

450 1800790

1764018

הסכם פיתוח כוללני

שנערך ונחתם ביום 21 לחודש 7 לשנה 2019

בין

משרד הבינוי והשיכון
קלרמון גאנו 3, ירושלים
טלפון: _____; פקס: _____
(להלן גם: "המשרד" או "משרד הבינוי והשיכון")

מצד אחד;

ל בין:

המועצה המקומית מעלה אפרים

מרחוב שן אלעזרי
טלפון: 02-9666901; פקס: 02-9400755
(להלן: "הרשות המקומית" או "הרשות")

מצד שני;

והואיל ותלה על השטח תכנית מפורטת כהגדרתה בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 419) התש"ב - 1971 והמפורט בנספח 1 להסכם זה (להלן גם: "התכנית"), לרבות תכניות שטרם אושרו למתן תוקף ונמצאות בהליך אישור, המייעדות את המקרקעין בשטח המפורט בנספח 1 לתכנון, פיתוח ובניית יחידות דיור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים (להלן גם: "האתרים");

והאתרים מצויים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית;

והואיל וחלק מהמקרקעין באתרים הם בבעלות מדינת ישראל ו/או רמ"י ו/או רשות הפיתוח ו/או קק"ל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן גם בהתאמה: "רמ"י", "מקרקעי ישראל", "מקרקעי המדינה", "הממונה")

והואיל ובכוונת המשרד, בשיתוף עם הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש (להלן גם: "הממונה"), לשווק את המקרקעי הממונה בהתאם למפורט בנספח 2 להסכם זה;

והואיל והקמת האתרים כרוכה בתכנון וביצוע עבודות פיתוח ציבוריות באתרים ובסביבתם וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, לרבות סלילת כבישים, מדרכות ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ועבודות נוספות, כמפורט בהסכם זה על נספחיו (להלן גם: "עבודות הפיתוח");

והואיל ועבודות הפיתוח לאתרים ישרתו בפועל הן את מקרקעי המדינה והן את מקרקעי הבעלים הפרטיים;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות לעניין ביצוע עבודות הפיתוח, גביית הוצאות פיתוח, וכן עניינים נוספים, כל זאת בהתאם לאמור בהסכם זה על נספחיו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו

המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1 *le* *2*

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל: 02-9941221

NET OF PRINTING TECHNOLOGY

- 1.1. בכל מקרה של סתירה בין ההסכם לבין הנספחים המצורפים אליו, הוראות ההסכם גוברות.
- 1.2. כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ואין לייחס להן משמעות פרשנית כלשהי.
- 1.3. הנספחים להסכם זה המובאים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.4. בכל מקום בהסכם בו נאמר "תכניות" ו/או "אתר/ים" – לרבות תכנית אחת ו/או אתר אחד ככל שהסכם זה מתייחס לתכנית אחת ו/או לאתר אחד בלבד.

נספח 1 - טבלת נתוני התכניות והמקרקעין באתר/ים ;

נספח 2 - טבלת קצב השיווק הצפוי של יח"ד באתר/ים במקרקעי רמ"ח/ הממונה ;

נספח 3 – תשריט האתר/ים ;

נספח 4 - עבודות הפיתוח הנדרשות באתרים ואומדן העבודות (לכל אתר נספח נפרד) ;

נספח 5 – דוגמת מכתב הרשות בדבר קיזוז אגרות והיטלים ;

נספח 6 – רשימת עבודות במסגרת בקשת הרשות לביצוע עבודות "ישן מול חדש" ;

נספח 7 - נוהל עבודה בין המשרד לרשות המקומית לביצוע עבודות ;

נספח 8 – נספח מסירה ובדק ;

נספח 9 – הסדר לתכנון ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית ;

נספח 10 – נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית ;

נספח 11- אומדן עלויות פיתוח שאושר על ידי הוועדה לתכנון ופיתוח

ככל שקיימת החלטת ממשלה ייעודית המתייחסת לנושאים שבהסכם זה, יצורף נספח להסכם המתייחס לתקצוב הנושאים כאמור ולחובות הרשות המקומית בהקשר זה, תוך מתן התייחסות לכך בגוף ההסכם.

2. הגדרות

בהסכם זה, תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצדם, כמפורט בזאת :

- 2.1. **"עבודות פיתוח כללי"** – העבודות המפורטות בנספח 4 ובכלל זה עבודות תשתית שיבוצעו בשטחים הציבוריים של האתר לרבות עבודות סלילת כבישים ומדרכות, עבודות עפר, מים וביוב, קירות תומכים, תשתיות חשמל תאורה, ובכלל זה תכנון, מדידות, פיקוח וכיו"ב ועבודות או שירותים נלווים לכך.
- 2.2. **"תשתיות על/ ראש שטח"** – תשתיות המיועדות לשרת יותר מתוכנית אחת (תב"ע או אתר), כולל עבודות המשרתות הן שכונות קיימות והן אתרים חדשים, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכוני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תיאורה וכיוב'.
- 2.3. **"הוצאות פיתוח"** – תשלומים שגובה המשרד מיזמים בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 2.4. **"היטלי פיתוח"** - היטלים, אגרות (למעט אגרות בניה) וכל תשלום חובה ע"פ דין לרשות המקומית או לתאגיד (לפי העניין) המוטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים שבתוקף.
- 2.5. **"מבני ציבור (רשות)"** – כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.15, או כל החלטה שתבוא במקומה.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל': 02-9941221

- 2.6 "ישן מול חדש" – כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 מיום 27.10.2015, או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 2.7 "תכנון מפורט" – תכנון מפורט לביצוע לקראת הוצאת מכרזי פיתוח.

3. מהות ההתקשרות מושא ההסכם :

- 3.1 קביעת תכולת עבודות הפיתוח באתר, לרבות קביעת הליך אישור תכניות הפיתוח ע"י הצדדים, אופן ביצוע עבודות הפיתוח ומסירת העבודות לאחריות הרשות המקומית.
- 3.2 קביעת הסדרים לעניין גביית הוצאות פיתוח והיטלי פיתוח בקשר עם עבודות הפיתוח באתר.
- 3.3 קביעת הסדרים בקשר לביצוע עבודות פיתוח בגין מקרקעין בבעלות פרטית באתרים.

4. התחייבויות המשרד :

בכפוף למילוי התחייבויות הרשות על פי הסכם זה, מתחייב משרד הבינוי והשיכון כדלקמן :

- 4.1 להכין תכנון מפורט לביצוע עבודות הפיתוח הכללי ולהקמת תשתיות על / ראש שטח כמפורט בנספח 4.
- 4.2 להביא את אומדן תכניות הפיתוח לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1429 מיום 29.6.2015 /או כל ועדה מוסמכת שתיכנס בנעליה בהתאם לאמור בכל דין.
- מובהר כי המשרד הביא את אומדן עלויות הפיתוח לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח, רצ"ב האומדן המאושר נכון ליולי 2017, מסומן כנספח 11.
- 4.3 ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 יעשה בתיאום עם הרשות בהתאם לנוהל הקבוע בנספח 7.
- 4.4 למסור לידי הרשות את כל הנהגות והמידע הדרושים לצורך ביצועו של הסכם זה.
- 4.5 לשווק את יחידות הדיור באתרים בהתאם לנוהלי המשרד.
- 4.6 עבודות הפיתוח שבנספח 4 יבוצעו בהלימה לשיווק יחידות הדיור על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתרים /או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).
- 4.7 פעולות לפינוי מקרקעין הנדרשות לצורך קידום התכניות תהינה באחריות המשרד, למעט במקרים בהם המשרד יפנה לרשות המקומית לצורך ביצוע הפינוי. במקרה כזה, המשרד יממן את פעולות הפינוי ובלבד שתתבצענה בהתאם לכללים החלים במשרד, וניתן אישור המשרד להחלטות המתקבלות בעניין זה. למען הסר כל ספק, לא יהיה במימון ביצוע הפינוי כדי להטיל על המשרד אחריות לביצוע הפינוי ולכל ההשלכות הנובעות מכך.
- 4.8 ככל שהמשרד יבצע את כל הפעולות הנדרשות להכנה ואישור של תכנית לצרכי רישומה, תמומן מטרה זו מתוך הוצאות הפיתוח אותן יגבה המשרד מהיזמים. ככל שהמשרד יחליט כי הרשות המקומית תבצע את כל הפעולות הנדרשות להכנה ואישור של תכנית לצרכי רישומה, תמומן מטרה זו מתוך כספי הוצאות הפיתוח שייגבו על ידי המשרד מיזמים, והמשרד יעביר כספים אלה לרשות המקומית לצורך ביצוע פעולות אלה.
- 4.9 למען הסר ספק מובהר, כי ככל שבהתאם לנספח 4 להסכם זה, המשרד אינו מחויב לבצע עבודות מים וביוב אשר בתחום אחריותו של תאגיד המים והביוב, לא תהא למשרד כל אחריות כלפי הרשות המקומית בגין עבודות אלה, לרבות בקשר עם קבלת אישורים ומסירת עבודות הפיתוח לרשות המקומית.
- 4.10 המשרד יפעל בהתאם לנוהל העבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, המצורף להסכם זה כנספח 7 וכן בהתאם לנוהל המסירה והבדק בנספח 8.

