

הסכם גג

שנחתם ביום 25 בחודש א2 2017

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

לבין: עיריית נתיבות (להלן: "העירייה" ו/או "הרשות מקומית")

הואיל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית נתיבות המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט בטבלה בסעיף 3;

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות, הקמת מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל החליטה על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות בין היתר לצורך הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1509).

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

- 1.1 "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.
- 1.2 "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת בשטחי הרשות המקומית ובלבד שלפחות אחת מהתכניות הללו כלולות בהסכם זה כהגדרתן בסעיף 3.1 ועל פי המפורט בטבלת תשתיות העל המצורפת כנספח א'.
- 1.3 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בתוך שטח התכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את מגרשי אותה תכנית בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח. ולרבות העתקות תשתיות הנדרשות לשם מימושה התכנית.

5.1

- 1.4 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 3.8.2015. או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצה מס' 1436 מיום 3.8.2015. או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה,
- 1.8 "עלויות/הוצאות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטים.
- 1.9 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.10 "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.11 "הועדה לתכנון ופיתוח" או "ועדת פרויקטים עליונה" או "הועדה" – כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- 1.12 "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 43 להלן.
- 1.13 "תאגיד המים והביוב" או "התאגיד" – מי אשקלון תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ.
- 1.14 "ועדת היגוי" – ועדה כאמור בסעיף 15 להסכם.
- 1.15 "מנהל הפרויקט" – מנהל שימונה ע"י העירייה מטעמה לניהול העבודות נשוא הסכם זה.

2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. להלן רשימת הנספחים :

- 2.1 נספח א' – רשימת תשתיות על.
- 2.2 נספח ב' – לויז הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים. ייקבע לכל פרויקט בנפרד.

- 2.3. **נספח ג'** - מבנה ארגוני של העירייה, והגופים הפועלים מטעמם לניהול כולל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים לביצוע הפרויקט.
- 2.4. **נספח ד'** - רשימת מוסדות חינוך חובה על פי פרוגרמה ראשונית.
- 2.5. **נספח ה'** - מבוטל.
- 2.6. **נספח ו'** - נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. **נספח ז'** - הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים (אופציונאלי).
- 2.8. **נספח ח'** - מבוטל.
- 2.9. **נספח ט'** - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר לעניין תוספת שבס או הוראת שעה לתוספת יחידות דיוור, כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.10. **נספח י'** - מבוטל.
- 2.11. **נספח י"א** - נספח דמי ניהול - עמלה גלובאלית.
- 2.12. **נספח י"ב** - מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.
- 2.13. **נספח י"ג** - אבני דרך לביצוע תשלום עלויות הפיתוח הצמודות.
- 2.14. **נספח י"ד** - מכתב מנחל רשות מקרקעי ישראל.
- 2.15. **נספח ט"ו** - מכתב משנה למנכ"ל משרד התחבורה.

א.י.י

3. התכניות וקצב השיווק

3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות המפורטות בטבלה:

מס	שם התוכנית	מס' התוכנית	מצב סטטורי	שטח התוכנית (דונם)	כמות יח"ד	חערות
1	"נווה שרון"	135/03/22 2086/מק/22 609-0185280 609-03581430	בתוקף	680	1,688	שווקו-674 יתרה לשיווק- 1,014
2	"נווה שרון"- הרחבה	תמל/1050	אושרה ע"י ותמ"ל	604	1,020	
3	נתיבות מערב ב'	609-0148007	בתוקף	134	734	
4	מתחם 13- 14, "רמות ירום"	תמל/1040	אושרה ע"י ותמ"ל	1,740	5,166	
5	מתחם 15- 16, "מעלות הנחל"	תמל/1051	לפני הפקדה בותמ"ל	2,195	3,282	
6	מתחם 10		אושרה ע"י הוועדה המקומית, לקראת הגשה לותמ"ל		1,028	
7	"נתיב המעלה"	10/112/03/22	בתוקף	42	185	
	סה"כ				13,103	

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות שטרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה שלעיל עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3.3. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות

א.י.
-5.1

התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ-30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של העירייה ושל הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

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

3.4 קצב השיווק - בהתאם להחלטת מועצה 1509 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מכ- 2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה). מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה.

ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכול מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

3.5 תשלומי חלף היטל השבחה - בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה תשלומי חלף היטל השבחה עפ"י דין.

4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח ועבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלה בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח ב' להסכם.

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

במסגרת זו מתחייבת העירייה כדלקמן:

4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

4.1.1 לגבי כל תוכנית מתכנית המגורים המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה לאתר אישור התכנית אומדן לעלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על תכנון מפורט לתשתיות הצמודות ואליו תצורף העמסה של תשתיות על בהתאם לנספח א', עם זאת רמ"י שומרת לעצמה את הזכות בהתאם לצורך לאשר הגשת אומדן ביצוע עבודות על סמך תכנון ארעי בלבד.

- 4.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "עלויות הפיתוח".
- 4.1.3 הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצרכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימון רמ"י.
- 4.1.4 הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.
- 4.1.5 הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.
4.1.6 חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מהצד השני.
- 4.1.7 הרשות המקומית תתאם עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והתאגיד ע"פ חוק.
- 4.1.8 הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.9 ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הועדה.
- 4.1.10 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ו' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.11 במסגרת המכרז העירייה תוודא קיום כיסוי ביטוחי לקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של רמ"י, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב

אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

4.1.12. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליוזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק, ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יוזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.1.13. פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים, וכיו"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים והתאמתם לתנאי החוזה ולביצוע בפועל.

4.1.14. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 20.2 להלן.

4.1.15. מעקב תקציבי שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר, לרבות ניהול תחזיות לתזרים כספי על ציר הזמן לפרויקט וזיהוי צרכי קדם מימון מבעוד מועד.

4.1.16. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.

4.1.17. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה. רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או כל מי מטעמו.

4.1.18. הרשות המקומית מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמ"י בתקציב הפרויקט.

4.1.19. חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיעשה בתיאום בין רמ"י לרשות המקומית. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטת בתוכנית.

4.1.20. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות,

וברמה נאותה.

4.1.21. הרשות המקומית מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

4.1.22. מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית מאחריות לחריגה או סטייה מהמתוכנן.

4.2. תשתיות על

4.2.1. יציאה למכרז ביצוע עבודות לתשתיות על מותנית בקבלת אישור רמ"י למכרז. הרשות המקומית תיידע את חברת הבקרה של רמ"י על כוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן ביצוע עבודות המכרז.

4.2.2. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.

4.2.3. הרשות המקומית תתקשר עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) בתוספת האמור בנספח ו' להסכם זה.

4.2.4. חתימה על צו התחלת עבודה לקבלן ו/או התקשרות עם מתכננים מותנית בקבלת הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. ההזמנה כאמור, תהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בתשתיות על וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בהזמנת העבודה.

4.2.5. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנת עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית.

4.2.6. הרשות המקומית תשלם ישירות לקבלן מהכספים שיועברו אליה ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן מקופת הפרויקט ותקיים פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן. העברת הכספים לקבלנים מותנית בכך שכספים אלו יועברו על ידי רמ"י לעירייה. העירייה תעביר לרמ"י את החוזה המיועד לחתימה עם הקבלן הזוכה.

4.3 מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיפים 4.1 ו-4.2 על סעיפיהם המשניים, העירייה בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

התקשרות עם חברה מנהלת/או הוספת חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה.

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

4.4 בקרה ע"י 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. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר העירייה ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

קדם מימון ומימון ביניים

4.5 קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

4.5.1. תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

4.5.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיפים 4.1, 4.2, סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטים ויהיו כפופים להחלטתה.

4.5.3. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התביע בכל מתחם למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתר בנייה.

4.5.4. סכומי קדם המימון יידונו על ידי ועדת התכנון והפיתוח בתוך 45 יום ממועד הגשת הבקשה על ידי העירייה, ויועברו לעירייה תוך 30 יום מיום אישורן.

ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. יובהר כי העברת כל סכום קדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי ועדת הפרויקטים.

א.י.י
-5.1

4.6 מימון ביניים

מימון הביניים נועד לצורך (א) מימון הפער התזרימי בין עבודות הקמת מוסדות החינוך (חובה) לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך (ב) מימון הפער התזרימי בין עבודות הקמת מוסדות הציבור (רשות) לבין תשלומי מוסדות ציבור רשות הנזכר בסעיף 7.7 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח ב').

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, כפוף לאישור הועדה.

4.6.1 עד 30 ימים מהמועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשאה תקציבית על חלק מתוך סכום המסגרת שיאושר, וזאת לצורך פתיחת תב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

4.6.2 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 4.5 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ו' להסכם זה.

4.6.3 החזר מימון הביניים יכלול הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית, ויקוזז או יושב מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח הסכם זה ו/ או מכספי חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקטים נשוא הסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של העירייה, בתיאום עם העירייה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

5. תקציב הפרויקט

תקציב העירייה

5.1 תקציב העירייה, כפי שיערך ויאושר על ידי הועדה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך האומדן המאושר בתוספת העמלה הגלובאלית והוצאות נוספות על פי המפורט בנספח יג'.

5.2 תקציב העירייה יכלול את עבודות התשתית והפיתוח החלות על העירייה והכוללות בין היתר: עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחובות, פיתוח גינות ציבוריות (שצפ"ים), ניקוז ותיעול, מי קולחין, עבודות תאורה ריהוט רחוב, ריהוט גן, הכנות לחשמל ותקשורת תת קרקעיים, שילוט רחובות, פיתוח ככרות ומעגלי תנועה. וכן כל עבודה נוספת כפי שתאושר על ידי רמ"י ותפורט בתקציב הפרויקט המאושר ובהסכם התשתית של כל פרויקט, וכמוכן כל העבודות הנלוות לרבות תכנון מדידות וכד'.

ככל שרמ"י תאשר ביצוע עבודות עפר במגרשי הפרויקט, יכלול תקציב עירייה גם את העבודות האלה.

5.3 רמת הפיתוח בכל פרויקט לא תפחת מתרמה שבוצעה בפרויקט נתיבות מערב.

5.4 מובהר ומוסכם בזאת כי לצורך קביעת עלויות הפיתוח הכלליות של כל פרויקט,

5.1
מ.כ.י.

יערך בנוסף לתקציב העירייה גם תחשיב של עלות דמי ההקמה המיועדים לממן את עבודות המים והביוב החלות על התאגיד ואולם עלויות אלה לא יזכו את העירייה בעמלה.

5.5 תקציב הפרויקט לעבודות החלות על העירייה יחושב על בסיס מחירון משבי"ש התקף במועד אישור התקציב.

5.6 תקציב הפרויקט שיאושר בוועדה יהיה סופי, תקבולי הפיתוח בגין התשתיות הצמודות יועברו לעירייה בהתאם לאבני דרך כמפורט בנספח י"ג, מובהר למען הסר ספק כי העירייה לא תוכל לפנות לוועדה לצורך תקצוב נוסף לאחר אישור התקציב. תשלומים בגין תשתיות על יבוצעו בהתאם לאמור בנספח ו' על פי ביצוע בפועל וחשבונות מצטברים.

5.7 התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על כמפורט בנספח א' המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בוועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששלמו מגורמים אחרים.

5.8 סבסוד עבודות התשתית והפיתוח

הואיל ונתיבות מצויה באזור עדיפות לאומית, חל סבסוד של עבודות הפיתוח הציבוריות לרבות תשתיות המים והביוב.

מוסכם על הצדדים כי רמ"י תטפל באישור הסבסוד שיגיע בגין כל תכנית לקראת פרסום מגרשים לשווק, וכי סכומי הסבסוד שיאושרו יופחתו מעלויות הפיתוח שישלמו היזמים וכי רמ"י תעביר את הסבסוד לרשות המקומית ולתאגיד לאחר קבלתם בהתאם לאבני הדרך להעברת תשלומים לעירייה על פי המפורט בנספח יג'.

במגרשים שבעליהם אינם זכאים לסבסוד, או ככל שלא יאושר סבסוד, הגבייה תהיה על מלוא עלויות הפיתוח.

5.9 המקורות המאוגמים - מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.9.1 סך הגבייה של הוצאות הפיתוח מהיזמים כהגדרתם בהסכם זה;

5.9.2 תשלומים שיועברו לרשות המקומית על ידי רמ"י עבור מוסדות ציבור רשות כהגדרתם בהסכם זה;

למיל
5.1

5.9.3. תקציב לבניית מוסדות ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך ;

5.9.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד הכלכלה ו/או משרד הדתות, ו/או משרד התחבורה ו/או מפעל הפיס ו/או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממשלתית עבודות הפיתוח ו/או הקמת מוסדות ציבור רשות וחובה.

5.9.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה.

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.

5.10. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.

5.11. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, והבינוי של מוס"צ ישולמו מתוך המקורות המאוגמים כהגדרתם לעיל והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדה, עד למועד גביית עלויות הפיתוח מהיזמים.

5.12. מוסכם בזאת כי לאחר גביית עלויות הפיתוח או קבלת סכומים ממקורות מימון שונים כגון סבסוד, והפקדתם בקופת רמ"י, לא תחול תוספת הצמדה למדד על הסכומים שהופקדו בקופת רמ"י.

5.13. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1434 או כל החלטה שתבוא במקומה).

6. דמי הניהול לעירייה

6.1. עמלה גלובאלית - דמי הניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוען, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח יא' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה.

6.2. העמלה הגלובאלית תיקבע באופן פרטני לכל פרויקט על פי מאפייניו.

7. עבודות צד ג'

7.1. העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח יא' לא תחול על תכנון ובצוע עבודות,

מ.פ. 5.1

שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), ואשר תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה בתיאום עם העיריה :

7.1.1. 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, אף אם הן כלולות בתקציב המאושר, אך אינן חלות על הרשות המקומית, ייחשבו כעבודות צד ג'.

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

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

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול בהתאם לקבוע בסעיף ו' לנספח יא' ובלבד שלא יפחת מ- 1.5% תשלום דמי הניהול במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש ובכתב 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.

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

7.3. בגין ביצוע עבודות תשתיות על תשלום לעירייה עמלה גלובלית.

7.4. דמי הניהול יחושבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה במנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

מנגנוני גביה על ידי רמ"י

7.5. גביית עלויות פיתוח. לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י הועדה), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

7.6. עלויות הפיתוח עבור התשתיות הצמודות ותשתיות העל שיגבו מהיזמים יוצמדו למדד תשומות הבנייה החל ממועד אישור התקציב ועד למועד ההכרזה על הזוכה

בקררע.

7.7 גביית תשלומי מוסדות ציבור רשות. בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מוסדות הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בהחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה.

8. מנגנוני העברת כספים

8.1 רמ"י תעביר לעירייה מתוך הכספים שנגבו בגין עלויות פיתוח מהמגרשים המשוקים במסגרת הסכם הגג וזאת בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח יג.

8.2 הזוכים במגרשים המשוקים בפטור ממכרז, יידרשו לשלם את דמי הפיתוח בפרק זמן זהה לזוכים במגרשים בשיווק רגיל.

8.3 חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין עלויות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 7.5 ו- 7.6 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.

8.4 חשבון א'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין דרישות תשלום שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.

8.5 חשבון ב'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה.

8.6 הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז 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. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י העירייה.

8.7 העירייה מתחייבת להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

9. תקצוב מנהלת עירונית

9.1 לצורך ביצועו של הסכם זה על ידי העירייה, תוקם מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה (להלן – "מנהלת הפרויקט"). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה לפי הסכם זה כאמור, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים,

באמצעות הפיקוח העירוני, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה וכיוצ"ב. נציג רמ"י בוועדת ההיגוי אשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט לרבות תקורות התומכות בפעילויות אלה.

