

הסכם גג

שנחתם ב אפרי ביום 8 בחודש ספטמבר, 2016

- בין:** רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")
- לבין:** עיריית עפולה (להלן: "העירייה")
- לבין:** החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ (להלן: "החכ"ל")
- הואיל** ומדינת ישראל/ רשות הפיתוח /קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית עפולה 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 ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, 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** וביום 3.8.2015 החליטה מועצת מקרקעי על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1439).

לפיכך 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 את כלל תחום תכנית או התכניות הכלולות בהסכם כהגדרתן בסעיף 3.1, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התכניות כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התכנית או התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח.
- 1.3 "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.

- 1.4. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436.
- 1.5. "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בהחלטת מועצה מס' 1436.
- 1.6. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.7. "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטים.
- 1.8. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "ועדת פרויקטים עליונה" – כהגדרתה 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.
- 1.11. "חכ"ל" – החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
- 1.12. "העירייה" – בין בעצמה ובין באמצעות החכ"ל.
- 1.13. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.14. "תאגיד המים והביוב" – מי-נעם תאגיד מים וביוב עירוני בע"מ (להלן: התאגיד).
- 1.15. "מנהלת יזרעאל-עפולה" – העירייה והמועצה האזורית עמק יזרעאל כשהן ביחד [בכל הקשור לפיתוח אזור התעסוקה מרחביה, המשותף לשתיהן].

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 א'(1) – מכתב משרד התחבורה בעניין תקצוב תשתיות העל שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.3. נספח א'(2) - לוי? הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות המבנים.
- 2.4. נספח ב' - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעמן לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

- 2.5. **נספח ג'** – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- 2.6. **נספח ד'** – מבוטל.
- 2.7. **נספח ה'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.8. **נספח ו'** – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים.
- 2.9. **נספח ז'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 8.2]. [כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור ו"אישור בדבר קיזוז מהיטל מוסדות ציבור"].
- 2.10. **נספח ח'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היוזמים לבין העירייה /או חכ"ל.
- 2.11. **נספח ט'** - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.12. **נספח י'** – הסדר פיתוח אזורי תעסוקה.
- 2.13. **נספח י(1)** – הסכם רמ"י – מנהלת יזרעאל-עפולה, בהתייחס לאזור התעסוקה מרחביה.
- 2.14. **נספח יא'** – מכתב משרד הכלכלה בעניין תקצוב מעונות יום, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.15. **נספח יב'** – נספח דמי ניהול – עמלה גלובאלית.
- 2.16. **נספח יג'** - מכתב משרד החינוך בעניין תקצוב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.
- 2.17. **נספח יד'** – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.
- 2.18. **נספח טו'** – התחדשות עירונית.
- 2.19. **נספח טז'** – מכתב משרד הדתות בעניין הקמת מוסדות דת שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.

3. התכניות וקצב השיווק

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

מזחם	תכנית	סוגים ומסלולי	היקף יחידים ומ"ר תעסוקה	העמדה למתן היקף	הערכת מועד שיווק
מול העמק	ג/17000 תמל/1021	בתוקף בהפקדה	2,100 + 1,581 מ"ר מסחר	Q4 2016	Q1 2017
ביה"ס החקלאי ניר העמק ואזור תעשייה מרחביה	טרם הכרזה בותמ"ל הקו הכחול יכלול שטח לתעסוקה מתוקף תכנית המתאר, בשטח מ.א. עמק יזרעאל	מפורטת בהכנה	7,000 תעסוקה + 250,000 מ"ר	Q2 2017	Q1 2018 חלק משטח התכנית מותנה בפדיון קרקע מביה"ס החקלאי.
כפר הילדים	215-0426858	מפורטת בהכנה	250	Q3 2018	Q1 2019
מתחם המשטרה		מפורטת בהכנה	120	Q3 2018	Q1 2019
יתרת C1	עפ/מק/2/20010	בתוקף	1,219 + 185 מ"ר מסחר	בתוקף	Q4 2016
מתחם התחנה	תת"ל 13/6/2 (מוגדר כאזור לשימור)	בתוקף	1,500 מ"ר מסחר	בתוקף	Q3 2016
B1, B2	עפ/מק/6/12567 (טרם התקבל מסי תכנית חדש)	טרם הכנה	4,000 מתוכם 34% בבעלות מדינה 1,360 יח"ד + 34,191 מ"ר תעסוקה ומסחר	Q4 2019	Q1 2020
סה"כ			10,496 יחידים + 182,010 מ"ר		

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

3.3. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" בהגדרתן בתקנות 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 והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לכוול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטוטורית. מכתב עמדת העירייה/מהנדס העיר בנוגע לאמור לעיל, מצ"ב כנספח ט'.

3.4. קצב השיווק ובהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 3.8.2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2016 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהלכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק, שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה), וזאת – בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח, בהלימה לקצב שיווק שטחי התעסוקה, ובד בבד עם שיווק השטחים המסחריים שבמתחמי השיווק. מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם העירייה ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

3.5. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו 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, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמ"י תפעל לשיווק מהיר של שטחי התעסוקה וזאת מתוך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים בהתחשב בתוספת יח"ד הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל. כל זאת בהתחשב בהליכי הפדיון הנדרשים ואילוצים נוספים ככל שיהיו.

כמו כן, ומאחר שתכנית ניר העמק כוללת הן שטחי מגורים והן שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, תפעל רמ"י, גם בקשר למימוש תכנית זו, לשיווק מתחמי המגורים והתעסוקה בהלימה זה לזה.

עוד מצהירה רמ"י, כי תפעל כך שהשיווק יבוצע בהסכמי חכירה/מכר, ולא באמצעות הסכמי פיתוח, וכי היא תיקבע את חובת הזוכה לשלם לעירייה היטל השבחה עפ"י דין, לרבות בגין כל תכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות למכרז ו/או בגין הקלות שיאושרו.

3.6 הקצאה ל"בני המקום"

מוסכם בין הצדדים, כי אופן הקצאת יח"ד למגורים ל"בני המקום" והיקף ההקצאה, ייעשו בהתאם להגדרות ולכללים האמורים בהחלטת מועצה 1476, או כל החלטת מועצה שתבוא במקומה. נכון למועד זה מדובר ב- 32% הקצאה ל"בני המקום", ובמקרה שהעירייה תאשר תוספת יח"ד במתחם ["שבסי"] - עד 45% הקצאה ל"בני המקום".

3.7 בעלי קרקע פרטית

ככל שבתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות או זכויות חכירה הכוללת זכות לשינוי ייעוד במקרקעין (להלן: "בעלים פרטיים"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בכך שבעלי הקרקע הפרטיים ידרשו לשלם בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, בהתאם לכל דין.

4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, ובכללן הוראת סעיף 4א. דלהלן, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספח א' (2)** 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 המאפשר את קיום התחייבויותיה, מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י, וכן מותנית בהבטחת הקמתן של התשתיות הארציות הנדרשות.

הקמת מט"ש עפולה: כמו כן, ידוע לצדדים ומוסכם בזה כי לצורך קידום בניית יח"ד עפ"י הסכם זה נדרש פתרון לנושא המט"ש [מפעל טיהור שפכים], וכי שיווק יח"ד הכלולות בהסכם זה מותנה בכך שיימצא פתרון להקמת מט"ש בתחום העיר עפולה. [הנושא מצוי בדיון מול משרד האוצר למתן קדם מימון/הלוואה. רמ"י תפעל מול משרד האוצר לפתרון הנושא].

במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או החכ"ל מטעמה כדלקמן:

4.1 ביצוע עבודות הפיתוח

- 4.1.1 לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין העירייה ו/או החכ"ל, לאחר אישור התכנית, אומדן לעלויות הפיתוח, בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י.
- 4.1.2 אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בוועדת פרויקטים העליונה ברמ"י. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "הוצאות 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 התשתיות האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.
4.1.6 חתימה על "הסכם תשתיות" 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/החכ"ל מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.
- 4.1.7 הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתאמו 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 והממונה על תאגידי מים וביוב ע"פ חוק.
- 4.1.8 הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.1.9 הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ח' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.1.10 במסגרת המכרז העירייה ו/או החכ"ל יוודאו קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח

של העירייה, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

4.1.11. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.

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

4.1.13. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות העיריות (מכרזים) ובהתאם לאמור בנספח ה' להסכם זה.

4.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז.

4.1.15. טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

4.1.16. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או החכ"ל הסכם עם הקבלן.

4.1.17. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.

4.1.18. הרשות המקומית ו/או החכ"ל ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן מהכספים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.

4.1.19. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י [שתיעשה בהתאם למפורט בנספח ה' להסכם זה].

4.1.20. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י וועדת פרויקטים ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור וועדת הפרויקטים ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכנון נשוא ההסכם העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

4.1.21. 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 כמפורט בתיק וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.1.22. 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.

4.1.23. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 19.2 להלן.

4.1.24. 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.

4.1.25. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אתזקה.

4.1.26. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אכלוס 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט: רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית תכלול הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או קבלניו בתחום התוכנית.

4.1.27. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות 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 רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.28. 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.

4.1.29. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.

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

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

4.2. מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיף 4.1, העירייה ו/או התכ"ל, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

התקשרות עם חברה מנהלת ו/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.

4.3. 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 התכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

קדם מימון והשלמת פערי מימון

4.4. קדם מימון

מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית ותחילת ביצוען, תקצה רמ"י לעירייה או לחכ"ל קדם מימון ע"י תקבולי הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ובמידת הצורך ע"י יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן), לצורך ביצוע הפעילויות המפורטות להלן:

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

4.4.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטים ויהיו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

ככלל קדמי מימון אודות ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם מימון לא יעלה על 20% מעלות הפרויקט.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי ועדת הפרויקטים.

4.5. מימון ביניים

סכום המסגרת של מימון ביניים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי ועדת הפרויקטים. מימון הביניים נועד 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 8.2 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח א'(2)).

