

הסכם עקרונות מיום 22.1.2014

מס' חוזה
00205
2014

בין ; רשות מקרקעי ישראל
החשבת הכללית, משרד האוצר
משרד הבינוי והשיכון
לבין ; עיריית מודיעין - מכבים-רעות

1. רקע ;

1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית מודיעין-מכבים-רעות (להלן: "מודיעין" או "העירייה") המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").

1.2. ממשלת ישראל החליטה להטיל על מנהל רמ"י, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משהב"ש") והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת הממשלה מס' דר/29 מיום 29/09/2013.

הסכם עקרונות זה יחול על תכנון, ופיתוח שיווק התכניות נשוא הסכם זה, המפורטות בטבלה המצ"ב:

צפי לתוקף	צפי הפקדה	צפיפות בניה יח"ד/דונם	מס יח"ד	מס' תב"ע	תכנית
בתוקף		10.5	1,845 (כולל 120 יח"ד דיור מוגן)	מד\191	N נופים
4.14Q	1.14Q	כ-13	1450+ מסחר	420-0138651	מע"ר+אמת המים
2.15Q	4.14Q	10.8	3,867	מד\11	P
1.16Q	2.15Q	10.8	4,642 ¹ (4,242+400)	מד\10	L

1.3 העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תב"עות מפורטות בסטאטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, בהיקף שלא פחות מ- 5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור הצפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון, תוך לא יותר מ-18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

1.4 העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע עבודות פיתוח ומוסדות ציבור כמפורט בהסכם זה ומתחייבת לבצע מטלות אלו בלוח זמנים בהתאם לשיווק ואכלוס יחידות הדיור המפורט **בנספח א'** ובכפוף לקבלת אישורים ותקציבים במועד מהגורמים הרלוונטיים, והקמת תשתיות ראש שטח כמפורט **בנספח ב'.**

1.5 הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמ"י, העירייה ומשהב"ש בפרויקט ויצורפו לו עם חתימתו הנספחים הבאים:

1.5.1 **נספח א'** - תרשים גאנט של קצב אישור התוכניות, פיתוח התשתיות והשיווק והתאמתו למרכיבי תשתיות ראש השטח המבוצעים על ידי משהב"ש כפי שאושרו על ידי חברת הבקרה של רמ"י.

1.5.2 **נספח ב'** - פרוט תשתיות ראש השטח, המיועדות לשרת את כל העיר מודיעין-מכבים-רעות לרבות אומדן, לו"ז לביצוע ופירוט תבעו"ת, אשר יישומן מותנה בביצוע תשתיות אלו. נספח זה יעודכן מעת לעת במידת הצורך.

1.5.3 **נספחי ג'** - פירוט "תשתיות על" ו- "תשתיות צמודות" לכל אחת מהתכניות כפי שיאושרו בוועדת פרויקטים.

1.5.4 **נספח ד'** - דו"ח מקורות ושימושים.

1.5.5 **נספח ה'**: מבנה ארגוני של העירייה והגופים הפועלים מטעמה לצורך ניהול הפרויקט נשוא הסכם זה, וכלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

1.5.6 **נספח ו'**: נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, איגום משאבים ממשרדי הממשלה, הצמדות למדדי מחירים, ולוחות זמנים.

1.5.7 **נספח ז'**: רשימת מוסדות ציבור רשות וחובה.

1.5.8 **נספח ח'**: הסכם בין תאגיד מי מודיעין, עיריית מודיעין-מכבים-רעות ורמ"י. ייחתם ויצורף תוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה.

1.5.9 **נספח ט'**: חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שייחתם בין היזמים לעיריית מודיעין-מכבים-רעות או החכ"ל. ייחתם ויסכם תוך 30 יום מיום החתימה על הסכם זה.

1.5.10 **נספחי י'**: מכתבי קיזוז מכפל אגרות והיטלים מאת עיריית מודיעין ותאגיד המים והביוב "מי מודיעין".

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including a large signature and the number '2'.