9.2. למען הסר ספק, יובהר, כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

9.3. השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך של 30,000,000 ש"ח, כולל מע"מ. סכום זה, ישולם ב-60 תשלומים שווים ממועד אישור התקציב הראשון.

9.4. ככל ששיווק התכניות יוקדם, העירייה תהיה רשאית לבקש הקדמת התשלום בהתאם.

9.5. מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג ובהלימה ישירה לשיווק יחיד לפי כללי הסכם הגג. השתתפות רמ"י תשמש למימון כוח האדם המועסק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלוס יחידות הדיור). יודגש, כי תשלום דמי ההשתתפות יאושר על ידי רמ"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

9.6. מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 15 להלן.

10. גבייה על ידי העירייה

10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר לעבודות תשתית ופיתוח התקפים של העירייה ו/או מכות כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר אושרו 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 ברישומי הוועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יב' להסכם זה.

10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והוועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות אגרת בניה 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, כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין תוספות הבניה או יחידות הדיור כאמור לעיל, ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות. מובהר כי העירייה מתחייבת לבצע כל תשתית נוספת ככל שתידרש עקב השינוי האמור.

10.3. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה ע"י

א.י.י.
- 5.1

היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאוגם לעניין הסכם זה).

11. בניית מוסדות ציבור חובה

- 11.1 מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").
- 11.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 11.3 בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.
- 11.4 העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

12. תקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורט בנספח ג להסכם זה ואת בניין מוסדות החינוך חובה בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י משרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

13. התחייבויות נוספות של העירייה

- 13.1 העירייה מתחייבת 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 התסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב ככל שהן מבוצעות על ידי העירייה, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.
- 13.2 לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.
- 13.3 לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין

5.1
א.י.ר.

והתביעה החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

13.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז מיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לסי' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

14. הפסקת ההסכם

יובהר, כי אם מכל סיבה התלויה באחד הצדדים, איתר אותו צד בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה הצד השני רשאי לדרוש הפסקת המשך יישום הסכם זה.

בנסיבות אלה תחול הפסקת ההסכם רק לגבי תוכניות שטרם החל שיווקם, ובכפוף להודעה בכתב ומראש של 180 (מאה ושמונים) יום של הצד המבקש להפסיק את ההסכם לצד השני. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

14.1. 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 בהתאם להוראות הסכם זה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מביניהם.

14.2. בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה רמ"י או העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהסכם זה ובהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה.

ככל שיוחלט לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, ידונו הצדדים בהתחשבות הכספית בגין כספים שהושקעו בתשתיות העל שבוצעו ובחלקן היחסי של העלויות החל על התכניות אשר לגביהן הופסק ההסכם, וכן באופן השבתם של הכספים, אם ויהיו כספים להשבה לרמ"י. לא הגיעו הצדדים להסכמה ידונו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י. ככל שלא יגיעו להסכמה יפנו הצדדים למשנה ליועמ"ש לממשלה, לעניינים אזרחיים, אשר יכריע במחלוקת.

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.

15. ועדת היגוי

- 15.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.
- 15.2. 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.
- 15.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:
- 15.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.
- 15.3.2. 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.
- 15.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- 15.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 15.3.5. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהזמנים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 15.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע, ככל שיהיה צורך, בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לדיון בוועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 15.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוען.
- 15.3.8. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 15.3.9. לדון בשינויים ברשימת העבודות שנקבעו כתשתיות על לרבות עלויות העבודות. ועדת ההיגוי תמליץ על שינויים נדרשים במידת הצורך, ההחלטות יתקבלו במסגרת ועדת הפרויקטים.
- 15.3.10. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

מ"י
ע"י

16. התקשרות עם תאגיד המים

- 16.1 ככלל עבודות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי אשקלון בע"מ (להלן: התאגיד). למימון עבודות התאגיד יגבה התאגיד ישירות מהיזמים דמי הקמה על פי החוק ועל פי התעריפים שיהיו תקפים במועד הטלת החיוב על היזמים.
- 16.2 הצדדים יגבשו הסכם עם התאגיד במטרה להבטיח שילוב התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב עם עבודות התשתית החלות על העירייה.

17. תקציב יישון מול חדש'

- 17.1 רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשידרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444.
- 17.2 מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

18. התחדשות עירונית

לאור בקשת עיריית נתיבות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים כי יפעלו לגיבוש הסכם בנושא זה ככל שיידרש מתוך הבנת החשיבות של ההתחדשות העירונית לעיר, לרבות בחינת אפשרות להקצאת יחיד מתוך התכניות הכלולות בהסכם זה לטובת ההתחדשות העירונית, והכל בהתאם ובכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ברמ"י ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלבנטית.

19. כללי

- 19.1 כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו לצדדים שלישיים 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, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.
- 19.3 טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, אותן שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ו'.

אחריות וניהול הליכים.

20.1 העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל 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). העירייה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה תפצה ו/או תשפה את רמ"י על כל הוצאה כאמור.

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

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

20.2 העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"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. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכנית נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

20.3 ביטוח. העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסאי) 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 ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים 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 כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים 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.

20.4 הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כת או הרשאה לעירייה כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

20.5. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשלי"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה מצהירה בזאת כי תתימנה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

על החתום

מנכ"ל רמ"י
סגן בכיר לחשב הכללי
ויקטור וייס
סגן בכיר לחשב הכללי
 ינוני שש"ג
 חשב הכללי רמ"י
 22.1.18
עיריית נתניה
עיריית נתניה
מזכ"ל רשות מקומית
גזבר עיריית נתניה
ראש עיריית נתניה

א.י.ה.

נתיבות - תשתיות א'