5. התחייבויות הרשות:

- בכפוף למילוי התחייבויות המשרד עפ"י הסכם זה, הרשות מתחייבת כדלקמן:
- 5.1 הרשות מצהירה בזאת כי הינה רשאית להתקשר בהסכם זה ולבצעו בהתאם לתנאיו, ואין כל מניעה להתקשרות מי מהם בהסכם זה.
 - 5.2 הרשות מצהירה בזאת כי הסכם זה אושר במוסדותיה המוסמכים ע"פ כל דין.
 - 5.3 היא מכירה בחשיבות הקמת האתר/ים לצורך פיתוח העיר, וכן בחשיבותן המכרעת של עבודות הפיתוח במסגרת הקמת האתר, ולכן תעשה ככל הנדרש לצורך מתן מענה וסיוע למשרד הבינוי והשיכון ו/או למי מטעמו לצורך השלמת תכנון וביצוע עבודות הפיתוח שבנספח 4 בצורה מיטבית, וכן תעשה כל שנדרש ממנה כדי לאשר מטעמה את תכניות הפיתוח לביצוע, ולפי כל דין.
 - 5.4 הרשות תפעל בהתאם לנוהל העבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, המצורף להסכם זה כנספח 7 וכן בהתאם לנוהל המסירה והבדק בנספח 8.
 - 5.5 ככל שיוסכם בין הצדדים על ביצוע עבודות פיתוח ע"י הרשות המקומית, תפעל הרשות בהתאם לנספחים 9 ו-10.
 - 5.6 הרשות המקומית תהיה אחראית לביצוע הפקעות המקרקעין הנדרשות לצורך קידום התכניות. ככל שנדרשת הפקעת שטחים ציבוריים לצורך ביצוע העבודות, תבצע הרשות את כל הפעולות הנדרשות לכך ותממש את הסמכויות המוקנות לה עפ"י דין. המשרד יממן את ביצוע ההפקעות כאמור ובלבד שתתבצעה בהתאם לכללים החלים במשרד, וניתן אישור המשרד להחלטות המתקבלות בעניין זה. למען הסר כל ספק מובהר, כי לא יהיה במימון ביצוע ההפקעות כדי להטיל על המשרד אחריות לביצוע ההפקעות ולכל ההשלכות הנובעות מכך.
 - 5.7 הרשות תפעל בשיתוף פעולה עם המשרד על מנת שייחתם הסכם בין המשרד לתאגיד המים הפועל/ יפעל (ככל שיוקם) בתחום הרשות המקומית בקשר עם עבודות פיתוח להקמת תשתיות מים וביוב ותשתיות המצויות בתחום עיסוקו הבלעדי של תאגיד המים, ובכלל זה חלוקת עבודות פיתוח כאמור, גביית הוצאות פיתוח/ דמי הקמה, קיזוז דמי הקמה, אחריות להוצאות היתרים, נוהלי עבודה, פיקוח ובקרה ומסירה. הסדרים שייקבעו מול תאגיד המים לעניין דמי גביית דמי הקמה/ הוצאות פיתוח יובאו לידיעת המשתתפים במכרזי השיווק שיפורסמו ע"י המשרד.

6. ליווי הביצוע ע"י הרשות המקומית:

- 6.1 הרשות המקומית תלווה על חשבונה את ביצוע העבודות שיבוצעו ע"י המשרד באופן שוטף, ובכלל זאת אף תהא רשאית למנות מפקח מטעמה אשר יהיה רשאי לפקח על ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות הפיתוח ולסיכומים בין הצדדים (להלן: "המפקח"), לרבות בחינת טיב ביצוע עבודות הפיתוח, טיב החומרים המשמשים לעבודות הפיתוח, הבטחת איכות וכן השתתפות בשיבות תיאום וכל הדרוש לשם ביצוע עבודת הפיקוח.
- 6.2 מוסכם בזאת, כי המפקח לא יהיה רשאי לתת כל הוראה ישירה לקבלנים שיועסקו מטעם המשרד בביצוע עבודות הפיתוח, אלא יעביר את הערותיו למשרד בלבד אשר יעביר את הערות המפקח לקבלנים ו/או ליזם, כאשר שיקול הדעת הבלעדי בעניין זה נתון למשרד. מבלי לגרוע מהאמור, אין המשרד מתחייב לקבל את הערות המפקח ו/או לפעול על פיהן.
- 6.3 ככל שתהיה לרשות המקומית טענה לגבי טיב ביצוע העבודות על ידי המשרד ו/או הקבלנים, היא תביאה מידית למדינת ישראל של המשרד. אין בהוראת סעיף זה כדי ללמד על חובתו של המשרד ו/או הקבלנים הפועלים מטעמו לבצע שינוי ו/או תיקון בעבודות בעקבות טענה מצד הרשות המקומית. מובהר, כי ככל שיחול עיכוב בהבאת הטענה לידיעת המשרד, יהיה רשאי המשרד לשקול את חלוף הזמן והשפעתו על העבודות לצורך קבלת החלטה אם לערוך תיקון ו/או שינוי כאמור.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל': 02-9941221

ל"ו ?

מ

6.4. מינוי מפקח לפי סעיף 6.1 לעיל אינו גורע מאחריות המשרד ואו מי מטעמו לביצוע העבודות שבאחריות המשרד.

7. בניית הוצאות פיתוח וקניזו של היטלי פיתוח:

7.1. מוסכם על הצדדים, כי המשרד יגבה מהיזמים את מלוא הוצאות הפיתוח בגין כלל עבודות הפיתוח שהוא מחויב לבצע בהתאם להסכם זה, בין אם נוצלו מלוא זכויות הבניה עפ"י התכניות ובין אם לאו.

7.2. כנגד תשלום הוצאות הפיתוח למשרד על ידי היזם, הרשות המקומית תבצע קניזו מלא של כלל היטלי הפיתוח, ובכלל זה לא תקבע כי תשלום היטלי פיתוח מהווה תנאי למתן היתר בניה ואו קבלת הרשאה. היטלי הפיתוח המקוזזים ייקבעו בטופס כדוגמת נספח 5.

7.3. על אף האמור בסעיף 7.2 לעיל, מוסכם בזאת, כי ככל שיוקנו זכויות בניה נוספות לאתר, בין בדרך של אישור תכנית, בין בדרך של אישור הקלה כהגדרתה בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה ובין בדרך אחרת, בטרם מסירת עבודות הפיתוח במלואן לרשות המקומית, יגבה המשרד מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות בהתאם לכללים המקובלים במשרד בעניין זה, והרשות המקומית תבצע קניזו מלא של היטלי פיתוח החלים בגין זכויות הבניה הנוספות, עד לגובה הוצאות הפיתוח ששולמו, ולא תגבה בגינם תשלום נוסף.

7.4. הושלמו כלל עבודות הפיתוח לרשות המקומית, ורק לאחר מכן הוקנו זכויות בניה נוספות לאתר, כאמור בסעיף 7.3 לעיל, תהיה הרשות המקומית רשאית לגבות היטלי פיתוח בגין זכויות הבניה הנוספות.

7.5. הצדדים מסכימים, כי המשרד יביא לידיעת היזמים את ההסדרים הקבועים ואו שייקבעו בהתאם להסכם זה.

7.6. הרשות המקומית מתחייבת בזאת כי בכל מקרה של התקנת חוקי עזר חדשים ואו תיקון חוקי העזר העירוניים שבתוקף ואו שעניינם תוספת היטלי פיתוח אשר אינם קיימים בדין כיום, וככל שהעבודות מושא היטלי פיתוח אלו כלולות בנספח 4 להסכם זה (להלן: "היטלי הפיתוח החדשים"), הרי שהרשות המקומית תבצע קניזו מלא של היטלי הפיתוח בגין חוקי העזר החדשים כנגד הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי היזם למשרד.

7.7. מבלי לגרוע מהאמור, המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו מהרשות המקומית, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין אם בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנו לרשות המקומית בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין אם בדרך אחרת. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המשרד לגבות כל חוב בכל דרך אחרת.

8. מבני ציבור (רשות)

8.1. תכנון ובניית מבני ציבור (רשות) יבוצעו ע"י הרשות.

