

## הסכם גג

שנחתם ב 20 ביום 6 בחודש 4 2017

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

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

**הואיל** ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית אור יהודה, המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

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

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

**והואיל** וביום 22.11.2015 החליטה מועצת מקרקעי ישראל על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות, בין היתר לצורך הסרת חסמי פיתוח (החלטה מספר 1439).

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

### 1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

1.1. "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

1.2. "תשתיות על" – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת בשטחי הרשות המקומית, ואפשר שגם רשויות מקומיות אחרות, ובלבד שלפחות אחת מהתכניות הללו כלולות בהסכם זה, כמפורט בסעיף 3.1 להלן, על פי המפורט בטבלת תשתיות העל המצורפת.  
כנספח א'.

י.ע.י. א.י. י.י. י.י.

- 1.3. "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בתוך שטח של תכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את מגרשי אותה תכנית בלבד, כפי שיאושרו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח.
- 1.4. "התשתיות" – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 3.8.2015 או כל החלטת מועצה תקפה שתבוא במקומה.
- 1.6. "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור תובה" בהחלטת מועצה מס' 1436 מיום 3.8.2015 או כל החלטת מועצה תקפה שתבוא במקומה.
- 1.7. "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.8. "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד וכולל רמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "הועדה לתכנון ופיתוח" או "ועדת פרויקטים עליונה" או "הועדה" – כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצה 1429 מיום 29.6.2015 ו/או כל החלטה תקפה אחרת שתבוא במקומן או תעדכן אותן.
- 1.11. "החברה המנהלת" או "חברת הניהול" – החברה המנהלת או חברת הניהול, שתמונה על ידי העירייה או תאגיד מטעמה בהתאם להוראות סעיף 4.3 להלן.
- 1.12. "תאגיד המים והביוב" או "התאגיד" – מי שקמה בע"מ.
- 1.13. "ועדת היגוי" – ועדה כאמור בסעיף 13 להסכם.
- 1.14. "החברה הכלכלית" – תאגיד עירוני בבעלות ובשליטה של העירייה.

## 2. מבוא ונספחים

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

- 2.1. **נספח א'** – רשימת תשתיות על המפורטות בנספח י"ג.
- 2.2. **נספח ב'** - לויז הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים ולבנייה ואכלוס של המגרשים שהסכם זה חל עליהם (לכל תכנית בנפרד).
- 2.3. **נספח ג'** - מבנה ארגוני של העירייה, והגופים הפועלים מטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים לביצוע הפרויקט.
- 2.4. **נספח ד'** – מבוטל.
- 2.5. **נספח ה'** – רשימת מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- 2.6. **נספח ו'** – מבוטל.
- 2.7. **נספח ז'** – מבוטל.
- 2.8. **נספח ח'** – נוסח הסכם לפיתוח תשתיות – נוסח כללי להסכם שייחתם בין היזמים לבין העירייה (לכל תכנית יעודכן החוזה בתיאום עם העירייה על פי מאפייני התכנית לרבות לוחות זמנים ומפרט עבודות).
- 2.9. **נספח ט'** - מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר לעניין תוספת שבס או הוראת שעה לתוספת יחידות דיור, כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- 2.10. **נספח י'** – מבוטל.
- 2.11. **נספח יא'** - מבוטל.
- 2.12. **נספח יב'** – מכתב קיזוז העירייה כמפורט בסעיף 8.1 להלן.
- 2.13. **נספח יג'** – אבני דרך לביצוע תשלום הוצאות הפיתוח ועמלה לעירייה.

ג.ב. ג.א. ג.ח.

### 3. התכניות וקצב השיווק

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

הערות	תאריך יעד למתן תוקף	שטחי תעסוקה	כמות יח"ד	שטח התוכנית בדונם	מצב סטטורי	מס' התוכנית	שם התוכנית
		64,000	2350	340	בתוקף	תמ"ל/1005	פרדס בחסכון
		200,000	-	217	בתוקף	מאא/205	א.ת. דרומי חדש
יח"ד ושטחים לא סופיים		50,000	800		בהכנה		נווה סביון מערב
יח"ד ושטחים לא סופיים	2017	800,000	1870	1790	בהכנה	תמל/1046	שכונת פארק אילון
		1,140,000	5020				סה"כ

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

3.3. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 20% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות קובעות או יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 20%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 20%). מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית. מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר הנוגע לאמור לעיל מצורף כנספח ט' להסכם זה.

