש
ר

- 2.14. "מזד בסיסי" - המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.15. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד בסיסי
- 2.16. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- 2.17. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- 2.18. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- 2.19. "ריבית שקלית" - ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.
- 2.20. "יום אישור העסקה" - יום אישור וועדת המכרזים של רמ"י על הזוכה במגרש.
- 2.21. "התאגיד" - תאגיד המים והביוב מי-ביאליק.

3. ההתקשרות :

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי המכרז, חוזה החכירה וחווזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והעירייה, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה רמ"י/העירייה.

4. עבודות הפיתוח :

4.1. העירייה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו ע"י העירייה, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.

באישור מוקדם של רמ"י תהא העירייה רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה, ויחולו ההוראות הרלוונטיות לעניין זה שבחוזה רמ"י/העירייה.

4.2. **נוסח מותאם להסכם משולש אם יחתם:** מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב בתוך תחומי התכנית והמפורטות בנספח א'-1 תבוצענה על ידי העירייה בפיקוח התאגיד, ואילו תשתיות העל למים וביוב כמפורט בנספח א'-2 תבוצענה על ידי ובאחריות תאגיד המים (ותחשבה כחלק מעבודות צדדי ג'). באחריות העירייה לתאם עם התאגיד את התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב שבביצוע התאגיד כך שישתלבו עם עבודות הפיתוח האחרות החלות על העירייה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.3 להלן.

נוסח מותאם למצב ללא הסכם משולש: מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב בתוך תחומי התכנית ומחוצה לה תבוצענה על ידי ובאחריות תאגיד המים (ותחשבה כחלק מעבודות צדדי ג'). מימון עבודות התאגיד יהיה על ידי גביית אגרות והיטלי

מים וביוב ישירות מאת היזמים, בהתאם לחוקי העזר שיחולו במועד החוקי לגבייתם. באחריות העירייה לתאם עם התאגיד את התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב שבביצוע התאגיד כך שישתלבו עם עבודות הפיתוח האחרות החלות על העירייה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.3 להלן. 2.4

4.3. עוד מובהר ומודגש, כי עבודות הפיתוח שבאחריות העירייה והמפורטות בחוזה זה אינן כוללות את עבודות צדדי ג', כהגדרתן בסעיף 2.11 לעיל, ולזים לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה כלפי העירייה בקשר לעבודות צדדי ג', מועדי ביצוען או אי ביצוען, טיבן, איכותן ויתר עניינים הכרוכים בהם.

4.4. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של העירייה, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך אחר שתחליט עליו. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי העירייה בעניין זה.

4.5. במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי העירייה כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.6. לזים לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו ע"י העירייה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה (וכאמור בנספחים א' 1, א' 2 ו-א' 3 בחוזה זה).

4.7. להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו, וכן גדרות בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ.

עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

4.8. היזם מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה המנהלת ו/או למי מטעמן להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש.

4.9. פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או העירייה.

4.10. העירייה מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת העירייה לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.11. העירייה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.12. על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי העירייה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של נתיבי ישראל, חח"י, רשות הניקוז, משהב"ש, רשות העתיקות רשויות אחרות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לשנות איזה ממועד השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או העירייה במקרה כזה.

4.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של עד 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד העירייה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או העירייה.

4.14. העירייה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

5. פעולות בנייה של היזם :

5.1. היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי העירייה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת החזקה במגרש לידיו. מסירת החזקה, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבניה מאת רמ"י והעירייה.

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

תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם העירייה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתביע נשוא המכרז ו/או בגין הקלות שונות אם וככל שתאושרנה ליזם, יהיה עליו לשלם ישירות לעירייה, תוספת להוצאות הפיתוח, בהתאם לחוקי העזר המאושרים באותה עת וכן היטל השבחה על פי חוק.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה ו/או הקלות נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה ו/או הקלות נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על העירייה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5.4. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבניה במגרש ו/או הבניה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין.

5.5. היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי העירייה.

להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי העירייה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היה והעירייה תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את העירייה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא זה.

5.6. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע העירייה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם לחוראות והנחיות העירייה ו/או החברה המנהלת, ובתיאום מלא איתן, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה העירייה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י העירייה ו/או על ידי צדדי ג' ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7. הוראות העירייה לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.8. אם הדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה ימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת העירייה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת העירייה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או העירייה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת העירייה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.9. מוסכם בזאת במפורש כי העירייה לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי העירייה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

5.10. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודות בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח שבוצעו ע"י העירייה ו/או לעבודות תאגיד המים ו/או לעבודות צדדי ג'. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה ו/או לתאגיד המים ו/או לצדדי ג' במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח ו/או בעבודות שבאחריות תאגיד המים ו/או בעבודות שבאחריות צדדי ג' (לפי העניין) עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי מי מהעירייה ו/או תאגיד המים ו/או צדדי ג' על פי הדין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר, החל מיום ביצוע עבודות אלה.

5.11. במקרה שתמצא העירייה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע העירייה את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לעירייה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

חשבונותיה של העירייה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.12. היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור העירייה וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.

העירייה תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח - לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיו"ב, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לעירייה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו למועצה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, יהיו על חשבוננו של היזם. העירייה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי סעיף 10 בהסכם זה לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים.

לעירייה תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד העירייה עקב כך.

העירייה לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט אם מדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של העירייה, שאז תהא העירייה רשאית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת לזים.

היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש והעירייה תהא רשאית (אך לא חייבת) לסלק כל הפרעה כאמור. כן מתחייב היזם לתאם עם העירייה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי-כח בלתי-חוזר לעירייה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לעירייה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת העירייה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על העירייה לסלק הפרעות שיווצרו ע"י יזם כלשהו ליזם/ים אחרים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או העירייה במקרה של הפרעות כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של העירייה, תעכב את מילוי התחייבויות העירייה לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

עוד מובהר ומודגש, כי הפרעה על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוען של עבודות צדדי ג' ו/או עבודות תאגיד מים, עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת עבודות הפיתוח על ידי העירייה, והיזם לא יישמע בכל דרישה, טענה או תביעה כלפי העירייה במקרה כאמור.

5.13. החברה המנהלת וכל נציג מוסמן אחר מטעמה של העירייה, יהיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי שנטל על עצמו בחוזה זה ו/או מחובה ו/או התחייבות אחרת החלה על היזם על פי כל דין.

5.14. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות אשר בוצעו על ידי העירייה במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות העירייה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.15. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו העירייה ורמ"י כמבוטחים נוספים.

לדרישת העירייה, יציג היזם בפני העירייה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך ע"י העירייה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות העירייה ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.16. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של העירייה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. גבולות המגרש :

6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י העירייה, באמצעות מודד מטעמה.

6.2. היזם יקבל מהעירייה הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהעירייה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן העירייה את המגרש המסומן במועד עליו הודיעה העירייה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת העירייה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי העירייה ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.