8.2. נוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, יגבה המשרד מהיזמים חיוב בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור (רשות) וזאת בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.2015, או כל החלטה שתבוא במקומה. חיובים אלה יועברו לרשות לצורך מימון הקמת מבני ציבור (רשות) על ידה:

8.2.1. במכרזים בתם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של 23,797 ש"ח ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד (1/19) וכן סך של 15,308 ש"ח (צמוד למדד 1/19) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה.

8.2.2. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהיזמים סך של 15,308 ש"ח (צמוד למדד 1/19).

8.3. הסכומים האמורים לעיל נקבעו לפי החלטת המועצה התקפה בעת חתימת הסכם זה. סכומים אלו יעודכנו בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת המועצה התקפה בעת מועד השינוק, וככל שיחול שינוי במרכיב כלשהו בהחלטת המועצה, יתוקנו הסכומים בהתאם.

- מובהר, כי הסכומים יעודכנו בהתאם לערך הקרקע במועד השיווק, וכן יוצמדו בהתייחס למועד השיווק.
- 8.4. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, והעברת ההרשאה לרשות המקומית יתבצעו בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 8.5. מוסכם על הצדדים, כי בשל גביית המשרד את החיובים בגין מבני ציבור (רשות), הרשות תקזז את מלוא היטלי מבני ציבור שחלים /או יחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התכנית התקפה במועד פרסום המכרז
- 8.6. הרשות מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מבני הציבור (רשות) בשלב בו הם נדרשים לצורך מתן היתרי הבניה /או אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו כמפורט בנספח 2.
- 8.7. ככל שיתקיים פער בין הסכומים שיועמדו לטובת הרשות לצורך בניית מבני ציבור (רשות) וכן תקציבים ממשלתיים אחרים שיועמדו לרשותה לבין העלות בפועל של הקמת מבני הציבור (רשות), יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של הרשות, לרבות אך לא רק, כספי חלק השבחה או היטל השבחה. מובהר כי כיסוי פער כאמור ע"י הרשות המקומית לא יהיה בו כדי לגרוע מחובת הרשות המקומית לעמוד בקצב השיווק ובלוח הזמנים כאמור בסעיף 8.6 לעיל.
- 8.8. מבלי לגרוע מאחריות הרשות לתכנן ולהקים מבני ציבור (רשות), המשרד והרשות יהיו רשאים להסכים ביניהם, כי מבני ציבור (רשות) יתכוננו ויוקמו על ידי המשרד או מי מטעמו. במקרה כזה, סכומי חיוב הנגבים מהיזמים כאמור בסעיף 8 זה, לא יועברו לרשות וישמשו להקמת המבנים על ידי המשרד.

9. "ישן מול חדש"

- 9.1. נוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, יגבה המשרד חיוב בגין "ישן מול חדש" לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 מיום 27.10.2015 או כל החלטה שתבוא במקומה כמפורט להלן:
- 9.1.1. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבנייה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהיזמים סך של 11,831 ש"ח ליחידת דיור (צמוד למדד 1/19).
- 9.1.2. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהיזמים סך של 11,831 ש"ח ליחידת דיור (צמוד למדד 1/19).
- 9.1.3. ביחס ליחידת דיור צמודת קרקע יגבה המשרד סך של 11,831 ש"ח (צמוד למדד 1/19).
- 9.2. הסכומים האמורים לעיל ייקבעו לפי החלטת המועצה התקפה בעת חתימת הסכם זה. סכומים אלו יעודכנו בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת המועצה התקפה בעת מועד השיווק, וככל שיחול שינוי במרכיב כלשהו בהחלטת המועצה, יתוקנו הסכומים בהתאם. מובהר, כי הצמדת הסכומים וערך הקרקע ייקבעו אף הם לפי מועד השיווק.
- 9.3. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, והעברת ההרשאה לרשות המקומית יתבצעו בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 9.4. קודם לשיווק המגרשים, תגיש הרשות למשרד את נספח 6 תחום על ידה, כשהוא כולל את תכנית העבודה לגבי שכונות ותיקות /או תשתיות ראש שטח, שמימושן יתבצע באמצעות סכומי החיוב האמורים בסעיף 9 זה. תכנית עבודה זו תובא לאישור המשרד.
- 9.5. העבודות לפי סעיף 8.39 זה יבוצעו ע"י הרשות. העברת סכומי החיוב יהיה בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות, בכפוף לאישור השלמת עבודות אלו ע"י הרשות המקומית וקבלת חשבוניות מהרשות המקומית המעידות על ביצוע, והכל בהתאם לכללי המשרד.

10. הסדר מיוחד בקשר לעבודות פיתוח במקרקעין בבעלות פרטית

- 10.1. מוסכם בזאת כי בגין מקרקעין בבעלות פרטית באתרים, או בגין מקרקעין בבעלות פרטית בכל תחום הרשות, או מקרקעין שרק חלקם בבעלות פרטית, ואשר עבודות הפיתוח

6

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל: 02-9941221

מחיר ?

המבוצעות משרתות גם אותן (להלן: "קרקע פרטית"), המשרד לא יגבה מהיזום את הוצאות הפיתוח, והרשות המקומית תגבה ישירות מהבעלים הפרטיים את מלוא היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר שבתוקף ו/או כל דין אחר שיעמוד בתוקפו. המשרד יקבע את עבודות הפיתוח המבוצעות כנגד גביה בגין קרקע פרטית (להלן – "עבודות בגין קרקע פרטית"). היקפן של עבודות אלו ייקבע בהתאם לפוטנציאל הגבייה המרבי של הרשות בגין הקרקע הפרטית. עבודות אלו תבוצענה על ידי הרשות ויחולו לגביהן **נספחים 9 ו-10** להסכם זה.

10.2. הרשות תהיה האחראית הבלעדית לגביית היטלי פיתוח בגין קרקע פרטית. הרשות מתחייבת בזאת לגבות מבעלי המגרשים הפרטיים את מלוא היטלי הפיתוח בהתאם לפוטנציאל הגביה המרבי.

לעניין זה ולהלן, "פוטנציאל הגביה המרבי" – גובה היטלי הפיתוח בהתאם לכל חוק, תקנה ו/או חוק עזר החלים ביחס לקרקע הפרטית לעניין עבודות הפיתוח.

10.3. המשרד והרשות יציינו בנספח נפרד את העבודות שיבוצעו על ידי הרשות בגין הקרקע הפרטית וזאת בהתאם לפוטנציאל הגביה המרבי. עבודות אלו ייגרעו מרשימת העבודות הכלולות בנספח 4. עבודות אלו יתוכננו ויבוצעו על ידי הרשות ויהיו באחריותה המלאה ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי המשרד לאור קצב שיווק המגרשים ואכלוסן של יחידות הדיור. הרשות לא תחל ביצוע עבודות אלו טרם נערך סיכום כאמור עם המשרד.

10.4. הרשות לא תיתן את אישורה ו/או הסכמתה למתן היתר בניה לבעלי קרקע פרטית, לפני סיכום סופי ובכתב עם המשרד בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות או המשרד ביחס לקרקע פרטית זו.

10.5. הרשות מסכימה כי במקרה ויתקיים פער בין היטלי הפיתוח שייגבו בפועל ביחס לקרקעות פרטיות לבין עלות עבודות הפיתוח בפועל, היא תשלים את העבודות האמורות ותממן את הפערי ממקורותיה העצמיים, לרבות חלף היטל השבחה. מובהר כי כיסוי פער כאמור ע"י הרשות המקומית לא יהיה בו כדי לגרוע מחובת הרשות המקומית לעמוד בקצב השיווק ובלוח הזמנים כאמור בסעיף 8.6 לעיל.

10.6. במקרים מיוחדים, בתיאום עם הרשות ובהתאם להחלטת המשרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו הרשות תישא במימון חלקם היחסי של בעלי המגרשים הפרטיים בגין עבודות הפיתוח בגובה פוטנציאל הגביה המרבי, וללא תלות בסכומים שתגבה בפועל מבעלי מגרשי הפרטיים. ככל שגביית תשלומי החובה בפועל לא יהיה בה לכסות את התשלום המגיע למשרד, הרשות תממן את הפער ממקורותיה העצמיים.

10.7. למען הסר כל ספק יצוין כי הרשות אינה זכאית לתקציבי "ישן מול חדש" וכן לתקציבי "מוסדות ציבור" ו/או תקציבים כלשהם בגין קרקעות פרטיות.

11. הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

11.1. בהתאם לבקשת הרשות, בדבר הקצאת מגרשי השלמה לצורך קידום הליכי התחדשות עירונית בתחומי הרשות, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות") לאיתור המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה.