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

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

4.5.3. החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה לפיתוח מכוח הסכם זה ו/או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם זה, או כל פרויקט אחר בשטח השיפוט של העירייה, בתאום עם העירייה, בפריסה בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

4.4. הצדדים מסכימים, כי ככל שיהיו במהלך תקופת הסכם זה שינויים במדיניות הממשלה ו/או רמ"י, אשר תהיה להם השפעה ישירה או עקיפה על יכולת העירייה לעמוד בהתחייבותיה ו/או על עלויות/הוצאות כספיות שעל העירייה לשאת בהן, כי אז ידונו הצדדים בכל הסוגיות שיתעוררו כאמור, בניסיון להגיע לפתרונות מוסכמים לשביעות רצון שני הצדדים.

5. תקציב הפרויקט

5.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר על ידי ועדת פרויקטים עליונה ביתס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך ההוצאה (כולל דמי הניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

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

5.2.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.2. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

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

5.2.4. תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.

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

- כל מקור נוסף הנזכר בהסכם זה ו/או 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.
- 5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.
- 5.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על 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 ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.
- 5.6. **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). מובהר, כי סעיף זה מתייחס אך ורק לרמ"י, ולא לגורם או גוף אחרים כלשהו/ם.
- 5.7. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הבצוע ו/או שינויים במדדים השונים (התייקרויות) יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב וכמקובל במקרים דומים.
- 5.8. **הגדלת התקציב המאושר**. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, 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.
- 5.9. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.
- 5.10. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.9, לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות, כמפורט בסעיף 6 להלן, בגין התוספת לתקציב.
- 5.11. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלוי"ז המפורט.
- 5.12. **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 אי 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

קיוזו תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לתכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6. דמי הניהול לעירייה

6.1. דמי הניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוע, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח יב' להסכם זה.

6.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיית עודפי התקציב.

7. עבודות צד ג'

7.1. **עבודות צד ג'.** העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח יב' לא תחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן 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 העירייה :

7.1.1. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/ חברה 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. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו 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'. (להלן: "עבודות צד ג'"). עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף כנספח א(2).

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה או החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בהתאם לקבוע בסעיף ו' לנספח יב'.

העירייה ו/או החכ"ל מטעמה 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 או לחכ"ל במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

8. מנגנתי גביה על ידי רמ"י

8.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' תגבה רמ"י מהזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

8.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני 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. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ה' להסכם זה.

9. מנגנוני העברת כספים

- 9.1. חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה או החכ"ל לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 9.2. חשבון א'. העירייה או החכ"ל תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבונות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי העירייה או החכ"ל לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.
- 9.3. חשבון ב'. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות.
- 9.4. בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאת העירייה, יפתח חשבון א' ע"י החכ"ל כך שהכספים הנזכרים בסעיף 9.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בפתחת החשבון על ידי החכ"ל בכדי לגרוע מכל התחייבויות העירייה במסגרת הסכם זה והעירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבון א' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום ששולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והעירייה תהא מושתקת מלטעון כל טענה בעניין זה.
- 9.5. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד יענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א'.
- 9.6. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

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 התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 10.210.2), 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). מכתבי קיזוז מצורפים כנספח יד' להסכם זה.
- 10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתו"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

והאחרות 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 בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

11. בניית מוסדות 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 ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה. ככל שמסיבה כלשהי [שיקולי תקציב, וכיוצ"ב] לא תקבל העירייה את המימון ממשרד החינוך, במועד הדרוש לה [להלן: "הכספים החסרים"], תדאג רמ"י למימון ביניים, כמתואר בסעיף 4.5 להסכם זה, בשיעור הכספים החסרים, וזאת עד לקבלת הכספים החסרים ממשרד החינוך ו/או ממקור ממשלתי חלופי. ההחזר לרמ"י, של מימון הביניים בגין "הכספים החסרים", ייעשה באמצעות קיזוז מכספי "חלף היטל השבחה" באופן הבא: בסמוך לאחר שתקבל לידה את מלוא סכום הכספים החסרים תודיע העירייה לרמ"י על כך, ובסמוך לאחר מכן תבצע רמ"י הקיזוז [הפחתה] מכספי "חלף היטל השבחה".

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.

11א. תקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות החינוך, כפי שיפורט בנספח ג' להסכם זה, ואת בניית מוסדות ציבור רשות, והכל - בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך, ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לעירייה פרסום מכרזים ובנית 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.

12. התחייבויות נוספות של העירייה

12.1. 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 ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

12.2. לעמוד בלויז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

12.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית עפולה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

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

13. הפסקת ההסכם

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

13.1. 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 מביניהן.

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

ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות שבחוקי העזר, תיערך התחשבנות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדדי ג' בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה"). מוסכם, כי לא יהיה כפל תשלום בגין השקעה הכלולה כבר בהסכם גג זה.

הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י באתר משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכניות הנוספות - והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.
- רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

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.

א.13. מנהלת הפרויקט

לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העירייה, בהתקשרות עם גוף חיצוני לעירייה, מנהלה שמתפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ולסייע לעירייה וחכ"ל בביצוע מטלותיהן על פי הסכם זה (להלן – מנהלת הפרויקט). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה והחכ"ל לפי הסכם זה כאמור, ובכלל זה ביצוע פיקוח על הבניה למגורים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, 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 יאשר את סוגי הפעילויות שיוטלו על מנהלת הפרויקט.

בחירת הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי העירייה באישור נציג רמ"י בוועדת ההיגוי.

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6 ובנספח יב' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמ"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך 320 אלש"ח לחודש, כולל מע"מ, למשך 8 שנים ממועד חתימת הסכם זה. 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 והחכ"ל 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 ודו"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בתסור, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השיווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 14 להלן.

14. ועדת היגוי

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

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

14.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

14.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

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

- 14.3.3. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.
- 14.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 14.3.5. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 14.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 14.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 14.3.8. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 14.3.9. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

15. התקשרות עם תאגיד המים

- 15.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים (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). טיוטת הסכם כאמור מצורפת להסכם זה, ולאחר חתימתו בידי הצדדים לו יצורף ההסכם **כנספח ו'** להסכם זה.
- 15.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 15.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 15.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 15.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/או החלטות הרשות למים וביוב. 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.

16. תקציב ישן מול חדש'

- 16.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל

1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיווקים במועד כאמור בהסכם זה.

16.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מסי' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16.3. כמו כן, יחולו על הסכם זה הוראות החלטת מועצה 1439.

17. התחדשות עירונית

לאור בקשת העירייה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומה, מוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי מכלל יחיד הכלולות בהסכם זה, יוקצו 10% יחיד לטובת התחדשות עירונית, ובהתאם למפורט בנספח טו' להסכם זה.

18. כללי

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

18.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס תוזה מדף 3210, בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.

18.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כני"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ה'**.

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

19. אחריות וביטוח

אחריות וניהול הליכים

19.1. 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 למתיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו 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 יהא באמור בסעיף זה לעיל כדי להתפרש באופן הגורע מאחריות מי מהצדדים לו על פי הסכם זה ועל פי הדין.

19.2 העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאתגר 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 התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

19.3 **ביטוח.** העירייה ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן, 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, תדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כישויים 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 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 או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל 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.

19.4 הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כוח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

עדיאל זמרון
מנהל הרשות
רשות מקרקעי ישראל

סגן בכיר לחשבת הכללית
סגן בכיר לחשבת הכללית

מנכ"ל משרד הבינוי
מנכ"ל עפולה

ראש עיריית עפולה
גזבר עיריית עפולה

התכרה הכלכלית
לפיתוח עפולה
מ"מ
מנכ"ל עפולה
ה'תשס"ו

הסכם גג רמי-עפולה. נוסח לחתימה. 8.09.16

מס"ד	שם התכנית למגורים/תעסוקה	מספר התכנית	סטטוס	מספר יח"ד על קרקעות רמ"י	שטח למסחר/תעסוקה (עיקרי ושירות מעל) -מ"ר	סה"כ מספר יח"ד כולל אקוויולנטי של המסחר/תעסוקה (1 יח"ד=400 מ"ר עיקרי+שירות עילי)	חלק התכנית- כל העיר	סך עלות תשתיות על אש"ח (נספח א')	סה"כ להעמסה ליח"ד באלפי ש"ח
1	מול העמק	ג/17000 תמל/1021	מאושרת בהכנה	1,581	2,100	1,586	14.14%	70,138	44.22
2	ניר העמק + אדמות מרחביה		בהכנה	7,000	250,000	7,625	67.97%	337,147	44.22
3	כפר ילדים	215-0426858	בהכנה	250		250	2.23%	11,054	44.22
4	מתחם המשטרה		בהכנה	120		120	1.07%	5,306	44.22
5	יתרת C1	עפ/מק/2/20010	בתוקף	185	1,219	188	1.68%	8,315	44.22
6	מתחם התחנה	תת"ל 13/6/2	בתוקף		1,500	4	0.03%	166	44.22
7	B1, B2	עפ/מק/6/12567 (טרם התקבל מס' תכנית חדש)	בהכנה	1,360	34,191	1,445	12.88%	63,913	44.22
				10,496	289,010	11,219	100%	496,038	