מס' מסלול	שם המסלול	מיקום	אורך	רוחב	סלול	יח'	קטנת לתי"ד	האמון (ללא) (קילומטר מ"מ) (אש"ח)	צד"מ-100 (אש"ח)	עמלה 14% (אש"ח)	סכ"מ (נפרד) (אש"ח)	סכ"מ (אש"ח)	17% (אש"ח)	סכ"מ כולל המסלול (אש"ח)	חובת פשרה	חטיבה
1.1	לנד-רופט-הפסד רחובות	מחלף רמת השרון	280	25	5,000	טרי	3,200	16,000,000	1,800,000	2,240,000	19,140,000	3,272,100	23,217,800	ד"ר	סכ"מ סמי	
1.2	מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון	260	25	5,000	טרי	3,180	15,900,000	1,780,000	2,180,000	18,180,000	3,172,100	20,881,810	ד"ר	סכ"מ סמי	
2.3	כביש ירושלים-תל אביב	ירושלים	2,800	25	70,000	טרי	131	9,200,000	9,200,000	1,148,700	10,348,700	1,749,419	12,098,119	כל	סכ"מ סמי	
1.4	פגזי ורמון-ילי ימנה לכוון	ירושלים	2,310	25	70,000	קרי	131	9,170,000	9,170,000	1,137,000	10,307,000	1,739,036	11,973,636	כל	סכ"מ סמי	
1.5	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון									91,800	888,000	152,880	1,021,680	כל	סכ"מ סמי
1.6	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון									91,800	888,000	152,880	1,021,680	כל	סכ"מ סמי
1.7	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון									91,800	888,000	152,880	1,021,680	כל	סכ"מ סמי
1.8	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון									91,800	888,000	152,880	1,021,680	כל	סכ"מ סמי
1.9	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון									91,800	888,000	152,880	1,021,680	כל	סכ"מ סמי
1.9	הרחבת כביש כנרת-ירושלים	ירושלים	2,850,000			קרי	285,000	2,850,000	320,000	3,170,000	3,170,000	538,110	3,808,110	פירוט ב-10	סכ"מ סמי	
1.10	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	418,800			קרי	41,880	418,800	48,000	466,800	466,800	77,212	544,012	כל	סכ"מ סמי	
1.11	קריית-ירושלים-ירושלים	ירושלים	252,000	24	252,000	טרי	20	2,614,800	261,480	2,876,280	24,998,400	4,249,278	29,245,718	פירוק	סכ"מ סמי	
1.12	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	1,410,000			קרי	141,000	1,410,000	163,200	1,573,200	1,573,200	257,250	1,830,450	פירוק	סכ"מ סמי	
1.13	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	12,000,000			קרי	1,200,000	12,000,000	1,440,000	13,440,000	13,440,000	2,117,800	15,557,800	פירוק	סכ"מ סמי	
1.14	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	8,000,000			קרי	800,000	8,000,000	960,000	8,960,000	8,960,000	1,488,400	10,448,400	פירוק	סכ"מ סמי	
1.15	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	11,000,000			קרי	1,100,000	11,000,000	1,320,000	12,320,000	12,320,000	2,118,900	14,438,900	פירוק	סכ"מ סמי	
1.16	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	11,000,000			קרי	1,100,000	11,000,000	1,320,000	12,320,000	12,320,000	2,118,900	14,438,900	פירוק	סכ"מ סמי	
1.17	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	4,200,000			קרי	420,000	4,200,000	504,000	4,704,000	4,704,000	768,840	5,472,840	פירוק	סכ"מ סמי	
1.18	הרחבת כביש שפלה-ירושלים	ירושלים	3,200,000			קרי	320,000	3,200,000	384,000	3,584,000	3,584,000	584,000	4,168,000	פירוק	סכ"מ סמי	
													222,818,365			
1.1	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון	5,410,000			קרי	541,000	5,410,000	649,200	6,059,200	6,059,200	1,044,752	7,091,352	פירוק	סכ"מ סמי	
2.2	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון	5,100,000			קרי	510,000	5,100,000	612,000	5,712,000	5,712,000	954,000	6,666,000	פירוק	סכ"מ סמי	
2.3	מסלול-מגדל-לנד-רופט-רמת השרון	מחלף רמת השרון	5,680,000			קרי	568,000	5,680,000	681,600	6,361,600	6,361,600	1,054,800	7,416,400	פירוק	סכ"מ סמי	

4.1

מספר	תיאור	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	סך הכל	מספר	תיאור
2.4	הקמת תחנת טלויזיה בדרום תל אביב	11,348,218	1,622,739	9,345,522	1,877,720	749,400	7,498,600									24	הקמת תחנת טלויזיה בדרום תל אביב	
2.3	תחנת לרדיו תל אביב	5,848,180	846,210	5,848,000	874,000	410,000	4,180,000									23	תחנת לרדיו תל אביב	
2.4	שירותי טלויזיה ורדיו	7,601,400	421,400	2,418,000	180,000	180,000	2,000,000									24	שירותי טלויזיה ורדיו	
2.2	הקמת תחנת טלויזיה	2,371,180	327,280	1,948,000	724,000	160,000	1,600,000	40,800	40							22	הקמת תחנת טלויזיה	
2.6	שירותי טלויזיה ורדיו	6,328,600	918,600	5,310,000	630,000	450,000	4,180,000	750	6,000							26	שירותי טלויזיה ורדיו	
2.4	הקמת תחנת טלויזיה	6,318,480	1,180,480	6,944,000	784,000	560,000	5,600,000									24	הקמת תחנת טלויזיה	
	סך הכל	60,988,730																
2.3	הקמת תחנת טלויזיה	21,762,000	3,162,000	11,608,000	2,100,000	1,100,000	13,000,000	13,000,000								23	הקמת תחנת טלויזיה	
	סך הכל	21,762,000	3,162,000	11,608,000	2,100,000	1,100,000	13,000,000	13,000,000										
2.1	הקמת תחנת טלויזיה	34,425,444	5,323,444	11,303,100	3,534,300	1,214,100	13,245,000	485,000	153							21	הקמת תחנת טלויזיה	
2.2	הקמת תחנת טלויזיה	37,710,000	5,480,000	11,210,000	1,640,000	2,820,000	14,000,000	100,000	207							22	הקמת תחנת טלויזיה	
2.3	הקמת תחנת טלויזיה	10,481,000	1,581,000	8,300,000	1,038,000	750,000	7,500,000	200,000	25							23	הקמת תחנת טלויזיה	
2.4	הקמת תחנת טלויזיה	16,474,380	1,484,380	14,598,000	1,631,800	1,170,000	11,700,000									24	הקמת תחנת טלויזיה	
2.5	הקמת תחנת טלויזיה	8,704,800	1,286,800	7,460,000	840,000	600,000	6,000,000	8,000,000								25	הקמת תחנת טלויזיה	
2.4	הקמת תחנת טלויזיה	6,518,600	948,600	5,590,000	630,000	450,000	4,100,000	4,600,000								24	הקמת תחנת טלויזיה	
2.2	הקמת תחנת טלויזיה	10,155,000	1,479,000	8,540,000	910,000	700,000	7,000,000	5,000,000								22	הקמת תחנת טלויזיה	
	סך הכל	127,590,606	18,318,606	107,252,000	11,312,900	6,799,500	67,999,500	67,999,500										
2.1	הקמת תחנת טלויזיה	14,508,000	2,108,000	12,400,000	1,400,000	1,000,000	10,000,000	700								21	הקמת תחנת טלויזיה	
2.2	הקמת תחנת טלויזיה	3,181,000	421,000	2,410,000	180,000	200,000	2,000,000	100	-1,000							22	הקמת תחנת טלויזיה	
	סך הכל	17,689,000	2,529,000	14,810,000	1,580,000	1,200,000	12,000,000	800	-1,000									
2.1	הקמת תחנת טלויזיה	2,785,516	404,736	2,380,800	268,800	199,000	1,910,000	800	2,400							21	הקמת תחנת טלויזיה	
2.2	הקמת תחנת טלויזיה	10,155,000	1,475,000	8,410,000	920,000	700,000	7,000,000	7,000,000								22	הקמת תחנת טלויזיה	
2.3	הקמת תחנת טלויזיה	2,174,100	318,200	1,845,000	110,800	150,000	1,500,000	1,500,000								23	הקמת תחנת טלויזיה	

2.1
2.2

קטגוריית פעילות	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
4.4	מכירת הנכס להקמה																							
	הוצאת מיסות הולכת טים סטוריום																							
	קצבני העשרה ברוטו הירואב הרווח																							
4.4	הוצאת מיסות הולכת	1,496,880	236,500	1,240,640	140,800	100,800	1,000,000	500																
	הוצאת מיסות הולכת	16,968,136	2,097,336	18,160,800	1,938,800	1,143,600	13,400,000																	
7.1	הוצאת מיסות הולכת	7,979,600	1,199,100	6,820,600	770,000	510,000	5,500,000	5,800,000																
7.2	הוצאת מיסות הולכת	7,784,816	1,126,716	6,657,800	748,100	534,100	5,345,000	5,345,000																
7.3	הוצאת מיסות הולכת	6,241,800	874,550	5,367,250	448,000	210,000	3,230,000																	
7.4	הוצאת מיסות הולכת	8,247,500	874,550	7,372,950	948,000	210,000	3,230,000																	
7.5	הוצאת מיסות הולכת	11,319,240	1,641,210	9,678,030	1,897,000	710,000	7,800,000																	
7.6	הוצאת מיסות הולכת	4,567,240	590,240	3,977,000	392,000	280,000	2,800,000																	
7.7	הוצאת מיסות הולכת	30,000,000																						
7.8	הוצאת מיסות הולכת	17,186,730	1,770,710	10,416,000	1,176,000	840,000	8,400,000																	
	הוצאת מיסות הולכת	32,789,746																						
	הוצאת מיסות הולכת	399,001,683																						
8.1	הוצאת מיסות הולכת	16,000,000																						
8.2	הוצאת מיסות הולכת	16,000,000																						
8.3	הוצאת מיסות הולכת	21,000,000																						
	הוצאת מיסות הולכת	631,001,683																						
	הוצאת מיסות הולכת	50,000,000																						

5.1
N.C.

נספח ד' - רשימת מוסדות חינוך בהסכם גג נתיבות

מס' המבנה	נווה שרון	רמות יורם	מעלות הנחל	נתיבות מערב ב'	מתחם 10	נתיבות מערב	סה"כ
1 גן ילדים	26	49	31	5	3	12	126
2 כיתה בבית ספר יסודי	57	109	72	10	7	31	286
3 כיתה בבית ספר על יסודי	57	109	72		7	18	263
4 חינוך מיוחד	9	18	11	2	1		41
5 סה"כ	149	285	186	17	18	61	716

כמויות מבני הציבור בנספח זה חושבו על פי פרוגרמות ראשוניות.
 העירייה תכין פרוגרמות עדכניות בהתאם להתקדמות התכנון.
 מימון הקמת מבני ציבור אלה יתבצע באמצעות הרשאות משרד החינוך ובהתאם לכללי המשרד.
 אין ברשימה זאת כדי להטיל חובת מימון כלשהי למבני הציבור על רמ"י.