11.2. בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש, לצורך הקצאת מגרשי השלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל/הממונה ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

12. ביצוע עבודות על ידי הרשות

12.1. במקרים חריגים ולבקשת הרשות, יהיה רשאי המשרד להחליט כי עבודות פיתוח מסוימות יבוצעו על ידי הרשות המקומית. עבודות אלו יפורטו אלו יפורטו במסמך כדוגמת נספח 9, ולגבי ביצוע עבודות אלו יחולו הוראות נספח 10 (נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית). למען הסר ספק מובהר, כי הוראות נספח 10 מהוות חלק בלתי נפרד

מהתחייבויותיה והצהרותיה של הרשות לפי הסכם זה, וכחלק בלתי נפרד מהזכויות והסמכויות הנתונות למשרד לפי הסכם זה.

12.2. הרשות מתחייבת בזה, כי התשלומים שיועברו אליה על ידי המשרד בהתאם לקבוע בנספח 9 ישמשו אך ורק לצורך ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות בו. העברת הכספים תהיה בהתאם להתקדמות ביצוע עבודות הפיתוח וכנגד תוצאות מכרזים והצגת חשבונות.

13. מסירת עבודות הפיתוח ותקופת בדק:

13.1. עם סיום עבודות הפיתוח, במלואן או כל חלק מהן, ייערך הליך מסירת עבודות הפיתוח בהתאם לנספח 8 להסכם זה.

13.2. לאחר מסירת עבודות הפיתוח בהתאם לנספח 8 להסכם זה, תחל תקופת הבדק אשר הינה שנה ממועד סיום המסירה הסופי. יתר הוראות תקופת הבדק הינן בהתאם למפורט בנספח 8 להסכם זה.

14. מסירת אתרים ועבודות השלמה לרשות

14.1. לאחר מתן היתרי אכלוס מטעם הרשות ל- 80% מיחידות הדיור באתר, או כל חלק ממנו ששווק, המשרד רשאי למסור את עבודות הפיתוח אשר בוצעו על ידי המשרד באתר זה בהתאם לקבוע בסעיף 13 לעיל. עשה המשרד כן, רשאים הצדדים לקבוע כי יתרת עבודות הפיתוח שבאחריות המשרד, ככל שישנן, יבוצעו על ידי הרשות (להלן – "עבודות השלמה"), וזאת בתנאים שיקבעו באותה עת בנספח ספציפי שייחתם בין המשרד לרשות. עבודות אלו יפורטו במסמך כדוגמת נספח 9, ולגבי ביצוע עבודות אלו יחולו הוראות נספח 10 (נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית). בין יתר התנאים בנספח שייחתם, ייכלל אומדן שיערך על ידי המשרד וכתב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה הנדרשות ואת הסכומים הסופיים אשר יועברו לרשות מהמשרד כנגד ביצוע.

15. שונות

15.1. המשרד ממנה את מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

15.2. הרשות ממנה את מהנדס הרשות להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

15.3. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.

15.4. מוסכם כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות לכל נזק שיארע להם או לצד ג', עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד, למעט נזק שארע עקב מעשה או מחדל של הרשות המקומית. בקשר עם עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות הסכם זה- הרשות תהא אחראית לכל נזק שיגרם לה ו/או למשרד ו/או לצד ג' כלשהו עקב ו/או בקשר עם העבודות שיבוצעו על ידה.

15.5. מבלי לפגוע בזכויות המשרד ע"פ כל דין, הרשות המקומית מתחייבת לשפות את המשרד והמשרד מתחייב לשפות את הרשות המקומית בגין כל תשלום שיחויב המשרד/הרשות המקומית לשלם לחברות ו/או יזמים ו/או צד ג' כתוצאה מהפרת הסכם זה או תנאי מתנאיו ע"י הרשות המקומית/המשרד לרבות גביית אגרות והיטלים שלא על פי הסכם זה ו/או שלא כדין, או בגין תביעה ו/או טענה ו/או דרישה הקשורה ו/או הנובעת ממעשים או מחדלים של הרשות המקומית/המשרד לרבות הוצאות המשרד/הרשות המקומית במסגרת תביעה ולרבות בגין הפקעות ו/או פינויים שבוצעו שלא כדין ע"י הרשות/המשרד.

15.6. לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בתנאי מתנאיו או לכל ויתור, אורכה, או הנחה אלא אם נעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

15.7. כל ויתור, אורכה או הימנעות מפעולה ע"י צד מהצדדים, לא יחשבו כוויתור על זכויותיו של אותו צד ע"פ הסכם זה או ע"פ כל דין.

15.8. הסכם זה, על נספחיו, משקף את הסכמת הצדדים בכללותו והוא מבטל כל הסכם ו/או הסכמה קודמת בין הצדדים בעניינים נשוא הסכם זה.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

מ
א.ע
פ.ז

- 15.9. הוראות הסכם זה, בין בע"פ ובין בכתב, אינן באות להקנות זכות כלשהי לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו.
- 15.10. הצדדים מסכימים כי על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים או בתל אביב בלבד.
- 15.11. הורשאה להתחייב וביצוע ההוצאה ע"י המשרד הכרוכים בהסכם זה, כפופים למגבלות התקציב ולאמור לחוק התקציב השנתי.
- 15.12. כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

משרד הבינוי והשיכון _____
 הרשות המקומית _____

אהרון ישראל
 מנהל משרד הבינוי והשיכון

משה הבינוי והשיכון
גדי מארק
 סמנכ"ל בכיר לחסות ופיתוח השיכון
 משרד הבינוי והשיכון

[Handwritten Signature]
 רשות

אישור חתימה

אני הח"מ ר. גולדברג ח"ה עו"ד מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה.

מר שלמה אר תפקיד ראש המחלקה
 מר ישראל רזניצר תפקיד סגן ראש המחלקה

חתימת עו"ד
חיה דשקוטאי עו"ד
Haya Dashkutay, Adv.
 מ.ר 53228

תאריך
22/7/19

מועצה מקומית
 מעלה אפרים
 500236088
 טל. 02-9941221

[Handwritten marks and scribbles]

נספח 1

טבלת נתוני התכניות והמקרקעין באתרים

מספר תב"ע	שם המתחם	סטטוס התכנית	שטח בבעלות המדינה בדונם	שטח בבעלות מעורבת בדונם	יחידות דיור מדינה	יחידות דיור פרטי	סה"כ יחידות דיור
310/13	שכונה מזרחית	מאושרת			477		477
	סה"כ				477		477

הערה: טבלה זו מבוססת על הוערכה בלבד, והיא אינה כוללת שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, מלונאות ודיור מוגן. ככל שמדובר בתב"ע עתידית, אשר טרם אושרה על ידי מוסדות התכנון, המהווה חלק מתוכנית המתאר הקיימת הידועה במועד חתימת ההסכם, יחולו לגביה הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים. ככל שיחולו שינויים בתוכנית המתאר הידועה במועד חתימת ההסכם, כך שיכללו בה תב"עות נוספות, תיערך תוספת להסכם בקשר לאותן תב"עות שיתוספו במסגרת שינוי תכנית המתאר כאמור.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

Handwritten mark

Handwritten initials/signature

נספח 2

טבלת קצב שיווק הצפוי של יח"ד באתרים במקרקעי המדינה

לו"ז שיווקים ליח"ד קרקע מדינה			תיאור התכנית		
סה"כ	2020 ואילך	2019 לא יאוחר מחודש 12/19	סטטוס	שם מתחם	מספר תב"ע
477	222	255	מאושרת	שכונה מזרחית	310/13
477	222	255	סה"כ		