מספר מסלה	פרק	פרויקט	שם המסלה	תכנית בה המסלה מהווה תבנית מסתמך כי תהיה	אורך	יחידת מדידה	רוחב	עלות ליחידת מדידה באלפי ש"ח	אמך ביצוע העבודות באלפי ש"ח כולל מע"מ ותקורות	בצ"מ 10%	עמלה גלובאלית ממוצעת 14%	סה"כ באלפי ש"ח כולל בצ"מ ותקורות	מע"מ 17%	חלקיות מימון ההסכם	סה"כ באלפי ש"ח כולל בצ"מ ותקורות ומע"מ	הערות	סה"כ במימון רמ"י	
																	באלפי ש"ח כולל בצ"מ ומע"מ	
1	תחבורה	עוקף 65	סלילת המשך כביש 65 המשך ויצירת צומת כניסה לעיר בכביש עוקף, בחתך משתנה 50-80 מ'	מול העמק	5,700	מ"א	50		300,000					0%		אומך מעודכן של נתיבי ישראל לא כולל מחלק 60/65 יש לעקוב אחר תקצוב הפרויקט במסגרת תכנית החומש שבהכנה.		
2		כביש 71	דרך דו מסלולית דו נתיבית בקטע שבין תח"ל 13 ב' לכביש 60 או למחלף, בחתך 26 מ' לרובת מעברים	מע"ר עפולה	2,500	מ"א	26							0%		במידה וימומן על ידי משרד התחבורה יוסר מהרשימה	50,000	
3		שדרה שדרות רבין	כביש 65 הישן ויצירת רצף בין שני חלקי העיר (רח' דדו וכביש 71) בחתך 55 מ'	כלל עירוני	3,000	מ"א	55		35,000	4,900	3,500	43,400	7,378	100%	50,778	50,778	סכום סופי- לא ניתן לחרג	50,778
4		המשך כביש 10	דרך אורך מתחם 17000± B1B2 עד למתחם C1 והעיר התחתית, כעורק תחבורה ראשי בחתך 26 מ'	מול העמק, B1, B2	3,000	מ"א	26	0.40	31,200	4,368	3,120	38,688	6,577	66%	45,265	29,875	הכביש עתיד לעבור בתחום B1B2 ולשרת את תכנית מול העמק הרובע. 34% מסך הדריות במתחמים B1B2 בבעלות מדינה, ועוד כ-30% בתכנית רמ"י האמורות. על כן סוכם על השתתפות בשיעור שני שליש מסך עלויות כביש 10.	29,875
5		כביש 7	המשך כביש טבעת באזור D, צפון מערב מניר העמק, כביש דו מסלולי בחתך 26 מ' + 2 צמתים	ניר העמק	3,100	מ"א	26	0.40	38,740	5,424	3,874	48,038	8,166	70%	56,204	39,343	האומך כולל בנוסף שני צמתים 2 מ' + 4.5 מ' ש. הכביש עתיד לשרת את תכנית ניר העמק ותכנית סמוכה על קרקע פרטית. סוכם על השתתפות חלקית ע"ס 70%.	39,343
6		כביש 11	המשך כביש דדו עד כביש 65 צומת ימין ימין על כביש 65 מעגל התנועה +100 מ' מעבר למעגל לולאים בתשתיות הצמודות	מול העמק, B1, B2	800	מ"א	26	0.40	8,320	1,165	832	10,317	1,754	100%	12,071	12,071	הוחלט כי ייכלל כתשתית על, בזיקה לתכנית מול העמק, אומך של לינה.	12,071
7		חיבור לניר העמק	כביש עורקי משכונת ניר העמק למרכז העיר הקיים בחתך 26 מ'	ניר העמק	700	מ"א	26	0.40	7,280	9,027	1,019	728	1,535	70%	10,562	7,393	הכביש עתיד לשרת את תכנית ניר העמק ותכנית סמוכה על קרקע פרטית. סוכם על השתתפות חלקית ע"ס 70%.	7,393
8		שדרה כביש 60 ביצאה כיוון יישובי הגלבע	מניכר שד' מנחם בגין לכיכר קדשאי (תחום שיפוט העיר)	ניר העמק	1,100	מ"א			9,030					0%				
9		צומת המעונות	בין כביש טבעת (כביש 7 בתכנית המתאר) וכביש 60 בצפון העיר, סמוך לכביש 65 עוקף הקיים	כלל עירוני	קומפ'				4,500	630	450	5,580	949	100%	6,529	6,529	אומך של לינה.	6,529
10		הסדרה כניסה צפונית	הסדרת הכניסה הצפונית לעפולה, צומת 60/65 על מנת לאפשר יציאה וכניסה ליח"ד החדשות	כלל עירוני	קומפ'				4,000	560	400	4,960	843	100%	5,803	5,803	אומך של לינה.	5,803
11		צומת כניסה דרומית	חיבור בין רח' הבנים ורחוב החשמל בכניסה הדרום-מערבית לעיר	ניר העמק	קומפ'				2,000	280	200	2,480	422	100%	2,902	2,902	אומך סופי	2,902
12		צומת ז'בטינסקי	כביש גישה לשכונת כפר הילדים, מכביש 65 הישן (שדרות רבין)	כפר ילדים	מ"א	215	26.0	0.4	2,236	313	224	2,773	471	100%	3,244	3,244	אומך העירייה	3,244
13		כביש 8 - צומת וחיבור לכביש 71	צומת וחיבור כביש 8 לכביש 71, קיבוץ מרחביה ואזור התעסוקה המתוכנן	ניר העמק	קומפ'				20,000	2,800	2,000	24,800	4,216	70%	29,016	20,311	אומך של לינה. האומך מייצג את עלות הצומת וחיבור לכביש 71. סוכם על השתתפות חלקית ע"ס 70%.	20,311
14		גשר הולכי רגל מעל מסילת הרכבת	סמוך לאזור התעסוקה המתוכנן במסגרת תכנית ניר העמק	ניר העמק	מ"א	50		50	2,500	350	250	3,100	527	100%	3,627	3,627	אומך של אלי ג'אן העירייה: 50 מ' למ"א, על בסיס גשר שבוצע לאחרונה, סה"כ 2.5 מל"ח	3,627
15		שדרה דרכים בזיקה להסכם - עבודות קרצוף, ריבוד, והשלמה למלא זכות דרך.	על פי רשימה מפורטת בגיליון "כבישים ראשיים עם זיקה לתכנית". עבודות קרצוף, ריבוד, והשלמה למלא זכות דרך, טיפול בביאומטריה על מנת לקבל את מלא נפח התנועה הצפוי.	כלל עירוני	מ"א	20,460			28,328	3,966	2,833	35,126	5,971	100%	41,098	41,098	אומך של העירייה, מפורט במסמך נלווה בגיליון האחרון של הקובץ, "כבישים ראשיים עם זיקה לתכנית". תקצוב בהיקף 50% היתרה מכספי יו"ן מן חרש	41,098
16		שבילי אופניים	פיתוח מערכת שבילי אופניים בעיר. רחוב השביל: 2.5 מ'	כלל עירוני	מ"א	18,675	2.5		12,000	1,880	1,200	14,880	2,530	50%	17,410	8,705	סכום סופי- לא ניתן לחרג	8,705
		סה"כ תחבורה						508,133	70,719	50,513	828,365	108,482		284,507	281,678			
1	חשמל	הטמת קו מתח עליון	הטמת קו מתח עליון בדופן הצפוני של שכונת ניר העמק, לאורך כביש הטבעת.	ניר העמק	1,000	מ"א	20	20,000	22,100	2,000	100	3,757	100%	25,857	25,857	אומך חברת חשמל. אומך עלות להטמת ק"מ אחד של כבל הים כ-20 מיליון ש"ח.	25,857	
		סה"כ חשמל						20,000	22,100	2,000	100	3,757	100%	25,857	25,857			
1	ניקוז	הסדרת נחל טבת	בסמוך לכביש 65 (עוקף החדש)	מול העמק		קומפ'		5,000	700	500	6,200	1,054	100%	7,254	7,254	בהמשך להסכם פיתוח א/17000 (טובס 705).	7,254	
2		הסדרת נחל גלבע	מול הסדרה הידרולוגית, פיתוח נוסף, טיפול בפשט הצפה	ניר העמק	קומפ'				23,000	3,220	2,300	28,520	4,848	100%	33,368	33,368	בקו הכחול של תכנית ניר העמק	33,368

הערות	סה"כ במימון רמ"י באלפי ש"ח כולל בצ"מ, תקורות ומע"מ	סה"כ באלפי ש"ח כולל בצ"מ, תקורות ומע"מ	חלקיות מימון ההסכם	17%		14.0%		10%		אמון ביצוע העבודות- באלפי ש"ח לא כולל מע"מ ותקורות	עלות ליחידת מדירה באלפי ש"ח	חשב	יחידת מדירה	איך	תכנית בה המטלה מהווה תנאי סטטוסורי/ מסתמן כי תהווה	שם המטלה	פריקט	פרק	מספר מטלה
				מע"מ	סה"כ באלפי ש"ח כולל בצ"מ ותקורות	עמלה גלובאלית ממוצעת 14%	בצ"מ	10%											
	147,881	192,802		27,984.91	164,617	18,586	13,278	132,756											סה"כ שצפים, ארכיאולוגיה, פיתוח נופי וסביבה
	498,038	543,688		144,126	847,803	93,324	68,589	685,889							סה"כ כולל				

נספח א'1

פירוט תשתיות על עירוניות ו/או ארציות, באחריות משרד התחבורה

מספר מטלה	פרק	שם המטלה	מספר תכנית הכוללת את המטלה	אמדן השתתפות משרד התחבורה באלפי ₪ לא כולל
1	תחבורה הסכם גג	עוקף 65	תמל/1021	300,000
2		כביש 71		-
8		שדרוג כביש 60 ביציאה כיוון יישובי הגלבוע		9,030
		סה"כ		309,030
		בצ"מ	10%	30,903
		סה"כ אמדן כולל בצ"מ		339,933
		מע"מ (ללא הבצ"מ)	17%	52,535
		סה"כ כולל בצ"מ ומע"מ*		392,468



מינהל תשתיות ותיאום

יז' באב, תשע"ז
21 באוגוסט, 2016

מדינת ישראל



משרד התחבורה
והבטיחות בדרכים

לכבוד
מר יצחק מרון
ראש העיר עפולה

שלום רב,

הנדון: פיתוח תחבורתי עפולה

בשנים האחרונות הושקעו משאבים רבים בפיתוח תשתיות התחבורה באזור הצפון בכלל וסביב העיר עפולה בפרט. בין הפרויקטים המסיביים קודמה רכבת העמק אשר תופעל במהלך השנה הנוכחית, ותכנון קו הרכבת מעפולה לטבריה אשר ממשיך להיות מקודם.

במהלך החומש הקרוב של חברת נתיבי ישראל לשנים 2017-2021, הוחלט על ביצוע פרויקטים נוספים באזור עפולה אשר ייתנו מענה לפיתוח העידי של העיר.

כביש 65- צומת גולני- דוברת, הרחבת הכביש לדו מסלולי דו נתיבי ומחלוף הצמתים לאורך מקטע זה. אומדן עלות הפרויקט הינו כמיליארד ₪.

כביש 65- עוקף עפולה, כחלק מנספח הדיור של תוכנית החומש, תבוצע הסטת הכביש בתוואי עוקף עפולה באורך של כ-7 ק"מ לכביש דו מסלולי דו נתיבי, אומדן עלות הפרויקט הינו כ- 300 מילון ₪.

כביש 71- בית שאן – יששכר, הרחבת הכביש לדו מסלולי דו נתיבי ומחלוף הצמתים, אומדן הפרויקט מוערך בכ- 600 מילון ₪.