2. קידום תוכניות בנין עיר;

2.1 הואיל ועד להתימת הסכם עקרונות זה, משהב"ש ריכז את התכנון המפורט של התוכניות המפורטות בסעיף 1.2 לעיל בכלל זה כל ההתקשרויות עם גורמים המקצועיים, נותני שירותים ויועצים מקצועיים (להלן: "ההתקשרויות"), על מנת לייצר רצף בהליכי התכנון יוסבו כל ההתקשרויות וההרשאות לתכנון תכניות כאמור ממשרד הבינוי והשיכון לעירייה.

מובהר, כי אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של העירייה בכפוף לכל דין לסיים את ההתקשרות כולן או חלקן ולהתקשר עם גורמים אחרים. והאחריות המלאה והבלעדית לכל תוצאות סיום ההתקשרות על כל המשתמע מכך תהא על העירייה בלבד ולא על המדינה.

2.2 עם השלמת הליכי התכנון יהא קצב השיווק בהתאם למפורט **בנספח א'**.

למען הסר ספק, העירייה מתחייבת לאפשר שיווק בתחומה בקצב שלא יפחת מ-2,000 (אלפיים) יחידות דיור בשנה, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת 5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור עד לתאריך 30.6.2015. והכול כפוף לקיומן של תבעו"ת מאושרות.

מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י ותשלה עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י רמ"י, ידונו הצדדים בבקשה 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 בתיאום עם ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות.

2.3 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים או יותר, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, כפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה שמונים) יום.

2.4 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

2.4.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק: הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה והביטול לא יחול לגביהן.

2.4.2 בכל תוכנית בה טרם החל השיווק: תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך לנהל 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 ו:כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות, ובהתאם תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים עליונה. מכל תשלום שמגיע לעירייה מרמ"י. בכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה של 30 יום מראש.

ת.י.ל
פ.כ.ל
ת.י.ל

מראש ובטרם שיווק הקרקע, ויצורפו **בנספחי "ג"** ויהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: **"התקציב המאושר"**).

3.4.4 התשתיות הצמודות ותשתיות העל יבוצעו על ידי העירייה ו/או החברה הכלכלית מודיעין (להלן: **"החכ"ל"**). מועד ביצוע העבודות הינן כמפורט **בנספח א'** להסכם זה. במועד השיווק וההקצאה ייהתם הסכם פיתוח תשתיות, בין העירייה או החברה הכלכלית לבין היזמים אשר יזכו במכרזי קרקע בנוסח **נספח ט'**.

3.4.5 הכספים בגין מרכיב תשתיות העל, התשתיות הצמודות ותשתיות המים והביוב יגבו על ידי רמ"י במסגרת הליכי המכרז וההקצאה, ויועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים הקבועים **בנספח ו'** להסכם זה.

3.4.6 תשתיות המים והביוב (תשתיות צמודות) יבוצעו באחריות העירייה בתאום עם תאגיד המים והביוב העירוני, למעט עבודות תיעול שיבוצעו על ידי החכ"ל, כמפורט **בנספח ח'** להסכם זה. ככל שעד למועד תחילת שיווק התכנית יינתן לתאגיד המים והביוב רישיון לבצע גם עבודות תיעול, שאז במקרה זה עבודות התיעול יבוצעו גם הן על ידו. מועד ביצוע העבודות הינן כמפורט **בנספח א'** להסכם זה. למען הסר ספק, פתרון הקצה לביוב, לרבות תשלום למט"ש איילון, הינו באחריות משהב"ש כחלק מתשתיות ראש השטח. הסכם בין העירייה, תאגיד המים והביוב "מי מודיעין" ורמ"י יצורף **בנספח ח'** להסכם זה. הסכם זה יכלול בין היתר התחייבות התאגיד, כי ככול שתהא לו הזכות לגבות אגרות והיטלים תעמוד לרמ"י הזכות לקיזוז כספים אלה.

3.5 לשם ביצוע העבודות תתקשר העירייה באמצעות החכ"ל עם מנהל פרויקט מתוך רשימה שתסוכם בין הצדדים (להלן: **"מנהל הפרויקט"**). החלפת מנהל פרויקט ו/או הוספת מנהל פרויקט אחר לחלק מהמתחמים או כולם תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות מנהל הפרויקט הנכנס. למתחמי P - L יקבעו מנהלי פרויקטים בנפרד מהמע"ר ונופים.