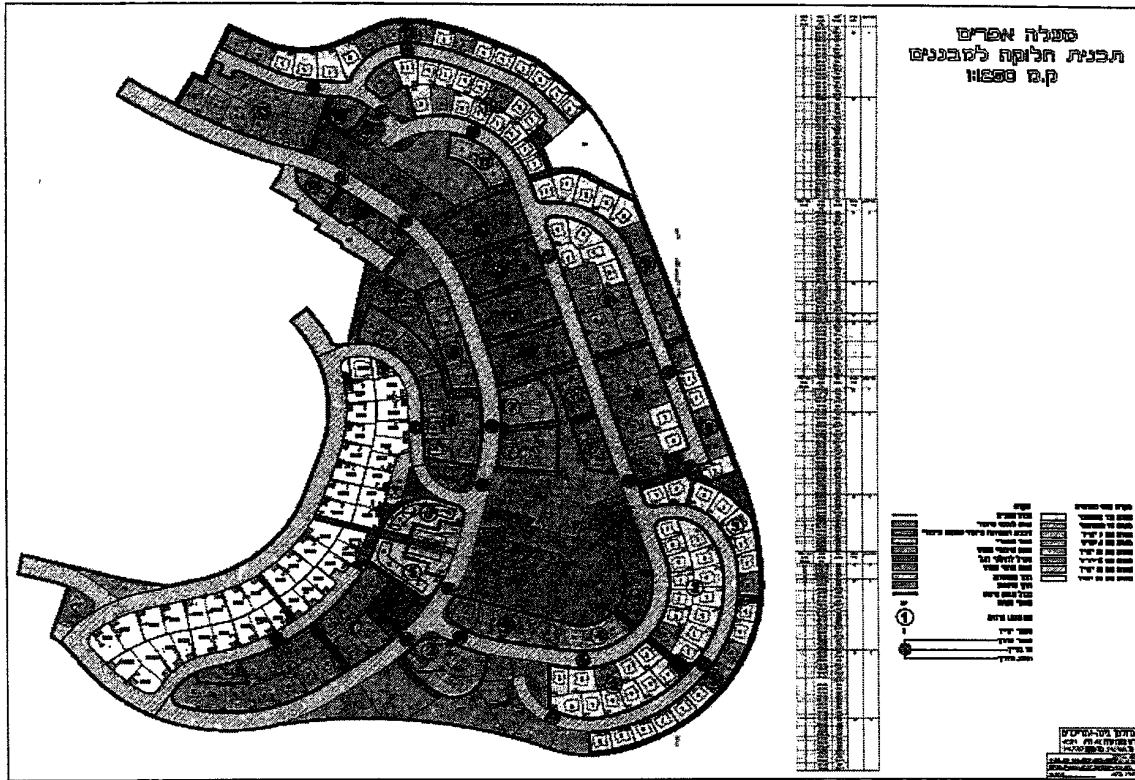
הערה: בסמכות המשרד לשנות את תמהיל ומועדי השיווק בכל עת

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

11
ש"פ

מ

תשריט/י האתר/ים



מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

12

מ

ש

כ

נספח 4

עבודות הפיתוח המבוצעות באתר/ים

נספח זה ייחתם בטרם השיווק בין המשרד לבין הרשות לגבי כל אחד מהאתרים בהם המשרד יבצע עבודות פיתוח.

פירוט העבודות:

תקציב בש"ח	מהות ופירוט העבודה	שם העבודה	
		עבודות מיוחדות באתר	1.
		רטייג / קקייל	1.1
		רשות העתיקות	1.2
		חברת חשמל חיבורים לבתים	1.3
		עבודות שכיחות באתר	2.
		עבודות בטון יצוק באתר	2.1
		מתקני חשמל ותאורה	2.2
		שצ"פים ופיתוח נופי	2.3
		גינון והשקיה ברחובות	2.4
		קירות תמך	2.5
		עבודות עפר, סלילה ותיעול	2.6
		קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)	2.7
		עבודות ראש שטח (תשתיות על)	3.
		תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח	4.
		בדיקות קרקע	5.

• בהתאם לאישור הוועדה לתכנון ופיתוח מיום _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

הרשות

Handwritten signatures and initials

Handwritten mark



מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך: ב' בניסן תשע"ט - 06 באפריל 2019

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) שכונה מזרחית מס' תכנית: 310/13 על שינוייה.

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים; והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד והממונה לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגרה / היטל
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל סלילת רחובות
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל תיעול
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

גזבר הרשות

ראש הרשות

אישור חתימות

אני הח"מ ד"ר חיה דשקוראי, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

תפקיד: ראש המועצה
תפקיד: גזברית המועצה

מר שלמה ללוש
גב' יסמין רוזינגר בנימין

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

חיה דשקוראי
עו"ד
Haya Dashkurai, Adv.
מ.ר. 53228

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

22/7/19
תאריך

מזכרת אפרים החינוך מ.ר. א.כ.פ

מעלה אפרים 9063800, טלפון: 02-9666901, פקס: 02-9400755
E-mail: lishka@mefraim.org.il



נספח 7

נוהל עבודה לתכנון וביצוע על ידי המשרד של עבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים

ציבוריים

1. הכנת תכניות הפיתוח ותיאום התכנון

- 1.1 עם חתימת ההסכם ע"י הצדדים, תיערך פגישת היכרות ועבודה אצל מהנדס הרשות ובה יקבע זהות הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והביצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.
- 1.2 המשרד יתכנן ויבצע את עבודות הפיתוח המפורטות בהסכם על נספחיו. תכנון העבודות ו/או ביצוע עבודות הפיתוח יעמוד בהוראות ובתנאים הקבועים בתכנית (התניות תביעות).
- 1.3 הצדדים מסכימים כי המשרד יודא את קבלת אישור הרשות לתכניות הפיתוח, וזאת טרם פרסום מכרזים לביצוען של עבודות אלה ו/או מסירת עבודות הפיתוח, כולן או חלקן, לביצוע לקבלנים מטעמו, בכפוף לאמור בסעיף 1.4 להלן.
- 1.4 תכניות הפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בתוך תקופה של 30 ימים מיום שנשלחו ע"י המשרד. לא הועברה התייחסות מטעם הרשות המקומית בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה, יראו את תכניות הפיתוח כמאושרות על ידי הרשות המקומית ולא יהיו כל טענות ו/או דרישות הנוגעות ו/או קשורות לתכניות הפיתוח.
- 1.5 מוסכם, כי המשרד יטמיע את ההערות שיתקבלו מהרשות המקומית בתכניות הפיתוח, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדית, ובלבד שאין בהטמעת ההערות משום חריגה מאומדן עבודות הפיתוח שהוכן על ידו ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 להסכם זה (להלן גם: "תכניות פיתוח מתוקנות").
- 1.6 מוסכם כי תכניות הפיתוח המתוקנות שיוגשו ע"י המשרד יאושרו ע"י הרשות המקומית תוך 15 ימים מיום שנשלחו. לא הועברה התייחסות בפרק הזמן הנקוב במועד זה – יראו את תכנית הפיתוח המתוקנת כמאושרת ע"י הרשות המקומית.
- 1.7 המשרד והרשות מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שנדרש.
- 1.8 מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מדרכות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות לת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י המשרד והכל בהתאם לתנאים הקבועים בס' 261 ד' לחוק התכנון והבניה.

2. התחייבויות הרשות המקומית:

- 2.1 בכפוף לאמור בכל דין, הרשות המקומית מתחייבת לפעול בהקדם על מנת ליתן ו/או לגרום למתן כל אישור ו/או היתר בניה ו/או רישיון הנדרש למשרד לצורך הכנת תכניות הפיתוח וביצוען התקין והרציף.
- 2.2 הרשות מתחייבת בזו, כי בהליכי רישוי הבניה להוצאת היתר בניה למימוש זכויות בניה על פי התוכנית ו/או הרשאה לביצוע עבודות הפיתוח למתחם לא יוטלו ו/או לא יתבקשו ו/או ייגבו אגרות והיטלי פיתוח בגין עבודות הפיתוח שבנספח 4 כחלק ממילוי דרישות הוועדה המקומית להיתר בניה/הרשאה.
- 2.3 הרשות מצהירה כי אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה במתחם ע"פ התכנית (וכל תביעה אחרת החלה במתחם).
- 2.4 ככל ורשות מוסמכת כלשהי תעכב מתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון כלשהו הנדרש לעבודות הפיתוח בגין סיבה כלשהי הקשורה ברשות, הרשות ו/או תאגיד המים ישתפו פעולה עם המשרד על מנת להסיר כל עיכוב כאמור בהקדם האפשרי.
- 2.5 הרשות המקומית תקצה שטח התארגנות עבור הקבלן שיבצע את עבודות הפיתוח, אשר יכלול מקום לחניית כלים, מילקום משרדי הקבלן באתר ומשרדי מנהל האתר. מובהר,

re ?

MA

כי ככל ששטח ההתארגנות כאמור יהיה בבעלותה של הרשות המקומית, לא תגבה הרשות המקומית תשלום כלשהו מהקבלן, בגין השימוש בקרקע, משך כל תקופת ביצוע עבודות הפיתוח, ולמעט תשלומים החלים על פי דין על מחזיק במקרקעין.

2.6 מהנדס המועצה / או מי מטעמו ירכז את הטיפול בעבודות הפיתוח בשם הרשות המקומית, בהתאמה, וישמשו כנציגיהם המוסמכים לצורך מתן הוראות והודעה בדבר אישורים לעניין תכנון וביצוע עבודות אלה (להלן: "נציג הרשות המקומית").

2.7 בכפוף להוראות כל דין, הרשות המקומית מסכימה לעשות ככל הנדרש על מנת שלרשות המשרד יעמדו כל האישורים הנדרשים לפי כל דין לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, וזאת למשך תקופה רצופה לאורך כל שעות היממה (24 שעות), ככל שיידרש ע"י המשרד וככל שניתן להתיר זאת בהתאם לאמור בכל דין.