קטע כביש נוסף אשר נבחן לתוכנית החומש של נתיבי ישראל, אך לא נכנס עקב מגבלת התקציב, הינו המשכו של כביש 71 מיששכר עד עפולה. הרחבת הכביש גם בחלקו המזרחי ייתן מענה לעומסי התנועה הקיימים כבר היום באזור ויסייע רבות לפיתוח העיר, ולכן מומלץ להכליל אותו כחלק מהסכם הגג של העיר, זאת כמובן בהתאם לבחינה הסטטוטורית וההיררכית באזור.

בברכה,

יעקב (קובי) בליטשטיין
סמנכ"ל תשתיות ותיאום
משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

העתקים:

ישראל קנטור, מהנדס העיר, עפולה.
נעה סגל, מנהלת תחום תקציבי פיתוח, משרד התחבורה.

שדרוג דרכים בזיקה להסכם - מטלה 15

FID	רחב	מרחב	לרחב	אורך (מ')	רוחב (מ')	שטח (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ עלות כביש נש	אורך מדרכות (מ')	שטח מדרכות (מ"ר)	עלות למ"ר	סה"כ עלות מדרכות נש	מיקום הרחוב	
1	הבנים	חנקין	בגין	550	14	7,700	70	539,000	650	1,300	200	260,000	עפולה	
2	הבנים	כניסה הדרומית	הקונגרס הציוני	2,450	50	122,500	70	8,575,000				0	עפולה	
3	משה שרת	מזרח אפרים	הקונגרס הציוני	410	5.5	2,255	70	157,850				0	עפולה	
4	משה שרת	הקונגרס הציוני	הנשיא ויצמן	850	13.4	11,390	70	797,300	2,040	850	200	170,000	עפולה	
5	חטיבה 9	הנשיא ויצמן	שדרות דובנוב	1,000	14	14,000	70	980,000				0	עפולה	
6	אורנים	ההדרים	חנקין	700	7.8	5,460	70	382,200	300	1,400	200	280,000	עפולה	
7	ירושלים	קהילת ציון	מנחם בגין	730	14	10,220	70	715,400				0	עפולה	
8	שפרינצק	ירושלים	שד' רבין	750	15.5	11,625	70	813,750	1,500	3,000	200	600,000	עפולה	
9	מנחם בגין	כורש	הבנים	2,100	13.4	28,140	70	1,969,800				0	עפולה	
10	שדרות בן גוריון	כורש	שד' רבין	1,000	20	20,000	70	1,400,000				0	עפולה	
11	שד' דובנוב	שד' רבין	כביש 60	1,250	14	17,500	120	2,100,000				0	עפולה	
12	ההסתדרות	חטיבה 9	שד' רבין	580	13	7,540	70	527,800	1,000	2,600	200	520,000	עפולה	
13	הנשיא ויצמן	שפרינצק	חטיבה 9	470	14	6,580	70	460,600	800	2,000	200	400,000	עפולה	
14	חנקין	הקונגרס הציוני	מנחם בגין	1,900	7	13,300	70	931,000	700	1,400	200	280,000	עפולה	
15	וולפסון	ירושלים	עליה	700	7.3	5,110	70	357,700				0	עפולה	
16	קהילת ציון	החשמל	ירושלים	900	14.6	13,140	70	919,800				0	עפולה	
17	כורש	שפרינצק	חרוד	800	13.6	10,880	70	761,600	500	1,000	200	200,000	עפולה	
18	אסישקין מנחם	משה שרת	ירושלים	550	5.8	3,190	70	223,300				0	עפולה	
19	הקונגרס הציוני	הבנים	הרב קירשטיין	1,070	8.5	9,095	70	636,650	1,070	2,600	200	520,000	עפולה	
20	הרב קירשטיין	אורנים	חבת ציון	1,200	8.5	10,200	70	714,000				0	עפולה	
	שדרות רבין	הסתדרות	שד' דובנוב	500	17	8,500	70	595,000	1,000	2,700	200	540,000	עפולה	
	סה"כ עלות כבישים אורכיים ורוחביים								24,557,750					
	סה"כ עלות מדרכות אורכיים ורוחביים												3,770,000	
	סה"כ עלות כבישים ומדרכות													28,327,750

08.08.16

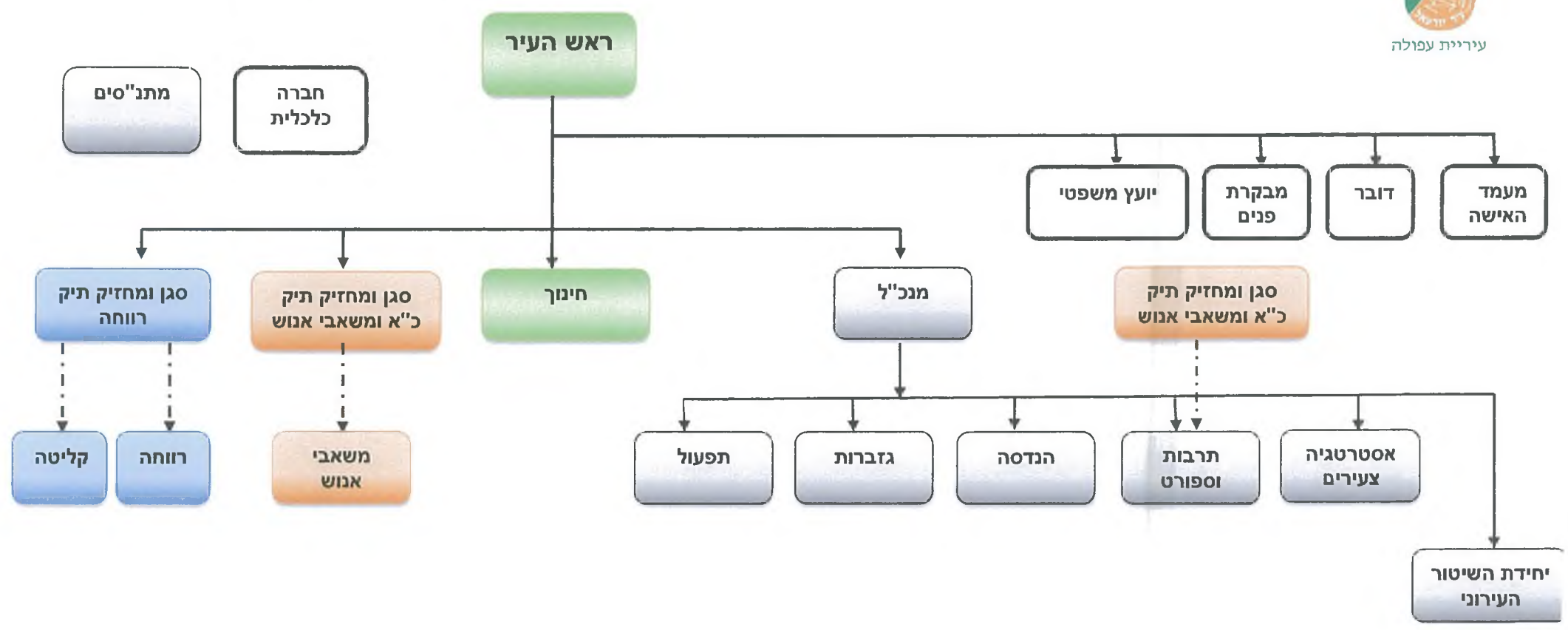
הסכם גג עפולה: נספח א' (2) - גאנט מימוש

שנה VI		שנה V		שנה IV		שנה III		שנה II		שנה I		תעסוקה / מסחר (מ"ר)	יח"ד	תוקף	
2022	2021	2020		2019		2018		2017		2016					
H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2				
											185	1,219	185	✓	יתרת C1
										1,581	תוקף	2,100	1,581	Q4 2016	מול העמק
1,730		2,000		640		1,630		1,000	תוקף			250,000	7,000	Q2 2017	ניר העמק
						250	תוקף						250	Q3 2018	כפר ילדים
						120	תוקף						120	Q3 2018	מתחם המשטרה
				1,360	תוקף							34,191	1,360	Q3 2019	B1, B2
יח"ד 1,730 (ו-50,000 מ"ר)		יח"ד 2,000 (ו-70,000 מ"ר)		יח"ד 2,000 (ו-34,191 מ"ר)		יח"ד 2,000 (ו-70,000 מ"ר)		יח"ד 1,000 (ו-60,000 מ"ר)		יח"ד 1,766 (ו-4,800 מ"ר תעסוקה)		289,010	10,496		
1,730	ניר העמק	2,000	ניר העמק	640	ניר העמק	1,630	ניר עמק	1,000	ניר העמק	185	C1				יתרת C1
				1,360	B1B2	250	כפר ילדים			1,581	מול העמק				מגורים (יח"ד)
						120	משטרה								
50,000	ניר העמק	70,000	ניר העמק	34,191	B1B2	70,000	ניר העמק	60,000	ניר העמק	2,100	מול העמק				תעסוקה (מ"ר)
										1,219	C1				
										1,500	מ.התחנה				