3.4. קצב השיווק - בהתאם להחלטת מועצה 1439 מיום 22.11.2015 בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2017 את כלל יח"ד ושטחי התעסוקה המתוכננים בתכניות (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בשלבי הכנה) לפי קצב שיווק שלא יפחת מ- 2000 יח"ד בשנה בכל התכניות נשוא הסכם זה. מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות

לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת הבלעדי של רמ"י בתיאום עם העירייה. מסמכי השיווק הרלוונטיים יועברו לעיונה של העירייה עפ"י דרישתה.

רמ"י תעשה כל מאמץ כי השיווק של שטחי המסחר והתעסוקה הכלולים בתוכניות יעשה במקביל ובאופן יחסי לשיווק יחידות הדיור למגורים.

עוד מצהירה רמ"י כי בכוונתה לבצע את השיווק, הן במכרזים והן בפטור ממכרז, בהסכמי חכירה או מכר.

ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, ידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה. מבלי לגרוע מהאמור, שיעור מסוים מיח"ד יוקצו לבני מקום והכל בהתאם ובכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1501 או כל החלטת מועצה תקפה שתבוא במקומה. מוסכם כי יעשה מאמץ לשווק את השיעור המירבי האפשרי של יח"ד לבני מקום לפי הקבוע בהחלטות המועצה התקפות באותה עת ובכפוף לאילוצי הצדדים.

3.5. **בעלי קרקע פרטיים.** ככל שבתחום הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות שדרושים לעירייה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה הכוללת זכות לשינוי יעוד (להלן: "**בעלים פרטיים**"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכניות תתבצע, ככל שהדבר ניתן, במסגרת תכניות 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 היטלי פיתוח לעירייה, בהתאם לכל דין, והרשות המקומית תהיה אחראית למימון חלקם היחסי בתשתיות העל.

3.6. למען הסר ספק מובהר, כי הוראות סעיף 3.5 לעיל אינן מתייחסות לבעלי זכויות בקרקעות חקלאיות שבתחום התכניות, שאמורים לקבל מרמ"י בהקצאה ללא מכרז זכויות חכירה במגרשים המיועדים לבניה למגורים או תעסוקה. השתתפותם של בעלי זכויות כאמור במימון עבודות הפיתוח תתבצע באמצעות רמ"י, במתכונת הקבועה בהסכם זה ביחס להשתתפותם של יזמים שירכשו מגרשים מרמ"י במסגרת מכרזי שיווק.

#### 4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלה בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף כנספח ב' להסכם. העירייה תתכנן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ובמימון כמפורט בהסכם זה, בכפוף לקבלת תקציב בהתאם להוראות הסכם זה.

4.2

העירייה

## במסגרת זו מתחייבת העירייה כדלקמן:

### 4.1. ביצוע עבודות הפיתוח – תשתיות צמודות

4.1.1. הכנת אומדן להכנסות הצפויות משיווק התכנית במסגרת גבייה על פי חוקי העזר התקפים של הרשות המקומית (להלן "אומדן ההכנסות"), וזאת לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 לאחר אישורה, לפי ניצול זכויות בשיעור של 100% ביחס לכל השטחים העיקריים ושטחי השירות המותרים לבניה לפי כל תוכנית.

4.1.2. 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.

4.1.3. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח ותוכניות בניה, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות, לרבות תוכניות בינוי בהתאם לכל דין.

4.1.4. הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות, כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.

4.1.5. חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שיאושר על ידי רמ"י והעירייה (להלן: "הסכם תשתיות"; נוסח בסיסי להסכם התשתיות מצורף **בנספח ח'** להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית מצד אחד והיזם מצד שני.

4.1.6. תיאום עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית.

4.1.7. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאום מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.

4.1.8. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שאושר ע"י הועדה.

4.1.9. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק, ולצורך קיום כל ההתחייבויות

האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.1.10. 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.

4.1.11. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 15.2 להלן.

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

4.1.13. עריכת 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.

4.1.14. מתן מענה לדרישות צוותים שיפעלו מכוח החלטות מוסדות התכנון, לרבות הצוות המלווה בותמ"ל.

4.1.15. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה.