2.8 כי בתוך זמן סביר ממועד חתימת הסכם זה, יוציא ראש הרשות הנחיה מסודרת לכלל אגפי הרשות המקומית ביחס לחתימת הסכם זה ולהתחייבויות הרשות המקומית כמפורט בו.

2.9 עבודות הפיתוח יבוצעו בהלימה לשיווק יחידות הדיור על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתר ו/או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).

2.10 הרשות מתחייבת, בכפוף לעמידה בהוראות כל דין, לפעול בהקדם האפשרי לתת / או לגרום למתן ל אישור / או היתר / או רישיון הנדרש ע"פ דין לצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית ע"י המשרד מהרשות / או הוועדה המקומית. בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכלל זה, להעמיד לרשות המשרד בהתאם לדרישתו את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע העבודות בצורה רצופה במידה שהמשרד עמד בכל תנאי הדין וההיתר, הכל בכפוף לכל דין. הרשות לא תתנה מתן היתר כלשהו בתשלום בפועל אלא תסתפק בהתחייבות המשרד.

2.11 הרשות תסייע כפי יכולתה, בכפוף להוראות כל דין, באיתור שטח התארגנות עבור גורמי המקצוע המבצעים עבודות מטעם המשרד, ואשר יכלול מקום לחניית כלים, מיקום משרדים באתר לרבות משרדי מנהל הפרויקט. מובהר, כי למרות ששטח ההתארגנות יהיה בבעלותה של הרשות, לא תגבה הרשות תשלום כלשהו מאותם גורמים / או מהמשרד בגין שימוש בקרקע משך כל תקופת ביצוע העבודות, למעט תשלום מאותם הגורמים בעבור ארנונה, הכל בכפוף לכל דין.

2.12 המשרד מתחייב לפעול לפיניו שטח ההתארגנות ולהחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן תוך ששה חודשים מיום הודעת הרשות על כך או לחילופין לפנות את שטח ההתארגנות תוך ששה חודשים ולבצע את הפיתוח לפי התכנית הסופית המאושרת האמורות לעיל ובלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים.

3. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י הרשות:

3.1 ביצוע העבודות, מושא נוהל זה, יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שאושרו ע"י הרשות כאמור לעיל.

3.2 הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל ועד לשלב המסירה לאחריות ואחזקת הרשות.

3.3 העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות, בשלבים ובהתאם לשלבויות שתיקבע בין הצדדים, וימסרו לרשות עם השלמתן כולן או חלקן, וכאמור בנוהל זה.

3.4 הקבלן המבצע וכל מי מטעמו, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, יהיו בעלי ידע מקצועי מוכח, ניסיון, אמצעים טכניים וארגוניים, ויבצעו את העבודות ברמה גבוהה, באיכות גבוהה ובמומחיות;

3.5 יובטחו קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי כל דין;

3.6 ימונו מנהל עבודה ומפקח צמוד, תבוצע בקרת איכות (Q.C.), יועסק מודד מוסמך, ועם סיום העבודות יומצא לרשות מיפוי AS MADE אשר יבוצע ע"י מודד מוסמך;

3.7 הרשות תהא רשאית לבצע הבקחת איכות על העבודות, ולקבל מעת לעת עדכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע.

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.

3.8 הרשות תלווה באופן שוטף את הליך ביצוע עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כמו כן, באחריות המשרד להזמין את הרשות לשיבות ולמסור לידיה חומרים לבקרה ככל שהרשות תבקש זאת.

3.9 המהנדס יהא רשאי לבקר, באתר העבודה ולקבל הסברים מנציג המשרד ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן.

3.10 ככל שסבר המהנדס כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה ו/או תוך חריגה מהתכניות ו/או מהוראות הדיון ו/או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, יפנה בעניין זה למשרד. המשרד מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם המהנדס כדי לברר את טענותיו ולתקן את הליקויים, ככל שימצאו כאלה, תוך זמן סביר.

3.11 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתחום מרחב התכנון לפעול על פי כל דין.

3.12 ככל שסבר המשרד כי לא יוכל לעמוד בשלביות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, יפנה למהנדס לדיון בעניין השלביות.

3.13 שינויים בנושאי שלביות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, יערכו בתאום בין המהנדס והמשרד.

נספח מסירה ובדק

1. כללי

- 1.1 תהליך מסירת השטחים הציבוריים לרשות, ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשרד, יבוצע עפ"י נוהל זה. השלמת ביצוע העבודות תעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתקבע בין המשרד לרשות.
- 1.2 מובהר כי בכפוף לתיאום מראש בין הרשות למשרד וקבלת אישור הרשות לעיתוי פרסום המכרז לביצוע שצ"פים שייעשה בהתאם להתקדמות בניית יחידות הדיור ואכלוסן, תקבל הרשות מידי הקבלנים ישירות את השצ"פים מיד עם סיומם לפי התוכניות וזאת ללא כל תנאי. למען הסר ספק, הרשות תהא רשאית לבקש מהמשרד לדחות את פרסום המכרז אם לפי שיקול דעתה סיום ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ יקדים באופן משמעותי את אכלוס יחידות הדיור בפרויקט הרלוונטי לאותו שצ"פ. ידוע לרשות כי ממועד פרסום מכרז פיתוח ועד לתחילת הביצוע ע"י המשרד, חולף זמן של כארבעה חודשים והרשות תיקח זאת בחשבון לצורך הפעלת שיקול דעתה כאמור לעיל.
- 1.3 מסירת הכבישים לרשות לרבות עבודות הפיתוח והמערכות בכבישים תהא בגמר בניית 70% מיחידות הדיור הצמודות לאותו הכביש, ואו לאחר מתן היתרי אכלוס מטעם הרשות ל- 70% מיחידות הדיור באתר, או כל חלק ממנו ששוק.
- 1.4 המשרד רשאי לבצע את עבודות הפיתוח בשלבים ואו בחלקים, בהתחשב בהוראות התב"ע, ואו בין היתר, בקצב שיווק יחידות ובנייתן ועל פי שיקול דעתו.
- 1.5 לעניין זה –"שלבים או חלקים" – לרבות ביצוע עבודות במקטע מסוים ואו ביצוע עבודות פיתוח מסוימת מכלל עבודות הפיתוח (מיס/ביוב/כבישים/שצ"פ וכדו') ואו חלק או שלב בהם. הרשות תקבל מקטעים ואו מתחמים אשר לפי שיקול דעת המהנדס בהתייעצות עם המשרד, מהווים חלקים שלמים, שפותחו במלואם, המתפקדים באופן עצמאי.
- 1.6 הרשות תקבל את העבודות מידי הקבלנים בכפוף להשלמתן בהתאם לתכניות ולמפרטים שאושרו וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, למעט שינויי תקנים והוראות בטיחות של יועץ הבטיחות מטעם המשרד ושינויים אחרים שהוסכמו על שני הצדדים. הרשות לא תתנה את מסירת העבודות וקבלתן לאחריותה, בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ואו השלמות ואו שינויים שאינם כלליים בתוכניות המאושרות ובמפרטי העבודה.
- 1.7 הרשות לא תקבל עבודות המהוות בעיית בטיחות מהותית המונעת את פתיחת כביש לתנועה ואו המונעת את השימוש בעבודות התשתית ואו הפיתוח.

2. הליך המסירה

- 2.1.1 עם סיום ביצוע העבודות על ידי המשרד, יודיע המשרד לרשות ולנציגיה, בכתב, על רצונו לקבוע מועד סיום למסירת העבודות ויתאם עמה את המועד (להלן: "סיום מסירה").
- 2.1.2 יום עריכת הסיום ייקבע למועד שלא יהא מאוחר משלושים יום לאחר הודעת המשרד כאמור. במועד הסיום יירשם פרוטוקול שישקף את הנאמר בסיום ויחתם על ידי נציגי הצדדים (להלן: "פרוטוקול מסירה").
- 2.1.3 אם הרשות ואו המשרד יגלו במועד המסירה את הצורך בתיקונים ואו השלמות שעל הקבלן מטעם המשרד לתקנם (להלן: "הקבלן"), יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה, והללו יתקנו לפי לוחות הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור ולא יאוחר מאשר 30 יום ממועד סיום המסירה, אלא אם כן הוסכם אחרת בין הצדדים בפרוטוקול המסירה.
- 2.1.4 בתום מועד 30 הימים כאמור, יערכו הצדדים סיום מסירה סופית שבו יודאו הצדדים כי הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו ובכפוף לתיקונם תקבל הרשות לאחריותה ולאחזקתה המלאה את העבודות (להלן: "סיום מסירה סופית").

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner, including a signature and some illegible scribbles.