עיריית עפולה

מבנה ארגוני



← סמכות ניהולית
 - - - סמכות מקצועית

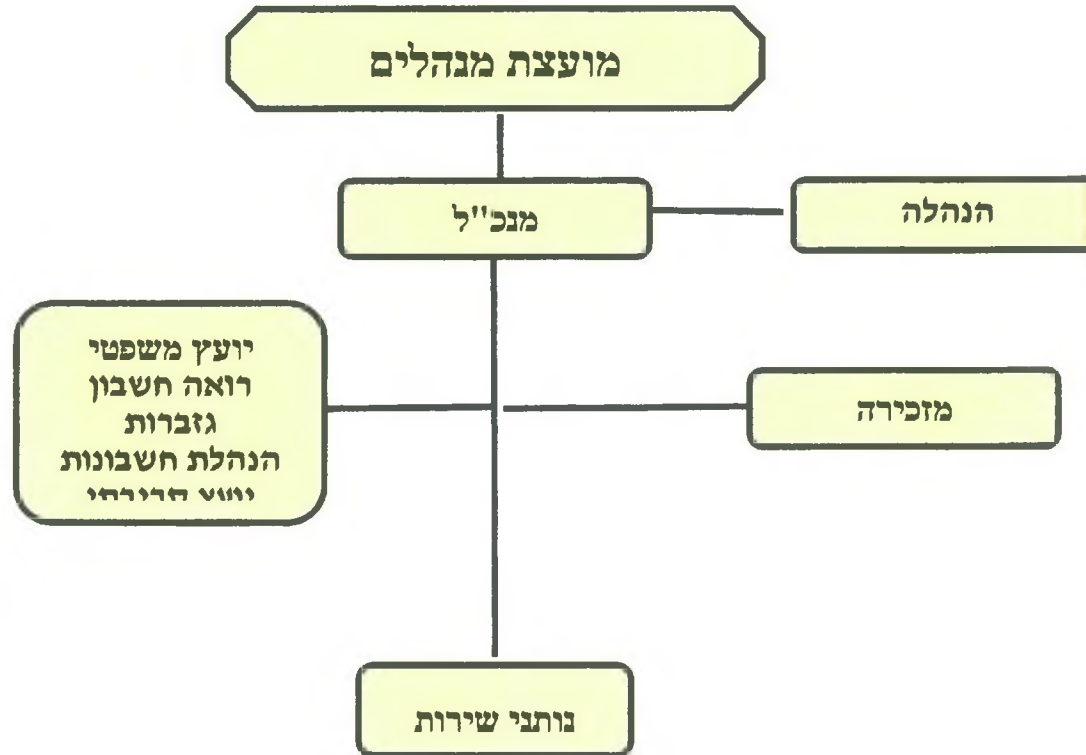
נספח ב'



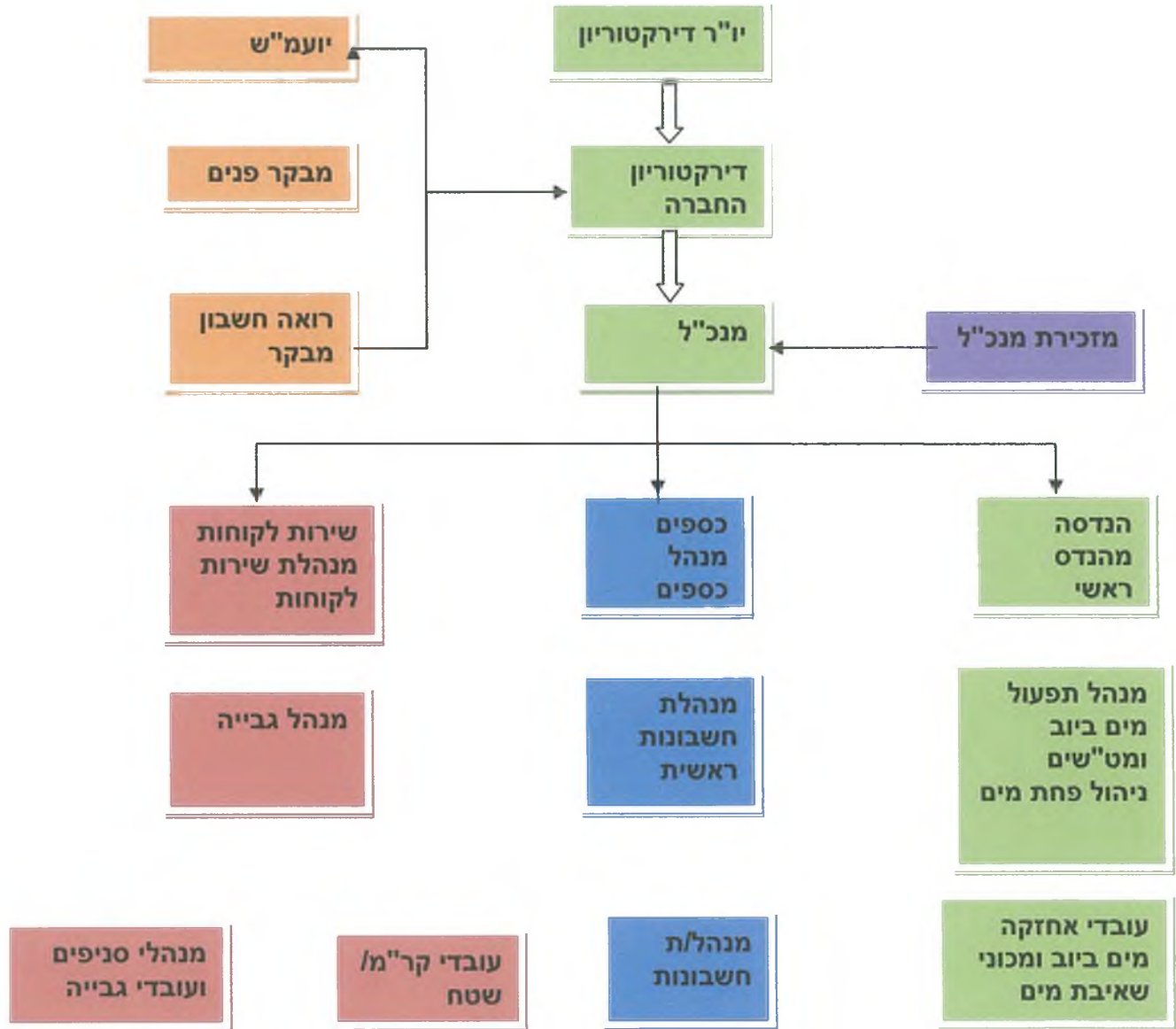
מנהלת אזורי תעשייה
ירעאל עפולה

ת.ד. 90000 עפולה 1812003 , טל: 04/6520013,5 , פקס: 15346520015

E-mail:avraham@eyz.org.il



מבנה ארגוני – מי נעם



נספח ג'

מוסדות חובה - עלויות כוללות, הקמה ופיתוח

כמות	משימה	תכנית
12	תכנון וביצוע כיתות גן	מול העמק
54	תכנון וביצוע כיתות גן	נר העמק
2	תכנון וביצוע כיתות גן	כפר הילדים
1	תכנון וביצוע כיתות גן	מתחם המשטרה
1	תכנון וביצוע כיתות גן	יתרת C1
31	תכנון וביצוע כיתות גן	B1, B2
25	תכנון וביצוע כיתות גן	רובע יזרעאל
9	תכנון וביצוע כיתות גן	חינוך מיוחד
24	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	מול העמק
108	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	נר העמק
4	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	כפר הילדים
2	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	מתחם המשטרה
3	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	יתרת C1
62	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	B1, B2
51	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	רובע יזרעאל
18	תכנון וביצוע כיתות בי"ס יסודי	חינוך מיוחד
24	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	מול העמק
108	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	נר העמק
4	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	כפר הילדים
2	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	מתחם המשטרה
3	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	יתרת C1
62	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	B1, B2
69	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	רובע יזרעאל
18	תכנון וביצוע כיתות בי"ס מקיף	חינוך מיוחד
	קריית חינוך בן גוריון - 18 כיתות יסודי + 18 על-יסודי + מבנה אומנויות	כלל עירוני - כלול בהקצאה לפי התכניות
	קריית חינוך ממ"ד - 18 כיתות יסודי + 18 על-יסודי	כלל עירוני - כלול בהקצאה לפי התכניות
	בית ספר אלומות (שיפוץ המבנה ופיתוח הסביבה החינוכית)	מול העמק
	בית ספר מעלות (שיפוץ המבנה, פיתוח הסביבה החינוכית והקמת אולם ספורט)	מול העמק
696		סה"כ

נספח ה'

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") בנפרד.

גיבוש התקציב:

1. לכל תכנית יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
 - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
 - ב. עלויות לביצוע עבודות תשתיות על.
 - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות ובצ"מ.
 - ד. עלויות תכנון ותקורות עירייה כעמלה גלובאלית כמפורטת בנספח יב' 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.
8. האמור בסעיף 7 יחול על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון ובניה של מוסדות ציבור.

הכנת מכרז ופרסומו

9. 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.
10. רמ"י תעביר את הערותיה (ככל שיהיו) לאומדן ו/או למכרז לעירייה, תוך 21 יום מיום הגשתו לחברת הבקרה של רמ"י.
11. המכרז יהיה פומבי.
12. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

- 12.1 המכרז יכול לכתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
- 12.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז (לא יתאפשר להציע תוספת).
- 12.3 ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.
- 12.4 במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
13. פתיחת תיבת המכרזים תתועד ע"י העירייה. 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.
14. במכרזים בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מליון ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תתבצע 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.
15. 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

16. 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.
17. אגף הכספים ברמ"י ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקבלן.
18. 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

19. בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.
20. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
21. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה והסכום הכללי לתשלום.
22. 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.

נספח ז'

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 עיריית עפולה (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 1434 מיום 15.7.15 (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 בתב"ע החלה על המגרשים (להלן: "התב"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 התב"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 התחשב 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 בפריריה" 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 בגינן חויב 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.

ולראיה באנו על החתום :

גזבר הרשות המקומית

תאריך

ראש 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

תאריך: _____

לכבוד:

מר תמיר ברקין
מנהל מרחב עסקי צפון
רשות 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 עיריית עפולה (להלן: "הרשות המקומית").
2. בכפוף לביצוע הגביה האמורה והעברת הסכומים שיגבו, לרשות המקומית, מתחייבת הרשות המקומית, כי במידה ויאושר לה חוק/ עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מוסדות ציבור (להלן: "החוקים החדשים"), לקזז 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 הרשות המקומית

תאריך

ראש הרשות המקומית

אישור חתימות:

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

3. כי ה"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 ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

האתר: _____
 מגרש: _____

נספח ח' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

- בין עיריית עפולה (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית") מצד אחד
 - לבין _____

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכני") מצד שני

- הואיל** והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");
- והואיל** וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;
- הואיל** והיזם מתעתד לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;
- והואיל** ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה החכירה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;
- והואיל** והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכול בכפוף למותנה בחוזה זה להלן;
- והואיל** וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

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

האתר:

מגרש:

2. הגדרות:

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "חוזה ההרשאה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבה מהזוכים במגרשים.
- ב1. "פרויקט" - פרויקט להקמת שכונת מגורים בעפולה בהתאם לתב"ע מס' _____ ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה;
- ג. "האתר" - אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "המגרש" - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ז. "חוזה החכירה" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוזה מכר, כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ח. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזי חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים, לפי העניין.
- ט. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- י. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יא. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור.
- יב. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. "מדד בסיסי" - המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. "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.
- טו. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.