3.6 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות העל והתשתיות הצמודות, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% (שישה אחוזים וחצי) בתוספת מע"מ כחוק שיהושבו מעלות עבודות התכנון וביצוע הפיתוח לא כולל מע"מ (להלן: **"דמי ניהול"**).

תשלום זה הינו כנגד כלל הוצאות העירייה ו/או החכ"ל לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור. בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט מנהל פרויקט, פיקוח על הביצוע, תקורות החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט. מובהר כי עלויות התכנון, עלויות הבטחת איכות, בקרת איכות ומעבדות בדיקה, מדידה וכיוב' יכללו בבסיס עלויות הפרויקט כפי שיאושרו בועדת פרויקטים עליונה.

3.7 רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה, תערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', הכול בהתאם לנוהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.

החכ"ל
רמ"י
ת.י.ק.

- 3.8 רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה תהא זכאית לקבל בכל עת מהעירייה ו/או מהחכ"ל ו/או ממנהל הפרויקט ו/או מי מטעמם כל מסמך או נתון או פירוט מצב חשבון קיים הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור. העירייה ו/או מי מטעמה תהא זכאית לקבל מחברת הבקרה של רמ"י דו"ח הוצאות ויתרות קופות בכל עת, ואת פירוט מצב חשבון עדכני אחת לחודשיים. מחשבות רמ"י או מי מטעמה. העברת מסמכים ו/או נתונים בהתאם לסעיף זה, על ידי מי מהצדדים, תתבצע תוך 7 (שבעה) ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.
- 3.9 נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, ולוחות זמנים יצורפו כנספח ו' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.
- 3.10 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 הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.
- 3.11 לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט כאמור בסעיף 3.10 לעיל, לרבות על ידי שימוש במרכיבי הבלתי נצפה מראש (להלן: "הבצ"מ") בתקציב הפרויקט, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט בהתאם לנוהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.
- 3.12 שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 3.10-3.11 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור השב רמ"י והנהלים שיקבעו לעניין זה בין הצדדים כאמור **בנספח ו'.**
- 3.13 אושר על ידי ועדת פרויקטים עליונה תיקון התקציב בדרך של הגדלת סך התקציב כאמור בסעיף 3.12 לעיל, לא תחול על העירייה החובה לממן את השינוי, כולו או חלקו. ואולם במידה ויוחלט על ידי ועדת פרויקטים עליונה על הגדלת התקציב, העירייה לא תהא זכאית לתקורות ודמי ניהול כאמור בסעיף 3.6 לעיל, בגין סכום ההגדלה.
- 3.14 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 בשכונה נשוא התוכנית בהסכם זה.
- "עודף" - פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינאלי כפי שאושר ע"י ועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינאלית של ביצוע התשתיות בפועל.
- 3.15 נהלים ולוחות זמנים להסכמה על שינויים ועדכונים של תקציבי התכנון והפיתוח יגובשו בהסכמה בין הצדדים.

א. ז. י. א. פ.