2.1.5. לא הגיעו נציגי הרשות לסיור, המסירה ו/או לסיור המסירה הסופית, יתואם מועד חדש לא יאוחר מ- 14 יום ממועד הסיור שנקבע כאמור. לא הגיעו נציגי הרשות גם לסיור שנקבע במועד זה, ייחשב סיון זה שנערך ללא נציגי הרשות, כסיור מסירה סופית לרשות ולרשות לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך.

2.1.6. הרשות לא תתנה את קבלת העבודות בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ו/או השלמות ו/או שינויים שאינם כלולים בתכניות המאושרות ובמפרטי העבודה. התנתה הרשות את קבלת העבודה בדרישות כאמור, יהיה המשרד רשאי לבצע מסירה חד צדדית, ויראו את מועד ההודעה על כך לרשות כמועד סיוור מסירה סופית.

2.1.7. חילוקי הדעות בין הצדדים בדבר הליקויים בעבודות ו/או התאמת העבודות לתוכניות ולמפרטים, יזונו בין הצדדים במטרה ליישבם בהבנה. לא הגיעו הצדדים להבנה יובא הנושא לדיון והכרעה לדיון בין מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד לבין מנכ"ל הרשות.

2.1.8. הגיעו הצדדים להבנה ביניהם לגבי עבודות מיוחדות מתוך כלל עבודות הפיתוח, כי לא ניתן מטעמים מקצועיים לבצע מסירתן לרשות במועדים הקבועים לעיל, יסכמו הצדדים בכתב את ההסדרים המיוחדים שייקבעו ביניהם לענין מסירתן של עבודות אלו.

2.1.9. לא יאוחר מאשר 7 ימים ממועד המסירה הסופית, תעביר הרשות על שמה את מוני החשמל והמים וכיוצ"ב הקשורים לעבודות שנמסרו.

2.1.10. הסתיימו כלל עבודות הפיתוח, מתחייב המשרד כי היזם יוציא מאתר העבודה את הצידוד והמבנים הארעיים ואת עודפי החומרים השייכים לו באופן מדיי.

3. תקופת הבדק

3.1. תקופת הבדק בנוגע לעבודות תהיה למשך 12 חודשים, החל ממועד סיוור המסירה הסופית.

3.2. המשרד יהא אחראי לתקן כל שבר ו/או כשל תשתית ו/או פיתוח שייגרם בתקופה זו, להוציא פעולות ונדליזם ולהוציא כל נזק שיגרם לתשתיות ו/או לפיתוח כתוצאה משימוש בלתי סביר בהן.

3.3. באחריות הרשות להודיע מידית מראש ובכתב למשרד על כל נזק ו/או פגם בעבודות הקבלן שיתגלו לדעת הרשות במהלך תקופת הבדק.

1.1. לבקשת הרשות המקומית, יסב המשרד לרות המקומית ולתאגיד את זכויות המשרד ביחס לתקופת הבדק כלפי הקבלן, והרשות המקומית תהיה רשאית לחייבו לבצע את התיקונים כאמור ו/או לתבוע פיצוי מהקבלן המבצע ביחס אליהן.

4. תקופת האחזקה לשטחי גינון בהשתתפות המשרד

1.1. ממועד סיוור המסירה הסופית, תחל תקופת אחזקה בת 6 חודשים של שטחי הגינון בשצפיים ובכבישים בלבד, במהלכה הרשות תבצע את האחזקה לשטחי הגינון בהשתתפות המשרד כמפורט להלן וזאת כדי לוודא כי הצמחייה נקלטה כראוי.

1.2. השתתפות המשרד למשך ששת החודשים כאמור לעיל, יתבצע באמצעות העברה הרשאה תקציבית, כמפורט להלן. מוסכם כי השתתפות המשרד לא תעלה על 700 ₪ לדונם לחודש, מוצמד למדד תשומות הבניה הידוע בחודש _____ שנה _____ ובתוספת תקורה לרשות המקומית בגובה של 5%. חשבונית בפועל מתוך ההרשאה הקיימת, ישולמו רק כנגד ביצוע תיקונים (למעט ונדליזם ושימוש בלתי סביר), בששת החודשים כאמור ובכפוף להמצאת קבלות ו/או חשבוניות מאושרות ע"י הרשות והמשרד.

1.3. התשלום יועבר לרשות תוך 60 יום ממועד הגשת החשבון על ידי הרשות למשרד ואישורם בכתב על ידי המשרד.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

מ.פ.ע
ר.ז.

נספח 9

בצרון מפה המסומנת נספח 9 (1) כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בצרון נספח מועד התשלומים המסומן נספח 9 (2) כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בין: משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין: המועצה המקומית מעלה אפרים ע"י המורשים לחתום בשמה.

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

נספח זה יחתם בטרם השיווק, בין המשרד לבין הרשות לגבי כל אחת מן התכניות בהם הרשות מבצעת עבודות פיתוח. העבודות המתוארות בסעיפים אלו, יהיו בהלימה לסעיפי העבודות המפורטות בסעיפי נספח 4 וייגרעו מהן לאחר החתימה על נספח זה.

מספר סידורי	שם העבודה	מהות ופירוט העבודה	תקציב בש"ח
1	עבודות מיוחדות באתר		
1.1	רטי"ג, רטי"ג, קק"ל		
1.2	רשות העתיקות		
1.3	חברת חשמל חיבורים לבתים		
2	עבודות שכיחות באתר		
2.1	עבודות בטון יצוק באתר		
2.2	מתקני חשמל ותאורה		
2.3	שצי"פים ופיתוח		
2.4	גינון והשקיה ברחובות		
2.5	קירות תמך		
2.6	עבודות עפר, סלילה ותיעול		
2.7	קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)		
3	עבודות ראש שטח (תשתיות על)		
4	תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח		
5	בדיקות קרקע		

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ אי. גר עו"ד מאשר בזך כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה

תפקיד: ראש המועצה

מר שלמה ללוש

גבי יסמין רוזינגר בנימין

תפקיד: גזברית המועצה
 חתומה: Haya Dashiutay Adv.
 מס' חתימה: 53228

22/7/19

תאריך:

מועצה מקומית
 מעלה אפרים
 500236088
 טל. 02-9941221

**נוהל עבודה לתכנון וביצוע עבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים,
בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית – תכנון וביצוע ע"י הרשות**

1. הכנת תכניות הפיתוח ותיאום התכנון

- 1.1. עם חתימת ההסכם ע"י הצדדים, תערך פגישת היכרות ועבודה אצל מהנדס הרשות ובה יקבע זהות הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והבצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.
- 1.2. מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ירכז את הטיפול בעבודות הפיתוח בשם הרשות וישמש כנציגה המוסמך לצורך דיווח שוטף למשרד ועדכונו בקשר להתקדמות ביצוע עבודות הפיתוח.
- 1.3. הרשות תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח המפורטות בהסכם על נספחיו. תכנון הבודות ו/או ביצוע עבודות הפיתוח יעמוד בהוראות ובתנאים הקבועים בתכנית (התניות תב"עיות). התכניות תועברנה לאישור המשרד מבעוד מועד.
- 1.4. תכניות הפיתוח שיוכנו ע"י הרשות המקומית ייעשו בכפוף לאומדני עבודות הפיתוח שנעשו ע"י המשרד.
- 1.5. תכניות הפיתוח ייבדקו ע"י המשרד ויאושרו על ידו ובלבד שאין בתכניות הפיתוח משום חריגה מאומדן העבודות הפיתוח שהוכן על ידו ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 9.
- 1.6. הצדדים מסכימים כי הרשות תוודא את קבלת אישור המשרד לתכניות הפיתוח, וזאת טרם פרסום מכרזים לביצוען של עבודות אלה ו/או מסירת עבודות הפיתוח, כולן או חלקן, לביצוע לקבלנים מטעמו.
- 1.7. תכניות הפיתוח יאושרו ע"י גוף שהוסמך לכך במשרד, בתוך תקופה של 60 ימים מיום שנשלחו ע"י המשרד. לא הועברה התייחסות מטעם המשרד בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה, יראו את תכניות הפיתוח כמאושרות על ידי המשרד ולא יהיו כל טענות ו/או דרישות הנוגעות ו/או קשורות לתכניות הפיתוח.
- 1.8. מוסכם, כי הרשות תטמיע את ההערות שיתקבלו מהמשרד רשות המקומית, ובלבד שאין בהטמעת ההערות משום חריגה מאומדן עבודות הפיתוח ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 ו/או שינוי בהסדר הכספי המפורט בנספח 2 להסכם זה (להלן גם: "תכניות פיתוח מתוקנות").
- 1.9. מוסכם כי תכניות הפיתוח המתוקנות שיוגשו ע"י הרשות יאושרו ע"י המשרד תוך 30 ימים מיום שנשלחו. לא הועברה התייחסות בפרק הזמן הנקוב במועד זה – יראו את תכנית הפיתוח המתוקנת כמאושרת ע"י המשרד.
- 1.10. המשרד והרשות מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שגדרש.
- 1.11. מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מדרכות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות תת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י הרשות והכל בהתאם לתנאים הקבועים בס' 261 ד' לחוק התכנון והבניה.