האתר: _____

מגרש: _____

מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

טז. "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יז. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר, אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יח. "ריבית שקלית" – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

יט. "יום אישור העסקה" – יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.

3.2 ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 50 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.

3.3 הרשות המקומית תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.

3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המליאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.

3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).

3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

4. עבודות הפיתוח :

4.1 הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.

באישור מוקדם של רמ"י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל חוזה ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, 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, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה.

4.3 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 ע"י הרשות המקומית, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם 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 הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.

4.5 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 למעט העבודות המפורטות בנספח ג' ככל שצורך להסכם זה, כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, 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.

4.6 היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את

האתר: _____

מגרש: _____

הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

4.7 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.8 הרשות המקומית מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב'.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב' סעיף 6.

4.9 הרשות המקומית 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.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפני היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של מע"צ ו/או רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. בכל מקרה שבו קיימת ו/או תיווצר מניעות חוקית כלשהי בביצוע עבודות הפיתוח כמפורט לעיל, תוארך התקופה לביצוע עבודות הפיתוח בתקופה שאורכה כתקופת המניעות האמורה לעיל.

להסרת ספק מובהר בזה שלעניין הוראות פסקה זו לעיל, "מניעות" פירושה בין סיכול או הפרעה פיזית המונעים או מעכבים את ביצוע עבודות הפיתוח, כולן או מקצתן, ובין מניעות משפטית, בין מסיבה התלויה ביזם ו/או בכל צד שלישי אחר, ובין מסיבה אחרת שאינה בשליטתה הבלעדית של הרשות המקומית.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 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 הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.12 הרשות המקומית 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. מובהר, כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות

המשפטיים במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י והרשות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

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

שימוש במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נושא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית 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 הרשות המקומית.

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם כל לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר במפורש בחוזה זה.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בין לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתן של המבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.

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

5.6 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7 הוראות הרשות המקומית 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 במידה והדבר 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 יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, 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 הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדין עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

5.9 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום פרויקט השכונות הצפונית 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 הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

5.10 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שיוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים בתחום פרויקט השכונות הצפונית ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום פרויקט השכונות הצפונית.

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

חשבונותיה של הרשות מקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.12

היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר. למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוען התקין של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בנספח יא' לחוזה.

לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך. הרשות המקומית 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 ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע אלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם. היזם, מצדו, 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. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית 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 הרשות המקומית לסלק הפרעות שיווצרו ע"י יזם כלשהו ליזם/אחרים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה של הפרעות כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

5.13 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיה רשאי 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 הרשות המקומית בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.14 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית 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 הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

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

5.16 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.

5.17 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

ב. היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

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

6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

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

במידה ולא יופיע היזם לקבל מן הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שננקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.

6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.6 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בניה כנקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע נשוא חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו לרמ"י תוך 60 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז), (להלן: "המועד הקובע").

7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכול לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.

7.3 בכל מקרה בו יתווסף לשטח הכולל המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכי המכרז שטח בניה נוסף, מכל מן וסוג שהוא, ישלם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לעיריית עפולה בהתאם לתעריפים ולהוראות חוקי העזר של העירייה.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.4 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז/ההקצאה וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי רמ"י ישיב ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק/יוקצה מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.5 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם.

7.6 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.7 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין ולרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור.

8. היזם ורמ"י :

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם.

8.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.

אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.

8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.

רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש. בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הני"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב בנספח יא' לחוזה זה.

- 10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.
- 10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.
- 10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היזם.
- 10.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.
- 10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.
- 11. בוטל**

12 שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית או לרמ"י על פי קביעת רמ"י את סכום הוצאות הפיתוח מקבלת הנוסף כפי שיקבע על ידי רמ"י וזאת תוך 30 יום הודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום.

13 שונות :

- 13.1 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 13.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 13.3 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.4 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת.

האתר: _____

מגרש: _____

13.5 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

13.6 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתו בכתב ומראש של רמ"י.

13.7 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.

13.8 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, -עובד הרשות המקומית _____, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

- נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.
- נספח ב' - תנאים מיוחדים.
- נספח ג' - ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתוך המגרשים.
- נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
- נספח ו' 1 - אישור העירייה לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.
- נספח ו' 2 - אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
- נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסומן.
- נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
- נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

נספח א' – עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים, שיבוצו ע"י הרשות המקומית

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
5. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב, חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לתאגיד המים והביוב.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
7. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
8. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
9. התקנת רשת תאורת רחוב.
10. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
11. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
12. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הנ"ל יתייחסו לגבולות מגרשי היזם בלבד ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

1. האתר (סעי' 2.ג. לחוזה) – האתר הידוע כמצוין בתב"ע _____ על שינוייה.
2. המגרש/ים (סעי' 2.ה. לחוזה) – מגרש מס' _____ בשטח _____ מ"ר.
3. הוצאות הפיתוח (סעי' 7.1 לחוזה) - _____ (_____) ש"ח, כולל מס ערך מוסף, בתוספת הפרשי הצמדה למדד, כמפורט בתנאי המכרז.
4. מדד בסיסי (סעי' 2.יד. לחוזה) – מדד תשומות הבניה למגורים חודש _____ שנת _____.
5. מועד מסירת מפה ליזם/משתכן לצורך תכנון המבנה (סעיף 6.3.1 לחוזה) - תוך _____ חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
מובהר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול על היזם ועל חשבונו.
6. מועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה – תוך _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
7. מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 ע"י היזם – תוך _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
8. מועד השלמת עבודות הפיתוח – תוך _____ חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו טופס 4.
- (הערה: המועדים הנקובים בסעי' 5-8 לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה ובחוזה החכירה).
9. היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין התנאים האמורים בחוזה זה.

היזםהרשות המקומית

נספח ג' - ביצוע עבודות עפר ו/או קירות תומכים בתוך תחום מגרש המשתכן/היזם

1. בנוסף לעבודות הפיתוח, שתבצע הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות ובנספח ב' לחוזה האמור, תבצע הרשות המקומית עבודות שונות, כגון עבודות עפר ו/או מילוי ו/או הידוק, ו/או גומחות מגן בתחום המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובטרם מסירת המגרש ליזם. מובהר בזאת כי אין באמור התחייבות של הרשות המקומית לבצע עבודות בתוך תחום המגרש למעט עבודות עפר חלקיות בהתאם לתכניות הפיתוח כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

היזם מצהיר כי במקרה כזה לא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב ו/או היקף העבודות, שבוצעו בתחומי המגרש, ובלבד שבוצעו על פי תכניות הנדסיות שאושרו. כמו כן לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב המילוי וההידוק, באם בוצעו, ולא יהיה בכל עבודה, שתבוצע במגרש על ידי החברה, בכדי לשחרר את היזם מאחריות לקבלת יעוץ קרקע וביסוס ו/או לביצוע עבודות של בדיקת קרקע מטעמו ו/או מעבודות מילוי ו/או הידוק ו/או עבודות עפר אחרות, כפי שיתחייב ממצב הקרקע ו/או מצרכי היזם ומצרכי בניית המבנה ו/או לביצוע קירות תומכים ומסלעות על ידו.

במקרה בו יבוצעו קירות תומכים בגבול המגרש על ידי החברה או גומחות מגן, מצהיר היזם כי ידוע לו, שתיתכן אפשרות של חדירת הקירות התומכים והיסודות והגומחות לתוך תחום המגרש. במקרה כאמור לא תהיה ליזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ו/או רמ"י לעניין עצם ביצוע העבודות ו/או לעניין צמצום שטח המגרש או לעניין גובה יסוד הקיר התומך, או לכל דבר ועניין אחרים בהקשר זה.

היזם

הרשות המקומית

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ד'**נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש**

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבדעת העירייה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
 2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשים צמודי קרקע יהיה 3X25 אמפר, ובמגרשי הבנייה הרוויה 25X1 אמפר.
 3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
 4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
 5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
 6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
 7. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
 8. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
 9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
 10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי העירייה או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
 11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.
- הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

שם הרוכש

ת.ז.

חתימה

תאריך

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ו' 1- אישור העירייה לרמ"י בדבר קבלת הסכם תשתיות וערבות מהיזם,

לכבוד:

תאריך: _____

מנהל מרחב צפון-רמ"י

מס' מכרז: _____

א.ג.

הנדון:			
<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' התב"ע.</u>	<u>מס' פרויקט ברמ"י</u>
<u>עפולה</u>	_____	_____	_____

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במתחם/במגרשים מס' _____ שבפרויקט הנ"ל,

הפקיד בידי העירייה חוזה תשתיות חתום על ידו בצירוף ערבות בנקאית.

אין מניעה מבחינתנו כי רמ"י תחתום עם הזוכה על חוזה חכירה.

חתימת העירייה על הסכם התשתיות וכניסתו לתוקף תהיה לאחר המצאת הסכם חכירה חתום ע"י

רמ"י.

בכבוד רב,

הרשות המקומית

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ו' 2- אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם לרמ"י.

תאריך: _____

לכבוד: _____

עיריית עפולה

מס' מכרז: _____

א.ב.

<u>מס' פרויקט</u>	<u>מס' התב"ע.</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	הנדון:
_____	_____	_____	<u>עפולה</u>	

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' _____ שבפרויקט

הנ"ל, חתם על חוזה חכירה עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.

אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חתה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב צפון- רמ"י

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ז' - הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד

(היזם) _____

תאריך: _____

(כתובת היזם) _____

,א.נ.

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות (לצורך תחילת בניה במגרש)

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)

האתר: _____

מגרש: _____

נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

עיריית עפולה

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.
זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.
גומחות מגן מבטון אשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.
קירות תומכים או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה.