6

6

תיק


ע

- 4.9 הסכומים הנקובים בהסכם זה ובנספחיו יוצמדו למדד מהירים משוקלל שייקבע בוועדת פרויקטים, בהתאם לאופי העבודות. ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע הפעילויות השונות על מנת לאפשר השלמת עבודות הפיתוח בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מייעדי השיווק, רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, רשאית בכפוף לאישור ועדת פרויקטים עליונה, להקצות לעירייה קדמי מימון על חשבון תקבולי הוצאות הפיתוח שיתקבלו בעת שיווק המגרשים הסחירים.
- 4.9.1 קדם המימון ישמש לצורך ביצוע הפעולות הבאות:
- 4.9.1.1 לקידום תבעו"ת ותכנון מפורט של פיתוח תשתיות על ותשתיות צמודות שבהסכם זה לרבות עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח.
- 4.9.1.2 ביצוע פיתוח תשתיות על ותשתיות צמודות בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ע"פ כל דין.
- 4.9.1.3 בגין תקורות הנגזרות מביצוע פעולות הנ"ל.
- 4.9.2 סכומי קדם המימון יקבעו על ידי ועדת הפרויקטים העליונה בהתאם לקצב השיווק החזוי.
- 4.9.3 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.
- 4.9.4 במקרה שבו מספר יח"ד שלגביהם ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק במכרז, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק וככל שהדבר יידרש, ייפנו הצדדים לוועדת פרויקטים העליונה בבקשה להתאמת סכומי קדם המימון.
- 4.10 לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור רשות תגבה רמ"י מהזימים סך של 7,500 ₪ (שבעת אלפים וחמש מאות ₪) ליחידת דיור. אופן הגבייה, העברת הכספים לעירייה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה, כמפורט **בנספח "ג"**.
- 4.11 כספים שיתקבלו ממשרדי ממשלה עבור הפרויקט ובכלל זה משרד החינוך, משרד הבינוי והשיכון, משרד הכלכלה ומשרד הדתות ינוהלו ע"י העירייה בהשבון נפרד (להלן: "**חשבון ג'**").
- כמו כן יועברו לקופה הנפרדת בעירייה כספים שיועברו ממקורות אחרים עבור הפרויקט בכלל זה מפעל הפיס ו/או כל גירם אחר. רמ"י תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להכליל את מוסדות החינוך הנגזרים מהסכם זה במסגרת תוכנית החומש של משרד החינוך מיד לאהר התימת הסכם זה.
- 4.12 ככל שייווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות הרשות המקומית לרבות מהיטלי השבחה או חלף היטל השבחה ו/או מכל מקור אחר בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:
- 4.12.1 הקמת מוסדות ציבור חובה בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 4.12.2 הקמת מוסדות ציבור רשות. בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- מובהר כי פער לעניין מוסדות ציבור חובה (חינוך), הינו הפער בין העלות בפועל לבין הפרוגרמה המאושרת ע"י משרד החינוך.
- 4.13 ככל שיידרש בפועל, קדם מימון לצורך תכנון מוסדות ציבור חובה, תעמיד רמ"י לרשות העירייה קדם מימון בסך שלא יעלה על 15 מלש"ח (חמישה עשר מליון ₪).


- בפיתוח תשתיות, ובהתאם תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים עליונה.
- 10.8 תחליט העירייה על ביצוע בדרך של אגרות והיטלים, לא יעשה פיקוח רמ"י באמצעות חברת הבקרה, כאמור בהסכם זה. הוראות סעיפים 10.7-10.8, באות להוסיף על הוראות סעיף 2.4 להסכם זה ואין בהן כדי לגרוע מהאמור בסעיף 2.2.
- 10.9 מוסכם כי ככל שהשכונה תפותח על פי היטל נורמטיבי מדינתי אחיד לעניין מים וביוב, עלויות ההיטל כולל עלויות חיבורי שמוני מים במסגרת האומדנים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט.
- 10.10 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.
11. הסכם זה יכנס לתוקפו מיד לאחר אישור מועצת מקרקעי ישראל בחתימת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

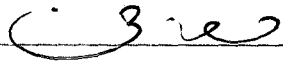
ולראיה באנו על החתום;