א.י.י
 א.י.י

נספח ו'

כללים לגיבוש תקציב, הכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה
האמור בנספח זה יחול על כל תכנית הכלולה בהסכם הגג (להלן: "התכנית") ו/או על כל תשתית על בנפרד.

גיבוש התקציב:

1. לכל תכנית יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
 - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
 - ב. העמסת עלויות לביצוע עבודות תשתיות על שאושרו בנספח א'.
 - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות ובצ"מ.
 - ד. עלויות תכנון ותקורות עירייה כעמלה גלובאלית כמפורט בנספח יא' להסכם הגג.
2. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון ארעי, שלב זה יכלול: הכנת כתב כמויות, אומדן מחירים, מפרט טכני לביצוע העבודות ותוכניות. שלב זה יוכן לא יאוחר מתום 4 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
3. התקציב שיגובש ע"י העירייה יועבר לבדיקת חברת הבקרה של רמ"י.
4. ככל שיוותרו חילוקי דעות בנושא התקציב, הנושאים יובאו לדיון בוועדת ההיגוי.
5. התקציב יובא לאישור בפני וועדת פרויקטים עליונה.

קדמי מימון:

6. כל קדמי המימון שיועברו ע"י רמ"י לעירייה יקוזזו מתוך דמי הפיתוח שייגבו מהיזמים לאחר שיווק כל תכנית, ובתנאי שלא יפגעו ההזרמות השוטפות של רמ"י לעירייה למימון עבודות הפיתוח.
7. קדם מימון שיקוזז ע"י רמ"י יישא הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום תשלום קדם המימון לעירייה ועד למועד הקיזוז בפועל.

תשתיות צמודות – ההתחשבות בגין תשתיות צמודות תעשה בהתאם לנספח יג' להסכם הגג.

תשתיות על - הכנת מכרז ופרסומו

8. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאת המכרז.
9. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ו/או למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לחברת הבקרה של רמ"י.
10. המכרז יהיה פומבי.
11. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
 - 11.1 המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
 - 11.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז (לא יתאפשר להציע תוספת).

מ.י.
מ.י.

11.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.

11.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.

12. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה/החכ"ל. העירייה ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחת התיבה מיד עם דרישת רמ"י להמצאת התיעוד.

13. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מליון ש"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 לרמ"י ולחברת הבקרה של רמ"י.

14. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י, כמשקיף. החלטות ועדת המכרזים יתקבלו ע"פ דין.

אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע

15. לאחר קבלת תוצאות המכרז, תוגש בקשה בכתב מהעירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה בין העירייה ו/או מי מטעמה עם הקבלן המבצע. העירייה תכלול הוראה בכל מכרזיה לפיה חתימת החוזה עם הזוכה במכרז מותנית בקבלת הרשאה תקציבית מרמ"י.

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

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

הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה

18. בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.

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

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

21. לחשבון יצורף דו"ח מצטבר לניצול התקציב, סעיף תקציבי, סכום שאושר בסעיף, נוצל במצטבר, יתרה חזויה לביצוע, יתרה חזויה לניצול.

רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שאושר על ידי רמ"י לחשבון הייעודי של הפרויקט שיפתח ע"י העירייה תוך 37 ימים ממועד הגשת החשבון לאישור ע"י הבקרה.

א.י.י
1.1

נספח ט'

תאריך: _____

לכבוד
מר ערן ראובני
מנהל מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בהסכם הגג

מוסכם כי אחוז הדירות הקטנות יהיה כקבוע בתוכניות דהיום (ביחס לתוכניות המאושרות) וכקבוע בהחלטת הממשלה ביחס לאישור תכניות אופקים חדשים ושכונת נוח בותמ"ל. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי הקבוע בדין ובכפוף להתכנות התכנונית וההנדסית). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

בכבוד רב,

מהנדס העיר

א.נ.י.

נספח יא'

עמלה גלובאלית לעבודות פיתוח בניהול רשות מקומית

העמלה גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ייקבעו ע"פ העקרונות שיובאו להלן:

1. העמלה בכל פרויקט תשתית על הכלול בהסכם הגג תחושב כפונקציה של היקף ביצוע העבודות ללא בצ"מ ע"י הרשות המקומית ודרגת מורכבות הפרויקט כמבוטא בטבלה שלהלן:

אחוזי תקורה גלובאליים כפונקציה של היקף ומורכבות הפרויקט											
13.90	14.90	15.90	16.90	17.90	18.10	18.30	18.50	18.70	18.90	10	דרגת מורכבות
13.80	14.72	15.64	16.56	17.48	17.66	17.85	18.03	18.22	18.40	9	
13.70	14.54	15.38	16.22	17.06	17.23	17.40	17.56	17.73	17.90	8	
13.60	14.36	15.12	15.88	16.64	16.79	16.94	17.10	17.25	17.40	7	
13.50	14.18	14.86	15.54	16.22	16.36	16.49	16.63	16.76	16.90	6	
13.40	14.00	14.60	15.20	15.80	15.92	16.04	16.16	16.28	16.40	5	
13.30	13.82	14.34	14.86	15.38	15.48	15.59	15.69	15.80	15.90	4	
13.20	13.64	14.08	14.52	14.96	15.05	15.14	15.22	15.31	15.40	3	
13.10	13.46	13.82	14.18	14.54	14.61	14.68	14.76	14.83	14.90	2	
13.00	13.28	13.56	13.84	14.12	14.18	14.23	14.29	14.34	14.40	1	
12.90	13.10	13.30	13.50	13.70	13.74	13.78	13.82	13.86	13.90	0	
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0		
היקף הוצאות ישירות כולל ב.צ.מ. (מלש"ח)											

הערה: ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה.

א.י.י
א.י.י

דרגת מורכבות הפרויקט - N - תיקבע כדלקמן:

ערכו של N ייקבע ע"י חברת הבקרה, לאחר הצגת הנתונים ע"י הרשות המקומית, כסיכום של ערכים המייצגים גורמים תורמי מורכבות, ככל שאלה כלולים בפרויקט הנתון, ובכל מקרה ערכו של N לא יעלה על 10.

תחום	גורם תורם מורכבות	ערך
טופוגרפיה	שיפוע קרקע עד 7%	0
	שיפוע קרקע - 7% - 12%	1
	שיפוע קרקע - 12% - 20%	2
	שיפוע קרקע גבוה מ- 20%	3
מורכבות כללית	סוג קרקע בעייתי	1
	מטרדים להסרה (אחד כנגד כל מטרד, לא יותר מ- 3).	1-3
	דרישות סביבתיות	1
	דרישה בת.ב.ע. לתכנית בניוי 1: 500	1
	תשתיות על משמעותיות (למעלה מ- 20% מעלות הפרויקט כולו)	1
	תשתיות על כבדות (למעלה מ- 30% מעלות הפרויקט כולו)	2
	לפרויקטים מעל 1,000 יח"ד: קצב שווק ממוצע של פחות מ- 500 יח"ד לשנה.	1
	לפרויקטים מתחת ל- 1,000 יח"ד: שווק כל היחידות ביותר משנתיים.	1
צפיפות נטו (יח"ד/דונם)	עד 2	0
	2 - 6	1
	6 - 10	2
	יותר מ- 10	3

2. למען הסר ספק מובהר כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.