חתימת היזםחתימה ותאריךת.ז.ח.פ.שם מלאהצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריךמס' רישיוןשם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

האתר: _____

מגרש: _____

נספח י'א - נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

אתר: _____

מגרש מס': _____

לכבוד

עיריית עפולה

(להלן: "הרשות המקומית")

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש _____ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא _____ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שייירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שייירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

נספח ט'

תאריך: _____

לכבוד
מר תמיר ברקין
מנהל מרחב עסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בהסכם הגג

בהמשך להסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל, מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות 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 והבנייה (סטיה 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 הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

בכבוד רב,

ישראל קנטור
מהנדס העיר

נספח י'

הסדר פיתוח אזורי תעסוקה

בסעיף 1 שלהלן יפורטו מספרי הסעיפים מתוך הסכם הגג אשר יחולו בשינויים המחויבים על שטחי תעסוקה שיפורטו בטבלה שבסעיף 2 להלן:

1. רשימת הסעיפים הרלבנטיים בהסכם הגג אשר יחולו על שטחי התעסוקה:

סעיף 1 – הגדרות

מסעיף 2 – נספח ה' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים **ונספח ח' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי.**

סעיף 3.4 - בעלים פרטיים

סעיף 4 - מטלות הרשות המקומית והחכ"ל

סעיף 4.1 - על תתי סעיפיו- ביצוע עבודות הפיתוח

סעיף 4.2 – מינוי חברה מנהלת

סעיף 4.3- בקרה ע"י רמ"י

סעיף 4.4 – קדם מימון - למעט ההוראות המתייחסות לקדמי מימון להקמת מוסדות חינוך.

סעיף 5 – למעט כל המתייחסות הנוגעת למוסדות רשות או חובה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים וכל נושא אחר שאינו רלבנטי לפיתוח שטחי תעסוקה.

סעיף 6 - דמי הניהול לעירייה

סעיף 7 – עבודות צד ג'

סעיף 8.1 – גביית הוצאות פיתוח

סעיף 9 – מנגנון העברת הכספים

סעיף 10 – גביה על ידי העירייה

סעיף 12 – התחייבויות נוספות של העירייה

סעיף 15 – התקשרות עם תאגיד מים

סעיף 18 - כללי

סעיף 19 – אחריות וביטוח.

2. שטחי התעסוקה

שם התכנית	מס' התכנית	מצב סטטוטורי	שטחי תעסוקה	תאריך יעד למתן תוקף

מובהר בזאת כי סעיפים מתוך הסכם הגג שלא צוינו מפורשות בסעיף 1 שלעיל לא יחולו על שטחי התעסוקה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הספר ספק מובהר בזאת כי כל ההסדרים הנוגעים למוסדות רשות ו/או חובה והתשלומים בגינם כמו גם הסדר "ישן מול חדש" לא יחולו על שטחי התעסוקה.

נספח י'(1)

הסכם

שנערך ונחתם בעפולה ביום __, בתודש _____ שנת 2016.

- בין:** עיריית עפולה
רח' יהושע חנקין 47, עפולה
(להלן: "העירייה")
- לבין:** המועצה האזורית עמק יזרעאל
ת.ד. 90000, עפולה 18120
(להלן: "יזרעאל")
- הואיל:** ובסוף שנת 1999 – תחילת 2000 נחתם בין הצדדים ההסכם המצ"ב כנספח א' [להלן: "הסכם 2000"], לניהול משותף של 3 "אזורי התעשייה" כהגדרתם בהסכם 2000 הנ"ל;
- והואיל:** והצדדים מעוניינים לנהל במשותף אזור תעשייה נוסף, המצוי בתחום השיפוט של יזרעאל, והמסומן ומתוחם במפת התמ"ס המצורפת כנספח ב' [להלן: "אזור תעשייה מרחביה"];

לפיכך, הצדדים מצהירים, מסכימים ומתחייבים בזה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים בזה, לנהל במשותף, באמצעות המנהלת המשותפת והתאגיד שהקימו, את אזור תעשייה מרחביה.
3. ככל שאין בהסכם זה הוראה הקובעת אחרת לעניין מסוים, יחולו על הסכם זה הוראות הסכם 2000, בשינויים המחויבים.

4. הסכם זה, על נספחיו, יצורף כנספח ל"הסכם הגג" העומד להיחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל [טיוטה עדכנית של "הסכם הגג" מצ"ב כנספח ג'], על כל המשתמע מכך, הן בנוגע להתחייבויות העירייה וזרעאל כלפי רמ"י בהתייחס לאזור תעשייה מרחביה, לרבות במתן פטורים ו/או הנחות וכיוצ"ב לרמ"י; והן בנוגע לזכויות הנובעות מהסכם הגג בכל הקשור לאזור תעשייה מרחביה.
5. הצדדים מאשרים הסכמתם לאומדן התקציבי של מטלות הפיתוח ומינוי הגוף האחראי לניהול הפיתוח.
6. באשר להיטלים: מוסכם כי אם עבודות הפיתוח יבוצעו מכספים שישולמו ע"י רמ"י מתקציביה, כי אז הרשות לא תיגבה היטלי קרקע [הימנעות מ"תשלום כפול" עבור אותו עניין].
7. היטל השבחה/תלף השבחה, ככל שישולם/ייגבה – יתחלק בין הצדדים בחלקים שווים.
8. הצדדים ישקלו העברת השטח של אזור תעשייה מרחביה מתחום השיפוט של זרעאל לתחום השיפוט של העירייה, תוך שמירה על זכויות הצדדים באשר לחלוקת ההכנסות ממנו.
9. בכל מקרה, כל התקבולים והתשלומים מרמ"י, בהתייחס לתכנון, ביצוע והקמת אזור תעשייה מרחביה, במסגרת הסכם הגג, ייעשו ע"י ובאמצעות העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מועצה אזורית עמק יזרעאל

עיריית עפולה

נספח יב'

עמלה גלובאלית לעבודות פיתוח בניהול רשות מקומית

א. עמלה גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ואו התכ"ל (להלן: "הרשות המקומית") ייקבעו ע"פ העקרונות שיובאו להלן:

ב. העמלה בכל פרויקט 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. (מלשי"ח)											

הערה: ערכי ביניים יחושבו באינטרפולציה.

דרגת מורכבות הפרויקט - N - תיקבע בדלקמן:

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 בינוי 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

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

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

ה. הרשות המקומית ו/או החכ"ל 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"י הקבלנים בתאום עם רמ"י.

תשלומי העמלה הגלובאלית כאמור יוגשו לאישור ע"פ הטבלת הבאה:

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
<p>תשלום ע"פ אבני דרך המוגדרים בתעריפים.</p>	<p>הרשאה לתכנון לשלב הכנת תיק שווק, ע"פ תעריפים הנהוגים ברמ"י.</p>	<p><u>תכנון ארעי עד אישור תקציב פרויקט</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמת צוות תכנון. • תכנון לשלב הכנת תיק שווק. • חתימת הסכם. • אישור תקציב פרויקט
<ul style="list-style-type: none"> • 50% מסכום ההרשאה - כנגד השלמת תכנון מפורט (בגין תכנון חלקי ע"פ שלבים ישולם חלק יחסי מסכום זה) • 40% מסכום ההרשאה כנגד פרסום מכרזי הביצוע (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). • 10% מסכום ההרשאה כנגד קביעת זוכים במכרזים (כל מכרז יישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). 	<p>התחייבות בהיקף - 30% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.</p>	<p><u>תכנון מפורט עד ביצוע</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> • 10% מסכום ההרשאה כנגד הכנת מפות שווק למגרשי הפרויקט (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של הגרשים שמופו לשווק מתוך כלל המגרשים למיפוי לשווק) • 55% מסכום ההרשאה - כנגד שווק המגרשים (שווק חלקי יישא 	<p>התחייבות בהיקף - 40% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות.</p>	<p><u>שווק</u></p>

אבני דרך לתשלום	הרשאה/התחייבות	אבן דרך עיקרית
<p>תמורה חלקית ע"פ מספר היחידות האקוויוולנטיות המשוק ביחס לסך היחידות האקוויוולנטיות בפרויקט).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15% מסכום ההרשאה - כנגד הכנת מפות ליזמים (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של המפות שהוכנו ליזמים מתוך כלל המפות להכנה ליזמים). • 20% מסכום ההרשאה - כנגד מסירת מגרשים ליזמים (בגין מסירה חלקית ישולם סכום חלקי ע"פ מספר המגרשים שנמסרו ביחס לכלל המגרשים למסירה ליזמים) 		
<ul style="list-style-type: none"> • כל מכרז יישא שיעור עמלה חלקית ע"פ המוגדר בהרשאה • תשלום תקורה מצטבר בגין מכרזי ביצוע לא יעלה על גובה ההרשאה. 	<p>התחייבות בהיקף - 60% מסך העמלה בהסכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום ההרשאות הקודמות. (הסכום יתורגם לשיעור עמלה חלקי שיוגדר בהרשאה לצורך ביצוע תשלומי התקורה הנלווים לחשבונות הקבלנים).</p>	<u>ביצוע</u>
<ul style="list-style-type: none"> • תשלום זה יועבר כנגד כתב העדר תביעות, שיועבר מאת הרשות המקומית לרמ"י. 	<p>במידה ובסיום העבודות יתברר כי עלותו הסופית של הפרויקט נמוכה מתקציבו, לא כולל הסכום שהוקצב לבצ"מ, תהא הרשות זכאית לתשלום בשיעור העמלה שבהסכם בניכוי סך ההרשאות בגין העמלה הגלובאלית שניתנו בפועל (כל הסכום לאחר הפחתת העמלה כאמור יועבר להכנסות המדינה בגין הקרקע).</p>	<u>סיום</u>

ו. 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) – 0.5%, מודגש 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%

נספח יג'

נוסח מכתב משרד החינוך בדבר תקצוב מוסדות חינוך

לכבוד
מר יצחק מירון
ראש עיריית עפולה

בהתאם לנתוני השיווק לשנת _____ עבור העיר עפולה, כפי שהועברו אלינו ע"י רמ"י לשנת _____ לשיווק _____ יחידות דיור, מתחייב המשרד לתקצב את מוסדות החינוך במסגרת התקציב המיועד לשנה זו לנושא הסכמי הגג במשרד החינוך עבור היקף שיווק זה בהתאם לנהלים והמפתחות הנהוגים במשרד החינוך ובהתאם לתנאים הקבועים בהם.

בברכה,

חשבת משרד החינוך

סמנכ"ל פיתוח, משרד החינוך

נספח יד'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך: _____

לכבוד

מר תמיר ברקין

מנהל מרחב עסקי צפון

רשות מקרקעי ישראל

הנדון: עיריית עפולה, תב"ע - אישור קיזוז אגרות והיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר עליהן התחייבה והן באחריות עיריית עפולה (להלן: "העירייה"), בכפוף לאמור בהסכם רמ"י והעירייה;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה /או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך מתחייבת העירייה לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונח	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגרה/ היטל
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת כבישים
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת מדרכות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל תיעול
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)

הערות –

- התחייבות זו של העירייה תקפה גם לאישור עתידי של חוקי עזר לעירייה 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 שיתוספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה

היטל מלא ללא קיזוז או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם).