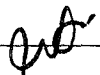

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון


ראש עיריית מודיעין-מכבים-רעות

בנצי ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל


מנהל רשות מקרקעי ישראל


גזבר עיריית מודיעין-מכבים-רעות

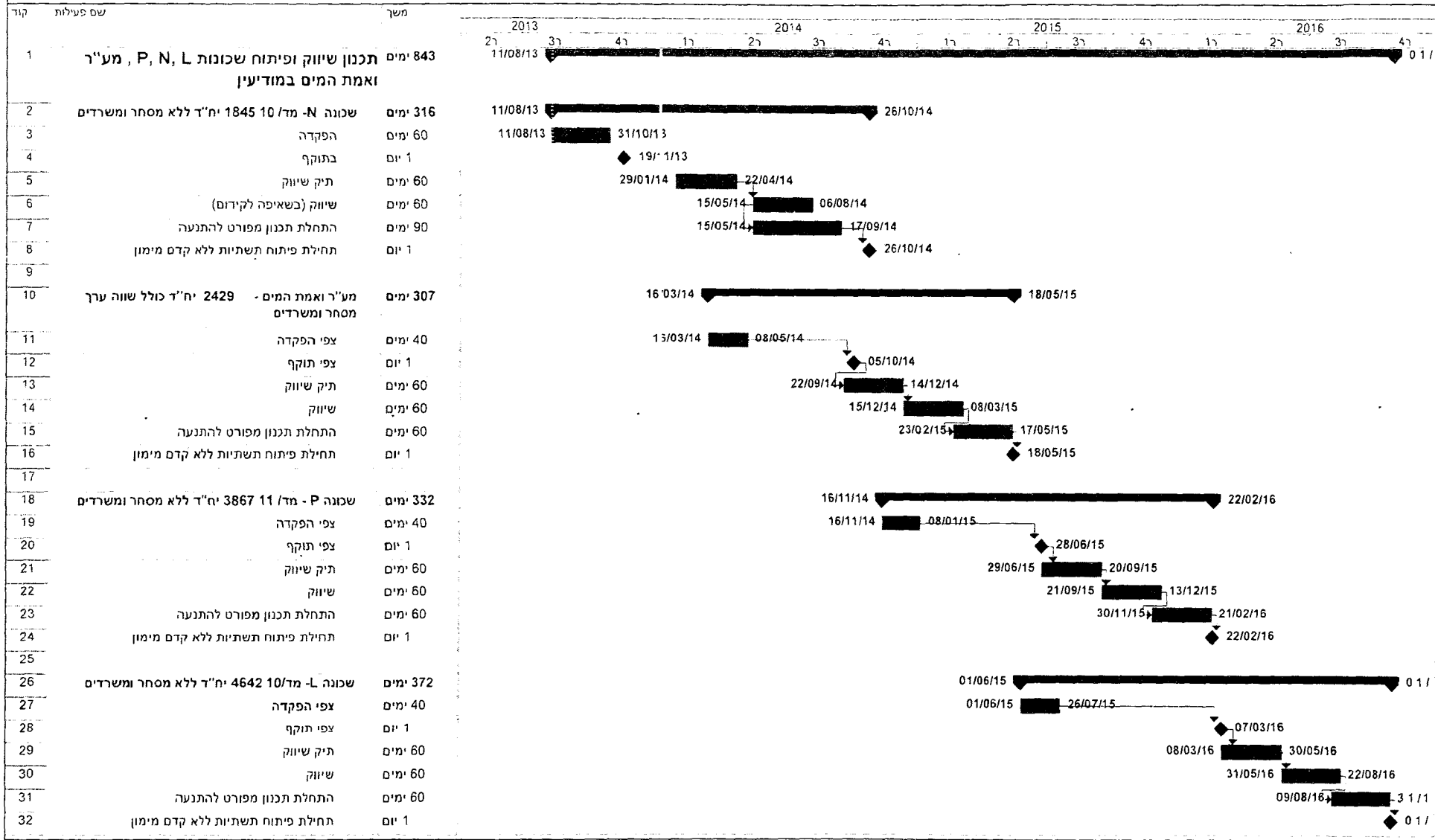

סגן בכיר לחשב הכללית משרד האוצר, 2014/2011

מנהל החטיבה העסקית רשות מקרקעי ישראל

אושיק בן-עטר
סגן בכיר לחשב הכללי י"ח יאיר טל
סגן בכיר לחשב הכללי

נספח א

גאנט כללי



פרויקט גאנט שכונות במודיעין 2003
 תאריך: 08/01/14
 פעילות: [redacted] אבן דרך [redacted] ערסל פרויקט
 פיצול: [redacted] ערסל [redacted] פעילויות חיצוניות
 התקדמות: [redacted] אבן דרך חיצונית
 תאריך יעד: [redacted]

חברת הכלכלית מודיעין בע"מ
 ורסיה 4.3
 עמוד 1

עיריית מודיעין מכבים רעות
 נספח א' להסכם הגג
 צפי אישור תוכנית, שיווק ופיתוח

מ. מלמן שרתי הנדסה בע"מ
 רח' אלקלעי 7, ת"א
 טל: 03.5461508

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32

נספח ב' – תשתיות ראש שטח

תשתיות ראש השטח יהיו לפי 57,000 ₪ ליח"ד, וזאת בהתאם לפירוט סופי אשר יוסכם בין הצדדים תוך 30 יום מחתימת ההסכם.

ח.י.ס

ל.ל.