3. דמי הניהול ניתנים במתכונת פאושאלית וייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול, תכנון ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, הוצאות צוות תכנון, לרבות שינוי תכנון, יועצים מטעם העירייה, הוצאות משפטיות, ביטוח כולל, חשבונאות וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

א.מ.ר.
2011

4. הרשות המקומית או מי מטעמם לא יהיו רשאים לנכות או לגבות תשלומים אחרים מקבלני הביצוע במסגרת עבודות פיתוח התשתיות או בכלל.

בדיקות מעבדה וביטוחי עבודות הפיתוח ע"י קבלני הביצוע יבוצעו ע"ח הקבלנים בתאום עם רמ"י.

5. תשלום העמלה הגלובאלית יהיה בהתאם ובצמוד לאבני הדרך בהסכם.

6. **תשלומים בגין רכיבים שעליהם לא חלה העמלה הגלובאלית**

תשלום בגין הרכיבים הבאים שאינם נכללים בתקורת הגלובאלית של הרשות המקומית (במידה ויידרשו) יתבצע כדלקמן:

א. השלמת עמלה בגין תאום וניהול עבודות בביצוע גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) – 1.5% ודגש כי בחישוב העמלה הגלובאלית מגולמים חלק מתקורות התאום מול גורמי חוץ.

ב. טיפול סטאטוטורי – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י

ג. הכנת תצ"ר – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברמ"י.

ד. הוצאות בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד) - עלות הבדיקות ע"פ מבחן הצעות (3 הצעות לפחות) או ע"פ הפעלת הסכמי מסגרת, ככל שיהיו קיימים במשרד הבינוי או ברמ"י. בתוספת עמלה בשיעור 5%

ת.י. 15.1

מכתב קיזוז אגרות והיטלים - יודפס וייחתם על ידי העירייה

תאריך: _____

לכבוד
מנהל מרחב עסקי דרום
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.,

הנדון: נתיבות, תכניות במסגרת הסכם גג בין רמ" לבין הרשות המקומית (להלן: "הפרויקט")
אישור קיזוז אגרות והיטלי פיתוח.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית (להלן: "הרשות המקומית"), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית;

והואיל ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;

והואיל ומי שיזכה במגרש/ים במסגרת מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט או במסגרת עסקות פטור (להלן: "המגרשים" ו- "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותם מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

היטל - חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל תיעול וניקוז	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.)	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל

מכתב קיזוז אגרות והיטלים- יודפס וייחתם על ידי העירייה

הערות –

- התחייבות זו של העירייה תקפה גם לאישור עתידי של חוקי עזר לעירייה לעניין היטלי פיתוח או גביית היטלי פיתוח אם ייכנסו לתוקפם ככל שיהיו כאלה.
- האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה ע"י העירייה היטל פיתוח מלאים בהתאם לכל דין, ללא קיזוז, או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם).

מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב יבוצעו מכח דמי הקמה.

העירייה/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה ואגרות בניה כדין.

בכבוד רב,

גזבר העירייה

ראש העירייה

אישור חתימות

אני הח"מ _____ 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 _____ חתימת עו"ד _____

נספח יג' – אבני דרך להעברת תשלומים בגין תשתיות צמודות

1. להלן אבני דרך להעברת תשלומים לביצוע תשתיות צמודות לתכניות שבהסכם הגג של עיריית נתיבות ורמ"י.
2. ההתייחסות לתשלומים תהיה בגין כל תב"ע בנפרד בהתאם לתקציב שיאושר כאמור בהסכם הגג, משמעות המונחים הנכללים בנספח זה כגון: תקציב, תקורה, הצמדה, עודף וכיו"ב, הנה כמשמעותם של מונחים אלה במסגרת הסכם הגג.
3. תשלום כל אבן דרך יבוצע לאחר קבלת דרישת תשלום בכתב מהעירייה לרמ"י בגין כל אבן דרך ו/או תשלום.
4. הסכום שיועבר ע"י רמ"י לעירייה יהיה עד לגובה שיעור אבן הדרך כאמור או הסכום שרמ"י גבתה במסגרת השיווקים בתוספת תשלומים בגין הסבסוד בגין יחידות הדיור שנכללו בפלח השיווק, ככל והתקבל הסבסוד ברמ"י. יובהר כי רמ"י תעביר את התשלומים על פי אבני הדרך שלהלן גם אם השיווק היה חלקי, בכפוף להמצאות יתרה כספית בקופת הפרויקט. במידה ויידרש קדם מימון לצורך השלמת אבן דרך כלשהי או בשל עיכוב בקבלת הסבסוד, יפעלו הצדדים בהתאם לאמור בהסכם. ככל ותוותר יתרה בין שלבי העבודה המפורטים מטה תשמש יתרה זו לצורך מימון אבן הדרך הבאה. האמור אינו גורע מזכות המועצה כאמור בסעיף 9.
5. בחרה העירייה לפרסם מכרז ביחס לחלק מהעבודות הכלולות באבן הדרך הרלוונטית, יהיה שיעור אבן הדרך ניתן לחלוקה בהתאם להתקדמות אבן הדרך (לדוגמה: אם ייבחר קבלן לביצוע חצי מהכבישים שבתכנית, רמ"י תעביר לעירייה 50% מאבן הדרך המצוינת).
6. תשתיות צמודות
תקציב התשתיות הצמודות של הפרויקט יאושר על ידי הבקרה ורמ"י במסגרת טופס 705 ויכלול:
 1. אומדן עלות העבודות לפי מחירון משהב"ש ספטי 2016.
 2. עמלה גלובלית. (בגובה 15.6% עבור תשתיות צמודות ותשתיות על בשכונות: רמות יורם נווה שרון ונתיבות מערב ב')
 3. בדיקות קרקע, בקרת איכות ובדיקות תקינה ישולמו לעירייה לפי ביצוע בפועל.
 4. הכנת תצ"ר - תשלום לעירייה לפי הצורך ובהתאם לנהלי רמ"י.
 5. בצ"מ- 10%
 6. מע"מ- לפי חוק