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

גזבר העיר

ראש העיר

אישור חתימות

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

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

מר יצחק מירון, ראש עיריית עפולה

מר יצחק שריקי, גזבר עיריית עפולה

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

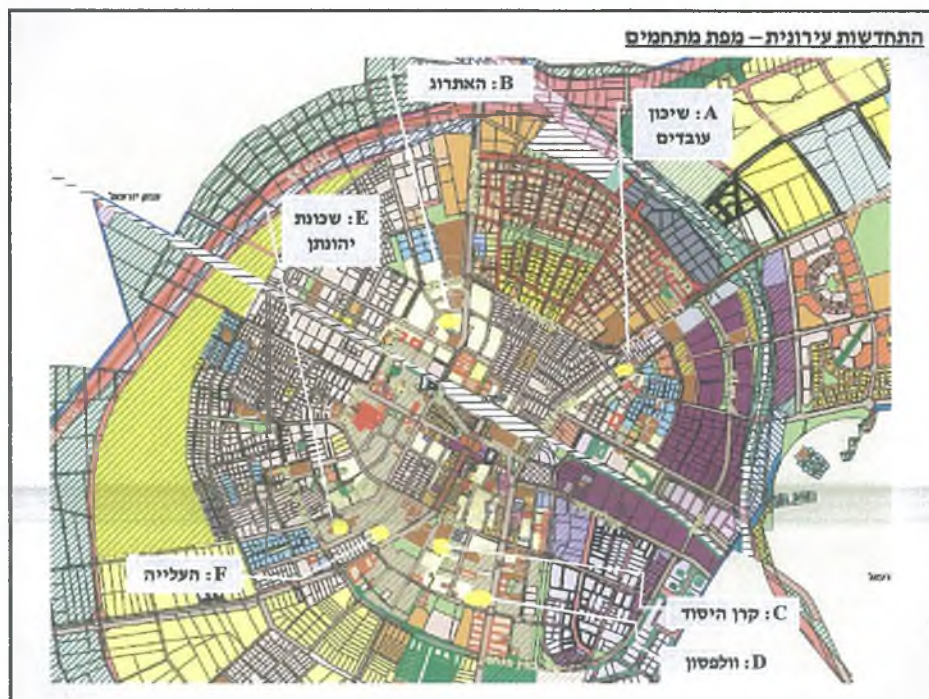
תאריך _____ חתימת עו"ד _____

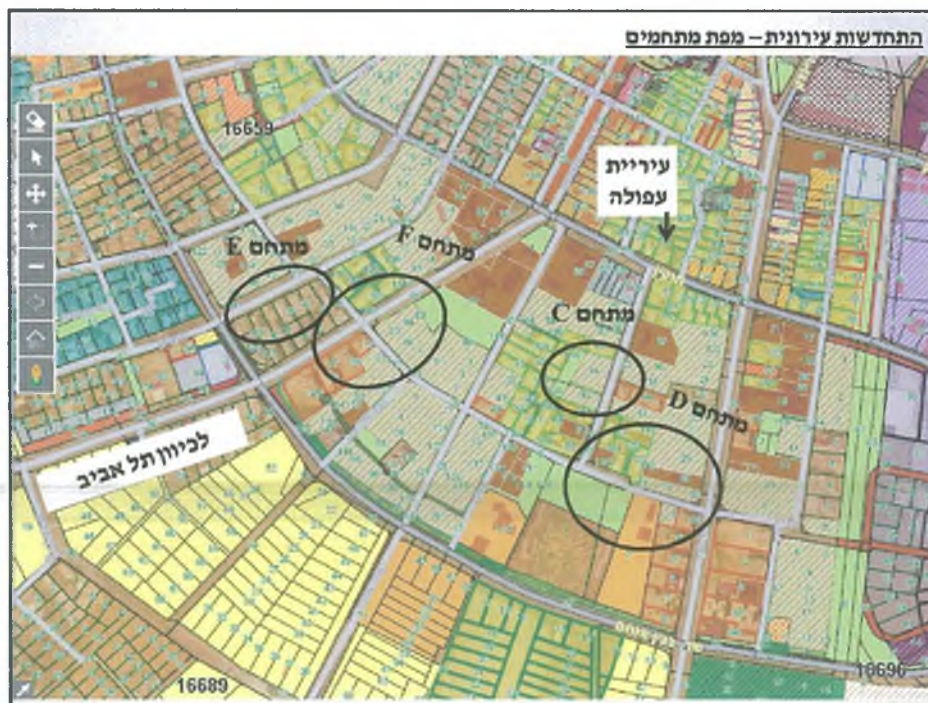
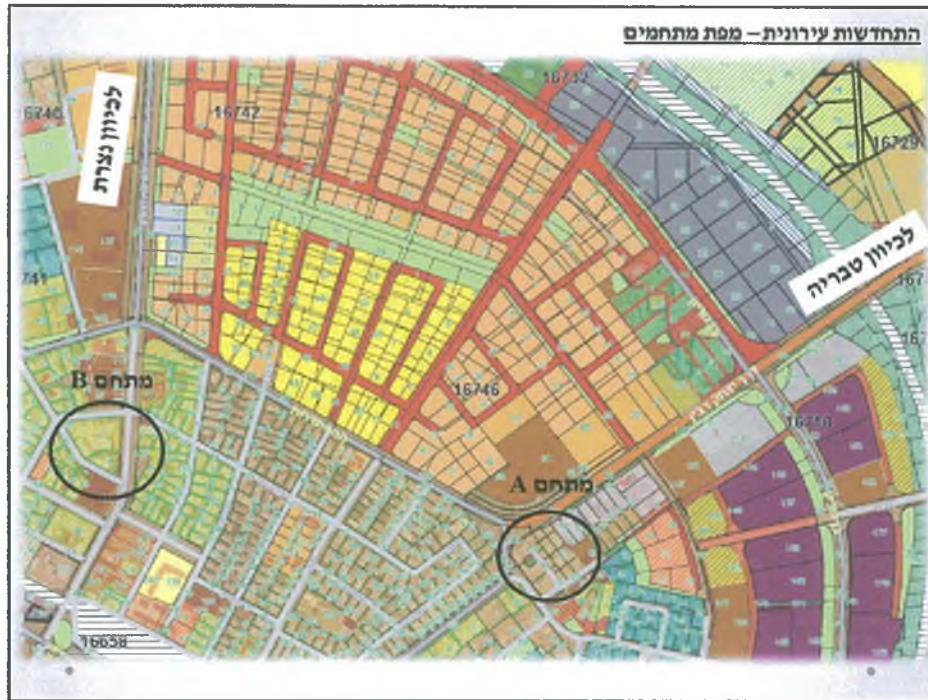
נספח טו' : התחדשות עירונית

- מוצעים שישה מתחמים לצורך פרויקט "התחדשות עירונית", אשר כוללים בסה"כ כ-640 יח"ד:

72 יח"ד	A. שיכון עובדים
45 יח"ד	B. רח' האתרונ
108 יח"ד	C. רח' קרן היסוד
202 יח"ד	D. רח' וולפסון – קינמון יעקב
64 יח"ד	E. שכונת יהונתן
149 יח"ד	F. רח' העליה-וולפסון-הבנים

סה"כ: 640 יח"ד





A

שיכון עובדים

גוש 16708
חלקות 11-15

המסיק 1 : 8 יח"ד
 המסיק 3 : 8 יח"ד
 המסיק 4 : 12 יח"ד
 המסיק 5 : 8 יח"ד
 המסיק 6 : 12 יח"ד
 המסיק 8 : 12 יח"ד
 עומר 3 : 12 יח"ד

סה"כ: 72 יח"ד
 בשטח של כ- 12 ד'




B

רח' האתרונג

גוש 16707
חלקות 7-8

האתרונג 1 : 9 יח"ד
 האתרונג 3 : 12 יח"ד
 האתרונג 5 : 12 יח"ד
 חטי תשע 6 : 9 יח"ד
 חטי תשע 11 : 6 יח"ד

סה"כ: 45 יח"ד
 בשטח של כ- 6 ד'



C
רח' קרו היסוד

נוש 16662
 חלקות 110-107, 52, 97

קרן היסוד 8 : 20 יחיד
 קרן היסוד 10 : 40 יחיד
 קרן היסוד 12 : 32 יחיד
 קרן היסוד 14 : 16 יחיד

סה"כ: 108 יחיד
 בשטח של כ- 6 ד'



vision
 15/07/2015

D
ולפסון -
קינמון יעקב

נוש 16662
 חלקות 90-70, 105-101, 120-117

ולפסון 19 : 48 יחיד
 ולפסון 21 : 32 יחיד
 ולפסון 23 : 16 יחיד
 ולפסון 25 : 16 יחיד
 קינמון 16 : 16 יחיד
 קינמון 17 : 24 יחיד
 קינמון 19 : 12 יחיד
 ולפסון 29 : 12 יחיד
 ולפסון 31 : 12 יחיד
 ולפסון 33 : 12 יחיד
 ולפסון 2 : 35 יחיד

סה"כ: 202 יחיד
 בשטח של כ- 16 ד'



vision
 15/07/2015

E

שכונת
יהונתן

גוש 16660
חלקות 95-98

העליה 51 : 16 יח"ד
העליה 53 : 16 יח"ד
העליה 55 : 16 יח"ד
העליה 57 : 16 יח"ד

סה"כ: 64 יח"ד
בשטח של כ -
ד' 3.6



F

העליה-וולפסון-
הבנים

גוש 16660
חלקות 47,75,76,91
104-108

העליה 46 : 12 יח"ד
הבנים 23 : 24 יח"ד
הבנים 25 : 15 יח"ד
וולפסון 2 : 36 יח"ד
וולפסון 1 : 14 יח"ד
הבנים 13 : 12 יח"ד
הבנים 15 : 12 יח"ד
העליה 36 : 12 יח"ד
העליה 38 : 12 יח"ד

סה"כ: 149 יח"ד
בשטח של כ - ד' 12