ח.י.ב

8

נספח ג – פירוט תשתיות על ותשתיות צמודות

- תשתיות על – כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם הגג, לרבות פירוט המשנה במסמך זה
- תשתיות צמודות – כהגדרתן בסעיף 3.1 להסכם הגג, לרבות פירוט המשנה במסמך זה

תשתיות צמודות	עבודות פריצת דרכים
	עבודות פיתוח למגרשים, מוסדות ושטחים ציבוריים
	ריצוף מדרכות ואבני שפה
	קירות תומכים
	כבישים ופיתוח
	ניקוז
	דרכים היקפיות
	תשתיות, מתקנים ומערכות מים
	תשתיות, מתקנים ומערכות ביוב
	תשתיות לחשמל ותקשורת
	תאורה
	פיתוח נוף
	מתקנים הנדסיים
	עתיקות
	רשות הטבע והגנים
	גשרים ומעברים בתחום השכונה ובין השכונות
	הבטחת ובקרת איכות
	כל עבודה אחרת, מחוץ לתחומי המגרשים המיועדים להקצאה, הנגזרת ונסמכת על חוקי התכנון והבנייה והתוכניות המאושרות בתב"ע ובתכנון המפורט והנדרשת לצורך חיבורם לאחד או יותר ממרכיבי התשתית הציבורית ו/או לצורך מתן גישה למגרש
תשתית על	עבודות פריצת דרכים
	כבישים וניקוז
	תשתיות, מתקנים ומערכות מים
	פיתוח נוף
	תשתיות, מתקנים ומערכות ביוב
	תשתיות תחבורה, גשרים וכבישים
	תאורה
	חיבור לתשתיות ראש שטח
	הבטחת ובקרת איכות
	כל עבודה אחרת הנגזרת ונסמכת על חוקי התכנון והבנייה והתוכניות המאושרות בתב"ע ובתכנון המפורט, אשר מוגדרת כתשתית ציבורית המשותפת לשתי תבעויות או יותר הנכללות בהסכם הראשי
כללי	
בצ"מ	שינויים ותוספות בלתי נצפים מראש מכל סיבה שהיא
תקורה	על פי הסכם הגג ונספחיו

נספח ה –

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

גוף / צוות	עיקרי התפקיד
וועדת היגוי עליונה	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 ופרשנותו 9 להסכם, לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבות הקרקע ותכנון התשתיות
צוות ליווי פרויקט פיתוח שכונות	לפעול להסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כל הגורמים הרלבנטיים
	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
הסכם גג	ליווי, ניסוח ותאום ניסוח הסכם הגג ונספחיו, מעקב ובקרה על קיום הסכם הגג על פי עקרונותיו וכוונות הצדדים כפי שעלו בעת המו"מ לכריתתו
הסכמי פיתוח	ליווי, ניסוח ואישור הסכמי פיתוח, רישום, תיעוד ומעקב קיום ההסכמים
חוזי תכנון, ביצוע ומכרזים	עריכת חוזי תכנון על פי שלבי התכנון
	עריכת ואישור חוזי ביצוע על פי שלבי הביצוע בפרויקט, רישום, תיעוד ומעקב אחר קיומם
	עריכת התקשרויות עם יועצים, מתכננים, מנהלים ומפקחים וכל צוות מקצועי המופעל במהלך התכנון והביצוע
תקציבים והרשאות	עריכת ההתקשרויות על פי הנהלים החוקיים אליהם כפופה העירייה ואו 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
תכנון	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
ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות	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
	בדיקה, אישור ומתן היתרי פיתוח והיתרי בנייה
ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות	ביצוע רישום ופרצלציה
	עריכת, הגשת, בקרת, גביית והעברת חשבונות ותקציבי ביצוע
	ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות הפיתוח ומסירתן
	ליווי ניהול, ביצוע והקמת מבני הציבור ומסירתם
	ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות המים והביוב
תשתיות ראש שטח	ריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין
	משהב"ש יבצע על פי המפורט בהסכם הגג את תאום, תכנון, תקצוב, ביצוע ומסירת תשתיות ראש שטח לצוותי עיריית מודיעין מכבים רעות