7. טבלת אבני דרך לתשלום בגין תשתיות צמודות

שלב	אחוז הכללי	מהתקציב	תיאור אבן דרך המהווה תנאי לביצוע התשלום	סכום מצטבר
תקציב כללי הכולל תקורה בצ"מ ומע"מ:				
100,000,000				
מכרז עבודות שלב א' שווי השלב מהתקציב הכללי:				
15,000,000				
עב' עפר-כלליות לרבות: הפירה ו/או מילוי מובא, פינוי עודפי עפר ופסולת, יישור כללי של שטחי מגרשים ושטחים ציבוריים לרום מפלסי השתיים המתוכננים				
א'	9.00%	תוך 30 יום מיום אישור תקציב הפרויקט לפני קיזוז קדם מימון לתכנון.	9,000,000	
ב'	2.50%	תוך 30 יום ממתן צו התחלת עבודה לקבלן	2,500,000	
ג'	3.50%	תוך 30 יום מהצגת חשבון קבלן מאושר לתשלום בהיקף השווה לפחות ל- 20% מסכום החוזה.	3,500,000	
15% סה"כ מכרז שלב א':				
45,000,000				
מכרז עבודות שלב ב' שווי השלב מהתקציב הכללי:				
ביצוע מצעים, הנחת תשתיות תת קרקעיות (ניקוז, שרולים ותיאום עב' מים וביוב עם התאגיד).				
א'	9.00%	תוך 30 יום ממתן צו התחלת עבודה לקבלן	9,000,000	
ב'	18.00%	תוך 30 יום מהצגת חשבון קבלן מאושר בהיקף השווה לפחות ל- 15% מסכום החוזה.	18,000,000	
ג'	18.00%	תוך 30 יום מהצגת חשבון קבלן מאושר בהיקף השווה לפחות ל- 50% מסכום החוזה.	18,000,000	
45% סה"כ מכרז שלב ב':				
25,000,000				
מכרז עבודות שלב ג' שווי השלב מהתקציב הכללי:				
הנחת אבני שפה, ריצוף מדרכות, תאורת רחובות, השלמת שכבת אספלט ראשונה.				
א'	5.00%	תוך 30 יום ממתן צו התחלת עבודה לקבלן	5,000,000	
ב'	10.00%	תוך 30 יום מהצגת חשבון קבלן מאושר בהיקף השווה לפחות ל- 15% מסכום החוזה.	10,000,000	
ג'	10.00%	תוך 30 יום מהצגת חשבון קבלן מאושר בהיקף השווה לפחות ל- 50% מסכום החוזה.	10,000,000	
25% סה"כ מכרז שלב ג':				
15,000,000				
מכרז עבודות שלב ד' שווי השלב מהתקציב הכללי:				
השלמת פיתוח כללית, צביעה ותמרור, סלילת שכבת אספלט שנייה פיתוח גינות ציבוריות וכו'				
א'	5.00%	תוך 30 יום ממתן צו התחלת עבודה לקבלן	5,000,000	
ב'	10.00%	על פי המפורט בסעיף 9 לנספח זה (שימוש בצ"מ)	10,000,000	
15% סה"כ מכרז שלב ד':				
100,000,000				
סיכום כללי לכל הפרויקט:				

הערות לטבלה

- הסכום הנקוב בטבלה בסך 100 מלש"ח הינו להמחשה בלבד.
- הסכום הנכון ייקבע לגבי כל פרויקט בהתאם לתקציב שיאושר בטופס 705.
- הסכום כולל תקורות, בצ"מ ומע"מ בשיעור 17%.
- תשלום בפועל של החשבונות לעירייה יהיה בהתאם למע"מ התקף במועד התשלום.
- הסכומים יוצמדו למדד תשומות הבנייה למגורים החל ממועד אישור כל תקציב ע"י הבקרה ועד למועד אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז הקרקע.
- במידה ואישרה רמ"י לעירייה לפרסם את עבודות שלב א' ועבודות שלב ב' כמכרז אחד, התשלומים לעירייה יכללו במצטבר את הסכומים בגין 2 המכרזים כמפורט בטבלה זו.

5.1

8. במידה וייווצר חוסר תזרימי בין הכספים שרמ"י גבתה לבין ביצוע העבודות, העירייה תהיה רשאית לפנות לוועדת הפרויקטים של רמ"י בבקשה להקדמת מימון ורמ"י תפעל כדי לאשר זאת.

9. שימוש בבצ"מ:

- קודם לביצוע תשלום הסכום השווה ל-10% האחרונים מתקציב כל פרויקט, העירייה תבצע מאזן פרויקט אשר יקבע את עלות ביצוע עבודות התשתיות והפיתוח בהתאם לתשלומים ששולמו בפועל, בתוספת עלות יתרת העבודות והתשלומים הצפויים על פי תוצאות מכרזים שפורסמו לביצוע השלמת עבודות התשתיות הסופיות.
- המאזן, לרבות עלות ביצוע התשתיות, יבדק ע"י חב' הבקרה של רמ"י ויאושר על ידי רמ"י על בסיס המלצת הבקרה.
- בהתאם למאזן המאושר תיקבע רמ"י את הצורך בשימוש בבצ"מ ואת הסכום שיועבר לרשות המקומית מתוך הבצ"מ. הסכום שיועבר לעירייה יהיה בגובה ההפרש בין סך עלות ההוצאות בפועל בתוספת עלות ההוצאות הנוספות המאושרות, לבין הסכום השווה ל-90% מגובה תקציב הפרויקט.
- תשלום בגין שימוש בבצ"מ = הוצאות בפועל + הוצאות נוספות מאושרות פחות 90% מתקציב הפרויקט. ההתחשבות בגין הבצ"מ כאמור תבצע רק באבן דרך שלב ד'.
- בכל מקרה הרשות המקומית תהיה זכאית לאבני הדרך בגין התקציב המאושר ללא מרכיב הבצ"מ.

10. תשתיות על – העירייה מתחייבת לבצע את תשתיות העל הנדרשות לשירות מגרשים משווקים במקביל לביצוע התשתיות הצמודות באופן שלא יחול כל עיכוב בהוצאת היתר בניה, או טופס 4 או היתר אכלוס ככל שהיתרים אלה מותנית בעבודות החלות על העירייה.

11. הסכומים שיועברו בגין תשתיות על יכללו הצמדה למדד הבנייה, ביחס לתאריך הקובע שבו הם חושבו ועד למועד גביית הוצאות הפיתוח ע"י רמ"י מהיזמים.

ג.י.ג
ג.י.ג

י"ז חשוון תשע"ח
06 נובמבר 2017

לכבוד
מר יחיאל זוהר
ראש העירייה
עיריית נתיבות

יחיאל שלום רב,

הנדון: הסכם גג נתיבות
סימוכין: מכתבד מיום 16/10/2017

הנני מתכבד להשיב למכתבד שבסימוכין, כדלקמן:

1. בהמשך לשיבות הרבות שהתקיימו בין הצוותים המקצועיים של רמ"י ושל העירייה, ברצוני לברך על ההתקדמות הרבה שחלה במו"מ ואשר תאפשר להגיע ליעד המשותף, חתימת הסכם גג בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית נתיבות.
2. מיותר לציין, כי הסכם הגג צפוי לאפשר, פיתוח משמעותי של העיר בראשותך ושיווק אלפי יח"ד לטובת תושבי הדרום ומדינת ישראל.
3. בהתייחס לנקודות שהועלו במכתבד שבסימוכין, לאחר שבחנתי את העניין, להלן התייחסותי:

א. **פיצוי בגין 674 יח"ד ששווקו בשכונת "נווה שרון"** – מאחר והמו"מ בין רמ"י לבין העירייה התחיל במקביל לשווק שכונת נווה שרון, אנו רואים בחיוב את בקשתכם להכללת 674 יח"ד ששווקו בשכונה עד עתה, כזכאים לתוספות לתעריף הוצאות פיתוח נוספות בגין "מוסדות ציבור" ו"ישן מול חדש" (בהתאם להחלטות המועצה) הניתנות לרשויות החתומות על הסכמי הגג.
רשות מקרקעי ישראל תמליץ בפני הועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור לקבל את בקשתכם ולממן את התוספת המבוקשת.

ב. **מגרשי השלמה** – בהתאם להחלטה המעודכנת של מועצת מקרקעי ישראל (להלן "המועצה") בנושא "התחדשות עירונית", אשר נדונה במועצה אך טרם נחתמה על ידי שר האוצר, העירייה תהיה זכאית להקצאה של עד 10% מכמות יחידות הדיור הכלולה בהסכם הגג כמגרשי השלמה לביצוע התחדשות עירונית. ההחלטה אמורה להיכנס לתוקף בזמן הקרוב ואין רמ"י יכולה לחרוג מהכללים שנקבעו במועצה ביחס לכל הרשויות החתומות על הסכמי גג.
יחד עם זאת, בהתאם לכללים שנקבעו במסגרת ההחלטה הנ"ל, ועדת המשנה של המועצה תהיה רשאית להגדיל את מכסת מגרשי השלמה עד לשיעור של 15% מכמות יחידות, וזאת בהתאם לתנאים שנקבעו בהחלטה. בין השאר, נדרשת הרשות המקומית לאשר תכנית אב או מסמך מדיניות כולל להתחדשות העירונית בהתייחס לכלל העיר. ככל שעיריית נתיבות תעמוד בתנאים המפורטים בהחלטה, תיפנה רמ"י לוועדת המשנה על מנת לאשר את הגדלת מכסת מגרשי השלמה כמפורט לעיל.