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל' 02-9941221

2. התחייבויות הרשות:

- 2.1 הרשות מתחייבת לפרסם מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 2.2 חברות התשתית ו/או הקבלנים אשר יעסקו בתכנון וביצוע עבודות הפיתוח מטעם הרשות, יפעלו לקבלת כל האישורים הדרושים לשם אישור תכניות הפיתוח וביצוען.
- 2.3 חברות התשתית ו/או הקבלנים לא יחלו בביצוע עבודות הפיתוח בטרם ישיגו את האישורים הדרושים לשם ביצוע עבודות הפיתוח.
- 2.4 בהסכמי ההתקשרות בין הרשות עם חברת התשתית ו/או הקבלן המבצע, ייקבע כי ביצוע עבודות הפיתוח ע"י הקבלנים יעשה בתיאום עם המשרד ו/או מי מטעמו והכל בכפוף להוראות הסכם זה.
- 2.5 עבודות הפיתוח יבוצעו תוך קיום כללי הבטיחות, הבטחת נגישות במידת האפשר, שמירה על הסדר הציבורי, הקטנת המטרד לציבור ככל הניתן, ותוך קיום הוראות הדין;
- 2.6 בהסכמי ההתקשרות בין הרשות עם חברות התשתית ו/או הקבלנים, ייקבע כי ביצוע עבודות הפיתוח באתר יעשה בהתאם להתחייבויות ולהצהרות שבהסכם זה;
- 2.7 כי בכפוף לכל דין, הרשות תעשה ככל האפשר על מנת ליתן ו/או לגרום לקבלת כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון אשר נדרש לצורך הכנת תכניות הפיתוח וביצוע עבודות הפיתוח.
- 2.8 הרשות מתחייבת כי בהליכי רישוי הבניה להוצאת היתר בניה למימוש זכויות בניה על פי התוכנית ו/או הרשאה לביצוע עבודות הפיתוח לאתר לא יוטלו ו/או לא יתבקשו ו/או ייגבו היטלי הפיתוח המפורטים בנספחי הסכם זה, כחלק ממילוי דרישות הוועדה המקומית להיתר בניה/הרשאה.
- 2.9 הרשות מצהירה כי בדקה וכי אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה באתר ע"פ התכנית (וכל תביע אחרת החלה באתר).
- 2.10 הרשות תסייע כפי יכולתה באיתור שטחי התארגנות עבור הקבלנים המבצעים את עבודות הפיתוח, אשר יכלול מקום לחניית כלים, מיקום משרד לקבלנים ומנהל הפרויקט באתר עבודות הפיתוח.
- 2.11 הרשות תפעל להוצאת כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח באופן רציף לאורך כל שעות היממה (24 שעות), ככל שהדבר יתבקש על ידי חברות התשתית ו/או הקבלנים וככל שניתן להתיר זאת בהתאם לאמור בכל דין.
- 2.12 הרשות מתחייבת כי כל עבודות הפיתוח יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי במומחיות ובדיוק הדרושים על פי הסטנדרטים המקובלים.
- 2.13 למען הסר ספק, מובהר בזה כי הרשות אחראית לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען על פי דין והיא אחראית לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוען והיא תישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים ו/או נזקים ו/או אובדנים הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות הפיתוח.

3. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י המשרד:

- 3.14 ביצוע העבודות, מושא נוהל זה, יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שהוכנו ע"י הרשות ואושרו ע"י המשרד כאמור לעיל.
- 3.15 הרשות מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, לרבות ביצוע עבודות פיתוח הנדרשות לשם תחילת בניית יחיד, בהתאם ללוחות הזמנים ובהלימה למועדי שיווק יחידות הדיר (כמפורט בנספח 2 להסכם זה), על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתר ו/או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).
- 3.16 הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.

23

מועצה מקומית
מעלה אפרים
500236088
טל. 02-9941221

מ

3.17 העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות, בשלבים ובהתאם לשלבויות שתיקבע בין הצדדים.

3.18 חקבלן המבצע וכל מי מטעמו, יפעלו בכל עת במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להוראות כל דין, יהיו בעלי ידע מקצועי מוכח, ניסיון, אמצעים טכניים וארגוניים, ויבצעו את העבודות ברמה גבוהה, באיכות גבוהה ובמומחיות;

3.19 יובטחו קיומם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי כל דין;

3.20 ימונו מנהל עבודה ומפקח צמוד, תבוצע בקרת איכות (Q.C.), יועסק מודד מוסמך, ועם סיום העבודות יומצא לרשות מיפוי AS MADE אשר יבוצע ע"י מודד מוסמך;

3.21 הרשות תהא רשאית לבצע הבטחת איכות על העבודות, ולעדכן את המשרד מעת לעת עדכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע.

3.22 באחריות הרשות להזמין את נציג המשרד לשיבות בנושא עבודות הפיתוח למסור לידו חומרים לבקרה ככל שנציג המשרד יבקש זאת.

3.23 נציג המשרד יהא רשאי לבקר באתר העבודה ולקבל הסברים ממהנדס הרשות ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן.

3.24 ככל שסבר נציג המשרד כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה ו/או תוך חריגה מהתכניות ו/או מהוראות הד"ר ו/או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, יפנה בעניין זה לרשות. הרשות מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם נציג המשרד כדי לברר את טענותיו ולתקן את הליקויים, ככל שימצאו כאלה, תוך זמן סביר.

3.25 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות הרשות לפעול על פי כל דין.

3.26 ככל שסברה הרשות כי לא תוכל בשלבויות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, תפנה לנציג המשרד לדיון בעניין השלבויות.

3.27 שינויים בנושאי שלבויות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, יערכו בתאום בין המהנדס והמשרד.

4. סיום ביצוע העבודות על ידי הרשות ושנת בדק

4.1 הרשות המקומית תזמין את המשרד לסיורי מסירת העבודות ע"י הקבלנים מטעמה לרשות המקומית, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד.

4.2 השלמת הכבישים תהיה בגמר בניית 80% מהבניה במתחם כפי שיסוכם בשלבויות הביצוע. השלמת ביצוע עבודות הפיתוח (כולם או חלקם) תיעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתסוכם בין הצדדים.

4.3 תקופת הבדק שתיקבע בין הרשות לקבלנים מטעמה תהא למשך 12 חודשים ותחל ממועד סיום תקופת הביצוע החוזית של חקבלן מטעם הרשות שתיקבע בתאום עם המשרד.

4.4 עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של הרשות אל מול הקבלנים מטעמה.

4.5 הרשות המקומית תדאג ותהיה האחראית הבלעדית לכך כי הקבלנים מטעמה יבצעו את התיקונים הנדרשים במהלך תקופת הבדק.

4.6 אחזקת גינון – הרשות המקומית תדאג לאחריות קבלן הגינון מטעמה ובהמשך לאחזקת הגינון ע"י הרשות המקומית.

5. אחריות וביטוח

5.1 הרשות המקומית תישא באחריות לכל נזק ו/או תביעה הנובעים ממעשה ו/או מחדל שלה ו/או של מי מטעמה.

5.2 מובהר כי הרשות המקומית הינה אחראית בלעדית ובאופן מלא לכל נזק ו/או תביעה הנובעים באופן ישיר או עקיף לעבודות נושא ההסכם שיבוצעו על ידה או על ידי מי מטעמה בין במהלך הביצוע והן בתקופת הבדק והאחזקה.

5.3 מוסכם כי המשרד לא יישא בכל אחריות לכל נזק שיארע לו או לצד ג' עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח, למעט נזק שארע עקב מעשה או מחדל של המשרד, והרשות המקומית תישא באחריות לכל נזק כאמור.

- 5.4 המשרד מתחייב להודיע לרשות המקומית על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, הרשות המקומית היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע. הרשות המקומית תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה/או תשפה את המשרד על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל המשרד לשלם.
- 5.5 ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.
- 5.6 הרשות המקומית מתחייבת פי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי תבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות- והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונות) יכללו מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח הרשות המקומית ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.
- 5.7 רכשה הרשות המקומית בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם.
- 5.8 אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמהם תקשה הרשות המקומית - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו למשרד הבינוי והשיכון ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון.
- 5.9 סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.