97

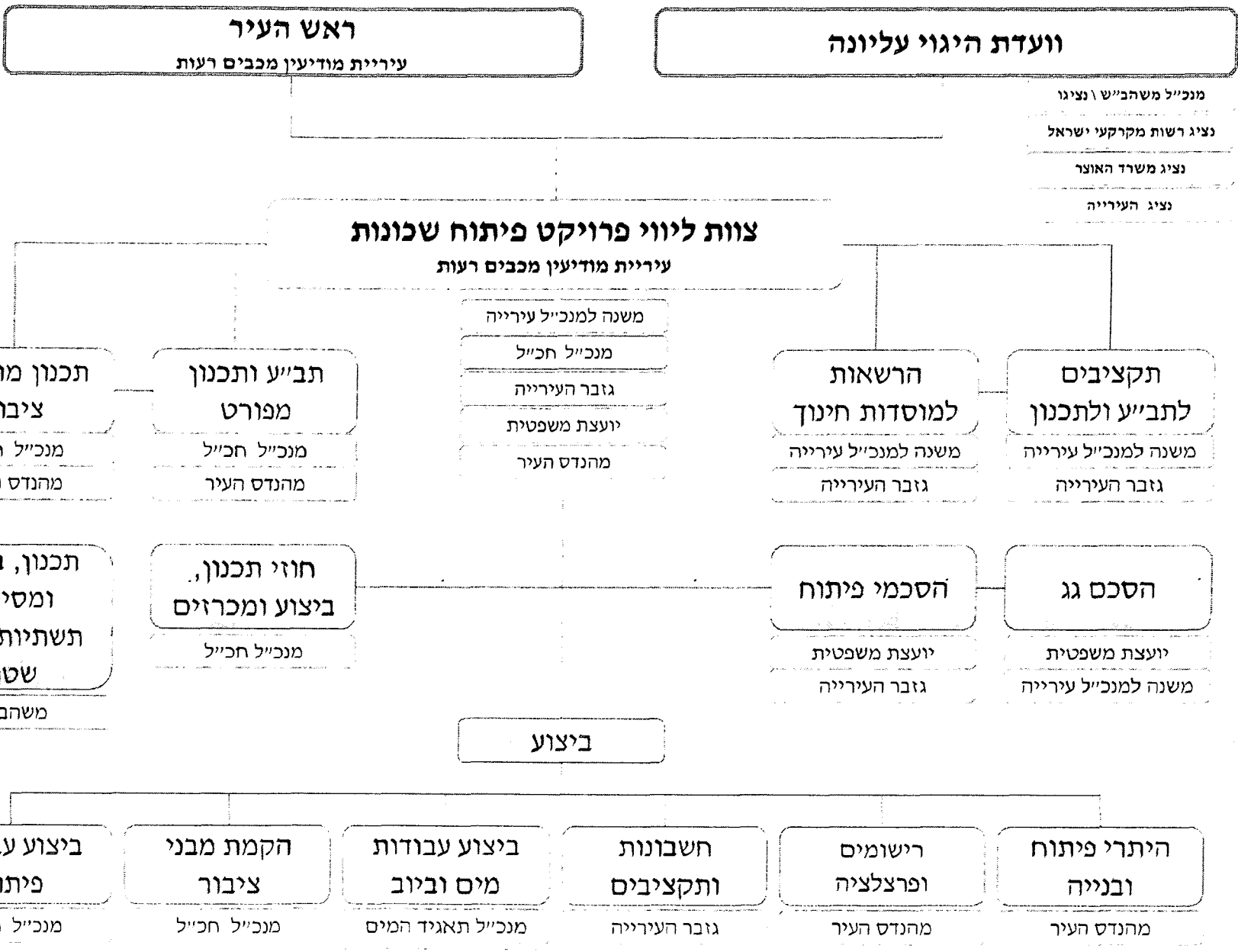
ל

ח.ה

6.

1.8

תיכ



מנכ"ל משהבי"ש ונציגו
נציג רשות מקרקעי ישראל
נציג משרד האוצר
נציג העירייה

נספח ה' - מבנה ארגוני של העירייה לטיפול בשלבי הסכם הגג

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

(נספח ו' להסכם העקרונות רמ"י/עירייה)

מודיעין מכבים רעות

בהמשך להסכם העקרונות ("הסכם הגג") בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית מודיעין מכבים-רעות (להלן: "העירייה"), להלן מתכונת ניהול תקציב הפיתוח ותשלום ההוצאות בפרויקט.