אגף בכיר הנדסה ותשתיות

- ג. **שטחי תעסוקה בתחום העיר** – רמ"י תומכת בהגדלת שטחי התעסוקה בעיר ומכירה בחשיבות של שטחים אלה ליצירת האיזונים הכלכליים המשפיעים על תקציב העירייה. רמ"י תפעל ותסייע לעירייה במימון תכנון התוכניות על פי הכללים הנהוגים. לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הסטטוטוריים הרלוונטיים והעברת הגבולות המוניציפליים לעירייה – ככל שגדרש – יפעל מרחב דרום ברמ"י לפדיון הקרקע מאת המחזיקים ושיווקה ללא דיחוי.
- ד. **סבסוד היטלי פיתוח באזור התעסוקה** – רמ"י מברכת על נכונות משרד הכלכלה לסבסד עלויות פיתוח בשטחי תעסוקה ברחבי העיר. ככל ויתקבל אישור משרד הכלכלה לסבסוד בפרוייקט ספציפי, רמ"י תפחית את הוצאות הפיתוח בגובה הסבסוד שיתקבל.
- ה. **פילוח שיווק המגרשים בשיטת "מחיר למשתכן" ו"שיטה רגילה"** – רמ"י תמליץ בפני הועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור ובפני מועצת מקרקעי ישראל, שהינם הגורמים המוסמכים בנושא זה, כי שיווק מתחמי הבנייה הרוויה בעיר בשנת 2017 ייעשה במסלול מחיר למשתכן, כמתחייב על פי החלטות המועצה, כאשר שיעור של 50% מיחיה"ד יוכלו להימכר על ידי הקבלנים הזוכים ב"שוק החופשי". עם זאת, אני מפנה את תשומת ליבך לכך ששיעור בני המקום שיוכלו להנות ולזכות בדירות מוזלות יקבע מתוך הדירות שישווקו לזכאי מחיר למשתכן בלבד.
4. אבקש להודות בשנית, בשולי מכתבי זה, על שיתוף הפעולה לו זוכה רמ"י ממך ומיתר הגורמים המקצועיים בעיריית נתיבות והנני מצפה לברך על המוגמר ולחתום על הסכם הגג בהקדם האפשרי.

בכבוד רב,

עדיאל שמרון
מנהל הרשות

העתק: יעקב קוינט, היועץ המשפטי – רמ"י
יוסי שטיינברג, חשב רמ"י
ערן ראובני, מנהל מרחב דרום – רמ"י
יורי גמרמן, מנהל אגף פיתוח – רמ"י

דף 2 מתוך 2

אגף תכנון ופרוייקטים

ט' בכסלו, התשע"ח
27 נובמבר 2017
סימוכין: 27421017

לכבוד,
מר יחיאל זוהר
ראש המועצה
נתיבות

א.נ.,

הנדון: הסכם גג עיריית נתיבות

בהמשך לישיבת העבודה שהתקיימה בכנסת בראשות שר התחבורה ביום 26 יולי 2017 בהשתתפות מנכ"לית משרד התחבורה, נציגי אגף התקציבים במשרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל סוכם כי משרד התחבורה יפעל לתקצוב הפרויקטים הבאים:

מס'ד	פרויקט	אומדן
1	חניון משאיות	26,300,000 ₪
2	מסוף תחבורתי עירוני ע"פ דרישת הבה"ת	30,000,000 ₪
3	שבילי אופניים	12,000,000 ₪
4	כביש גישה דרומי לאזור תעשייה מערבי	14,600,000 ₪
5	הרחבת כביש 25 מתקציב משרד התחבורה	60,000,000 ₪
6	כביש מחבר למסוף תחבורה	21,800,000 ₪
סה"כ		164,700,000 ₪

בהתאמה לסיכום הישיבה, הריני להדגיש כי אומדנים אלו הינם ראשוניים, וכי הפרויקטים יתקצבו על פי סטנדרט משרד התחבורה, נהלי התקצוב של המשרד.

בכבוד רב,

יעקב (קובי) בליטשטיין
המשנה למנכ"ל
וסמנכ"ל תשתיות ופיתוח

תאריך: _____

לכבוד: רשות מקרקעי ישראל

אגף תשתיות ובקרה הנדסית

א.נ.

השלמת עבודות פיתוח בשכונות "נווה נוי" ו"החורש" בנתיבות

בתב הסכמה והיעדר תביעות

הואיל: רמ"י, תכננה וביצעה עבודות פיתוח במסגרת פרויקט שכונות "נווה נוי" ו"החורש" בנתיבות (תב"ע 122/23/02 ו-15/101/02/221 בהתאמה) (להלן: "הפרויקטים"), והעבודות שבוצעו מטעם רמ"י באמצעות חבי"ג. מתאר", טרם הושלמו;

והואיל: וסטאטוס הפיתוח בפרויקטים הוצג ע"י העירייה, סוכם עם העירייה ואושר ע"י ועדת הפרויקטים וכמו כן, סוכמה רשימת כל העבודות הנדרשות כדי להשלים את הפרויקטים, ובכלל זה: מערכת הכבישים ודרכי גישה, קירות תמך, שבילים, מערכות מים ובויב, ניקוז, גינון ושצ"פים, תאורה וכל המוגדר בכתבי הכמויות ובטופס 705 המקורי שבו הוגדר תקציב הפיתוח (להלן: "העבודות");

והואיל: והוסכם ע"י העירייה כי לאחר קבלת המימון המוסכם לא תוכל לבוא בכל דרישה ו/או טענה לרמ"י או מי מטעמה בכל הקשור לעבודות שבוצעו, השלמת העבודות הנדרשת וכל התחייבות כלפי היזמים, המשתכנים או ספקים הקשורים לפרויקט זה.

אנו מאשרים כדלקמן:

1. **השלמת עבודות הפיתוח:** כל יתרת עבודות הפיתוח במלואן, תבוצענה ע"י העירייה ובאחריותה המלאה. כמו כן, העירייה תבצע תיקונים ככל שיידרשו במתחמים שכבר פותחו בעבר ע"י חבי"ג. מתאר" או ע"י כל גורם אחר שפעל ביישוב מטעם רמ"י.
2. **קבלת אחריות:** העירייה תישא באחריות כלפי התושבים וכלפי כל דורש, בכל הקשור לתקינות עבודות הפיתוח – הן אלו שיבוצעו בעתיד ע"י העירייה והן אלו שבוצעו בעבר ע"י גורמים כלשהם.
3. **תקציב:** למימון השלמת העבודות, רמ"י תעביר לעירייה תשלום כולל בסך 35 מלש"ח המיועד לביצוע כל העבודות – כולל מע"מ, כולל ניהול ופיקוח, בצ"מ וכל התקורות הדרושות לפרויקט (להלן: "המימון"). החל ממועד החתימה על מסמך זה רמ"י לא תישא בכל תשלום נוסף מעבר למימון על פי סעיף זה.
4. **הסכמה והיעדר תביעות:** העירייה מאשרת בזאת כי המימון האמור, מוסכם ומקובל עליה, ועם קבלתו, אין ולא תהיה לעירייה כל תביעה ו/או טענה כנגד רמ"י בכל הקשור לעבודות פיתוח בפרויקטים נשוא מכתב זה או בתשתיות הקשורות לפרויקטים אלה ועליהם סוכם במסגרת העבודות. העירייה לא תדרוש מימון נוסף בגין יחיד שעדיין לא שווקו בפרויקטים, יחיד אלה ישווקו בקיזוז מלא של אגרות והיטלי פיתוח והעירייה תתמוך בביצוע השיווק.
5. **מינהל תקין:** העירייה תקיים הליכי אשרור ושימוש בכספי המימון כנדרש על פי כל דין (אישור תב"ר, חוק חובת מכרזים וכיו"ב).

ולראייה באנו על החתום:

ראש העירייה

גזבר העירייה

5.1