א. הבנת מכרז ופרסומו

1. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקה ואישור רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י. בדיקת המכרז ואישורו על ידי רמ"י כולל אישור חשבות רמ"י, תוך 14 יום מיום הגשתו לבדיקה.
2. מתכונת המכרז (כברירת מחזל), תהיה על פי האמור להלן:
 - 2.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
 - 2.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.
 - 2.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
3. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
4. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מאת אגף הכספים של רמ"י לכך.
5. תנאי הסף במכרזים בהיקף העולה על 10 מיליון ש"ח יאושרו על ידי חברת הבקרה של רמ"י בטרם פרסום המכרז ויהיו תנאי לפרסום מכרזים פומביים בכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה באמצעים דיגיטליים (מצלמה). עיריית מודיעין ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחת התיבה מייד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.
7. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מלש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תבצע בנוכחות של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

8. במקרים מיוחדים, תהא רמ"י רשאית לבקש כי התיבה תינעל בשני מנעולים וכי מפתח לאחד המנעולים יופקד בידי נושקיף מטעם רמ"י.

9. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה ו/או מי מטעמה בה ישתתף נציג רמ"י.

ב. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע

10. לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת העירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה של העירייה ו/או מי מטעמה עם הקבלן המבצע.

11. אגף הכספים ברמ"י, ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.

12. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם הקבלן ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן, בהתאם להיקף ההרשאה שהוצאה על ידי רמ"י.

ג. הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה.

13. בסוף כל חודש תגיש העירייה לבקרת רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.

14. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי החשבונות הספקים המיועדים לתשלום.

15. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה, והסכום הכללי לתשלום.

16. רמ"י יבצע 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).

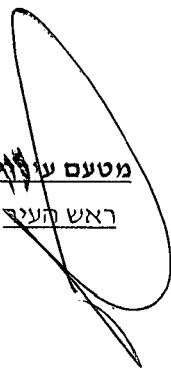
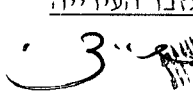
על החתום

מטעם רשות מקרקעי ישראל

יצחק ישראלי
מנהל אגף הנדסה ופיתוח
ערן גיל
סגן חשבת רמ"י

מטעם על עירייה מודיעין מכבים-רעות

ראש העיר
גזבר העירייה



3

0.7

!e

ח.ק

תאריך: _____

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.נ.,

הנדון: מודיעין-מכבים-רעות, תכנית מפורטות : מד/9/1 (מתחם N), מד/11 (מתחם P), מד/10 (מתחם L) ו-420-0138651 (מע"ר ואמת המים) על שינויים (להלן: "הפרויקט") קיזוז היטלי פיתוח למגרשי רשות מקרקעי ישראל.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות עיריית מודיעין מכבים רעות (להלן: "העירייה") ואת תשתיות ראש שטח בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש") והעירייה;

והואיל ורמ"י אישר/יאשר העמדת מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט. והואיל ומי שיזכה במגרשים במסגרת מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו-"המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י / למשב"ש את הוצאות הפיתוח אותם מימן ו/או יממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את הוצאות הפיתוח, אשר ישולמו לרמ"י מאת היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התב"ע נכון ליום השווק בהתאם לשיעור המפורט בטבלה:

סוג ההיטל/האגרה – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
הנחת צנרת	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
ביב ציבורי, מאסף, ממתקנים אחרים, מכון טיפול שפחים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

ח.ק. ל.ל. ס.

האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון כפי שהינן נכון ליום השווק. מובהר, כי בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית יגבו אגרות והיטלים מלאים ללא קיזוז.

למען הסר ספק העירייה/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ו/או תאגיד מי מודיעין תגבה כל אגרה או היטל חוקי נוסף החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל.

בכבוד רב,

עיריית מודיעין-חבריה-רעמה

גזבר העירייה

ראש העירייה

אישור חתימות

אני הח"מ אנה חנל סולר עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך 26-1-14 חתימת עו"ד

ד"ר חנל סולר