4.1.16. 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.

4.1.17. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.

## 4.2. תשתיות על

4.2.1. נספח א' להסכם זה מפרט את תשתיות העל המאושרות למימון במסגרת הסכם זה ואת עלותן המאושרת.

4.2.2. הרשות המקומית מצהירה בחתימתה על הסכם זה, כי תשתיות העל המפורטות בנספח א' לא ממומנות במסגרת חוקי העזר העדכניים שלה, וכי היא מתחייבת לא לעדכן את חוקי העזר כך שיכללו את מימון תשתיות העל

המפורטות בנספח א' והממומנות ע"י רמ"י ללא קיזוז השתתפות רמ"י בתחשיב חוקי העזר.

4.2.3. תשתיות העל המפורטות בנספח א' להסכם זה ימומנו ע"י רמ"י באבני דרך, לאחר דיווח לחברת הבקרה של רמ"י ואישורה של חברת הבקרה על השלמת אותה אבן הדרך.

4.2.4. השתתפות רמ"י בגין תשתיות העל לא תעלה בכל מקרה על הסכום המצוין בנספח א'.

4.2.5. הרשות המקומית מתחייבת במסגרת הסכם זה לבצע את תשתיות העל תוך מתן עדיפות ראשונה לאותן תשתיות-על הנדרשות לאכלוס יח"ד המשווקות במסגרת הסכם זה וכן לאלו המצויינות בסעי' 4.2.6 להלן.

4.2.6. למען הסר ספק מובהר כי לנוכח השתתפות רמ"י במימון פיתוח מערכת הניקוז העירונית כאמור בנספח א', הרשות המקומית לא תדרוש מרשויות מקומיות או מרשויות ציבוריות אחרות השתתפות בעלות ביצוען של עבודות אלה עד לתקרה של 130,000,000 ש"ח, גם אם ניתן לטעון שהן נועדו לתת מענה גם לצרכי ניקוז של תוכניות קיימות אחרות באזור צפון בקעת אונו-תל השומר שאינן נכללות בהסכם.

ככל שעלויות הביצוע של פיתוח מערכת הניקוז העירונית יעלו על 130,000,000 ש"ח לאור צרכים הנדסיים המוסכמים על רמ"י, השלמת התקציב תיבחן על ידי רמ"י ואגף תקציבים במשרד האוצר. ככל שרמ"י לא תשלם את עלויות הביצוע מעבר לסכום האמור של 130,000,000 ש"ח, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש השתתפות מרשויות אחרות.

4.2.7. מוסכם על הצדדים כי רמ"י והרשות המקומית יפנו לרשות הניקוז לקדם את קבלת המימון לצורך ביצוע פיתוח של שני מאגרי ההשהיה בפארק איילון. למען הסר ספק מובהר, כי הרשות המקומית לא תצטרך לשאת או להשתתף במימון של עבודות אלה, אולם היא מתחייבת לפעול בשקידה ו/או לסייע בקבלת המימון מול כל גוף רלוונטי.

### 4.3. מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במטלות כמפורט בסעיפים 4.1 ו- 4.2 העירייה, בתאום עם רמ"י, רשאית להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או חברת ניהול או מספר חברות כאמור. מובהר ומוסכם מראש, כי העירייה תהיה רשאית להתקשר בהסכם כאמור עם החברה הכלכלית של העירייה ו/או להמחות לחברה הכלכלית את זכויותיה והתחייבויותיה של העירייה בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על פי הסכם זה (בכפוף לחתימה על הסכם משולש בינה לבין החברה הכלכלית לבין רמ"י במתכונת המקובלת ברמ"י).



#### 4.4 בקרה ע"י רמ"י

רמ"י תהא רשאית לערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר העירייה ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור, ותשתף פעולה באופן מלא לביצוע האמור.

#### 5. קדם מימון ומימון ביניים

##### 5.1 קדם מימון

מאחר ועמידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל מחייבת הקצאת קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתית וביצוען וככל שצפי הגביה משיווק יח"ד בגין תשתיות על נמוך מהסכום הנדרש לביצוע תשתיות העל הכלולות בהסכם זה, העירייה תהא רשאית לדרוש מרמ"י קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (בהתאם לאבני הדרך הקבועות בנספח ג' להסכם זה) לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

5.1.1 תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה ותשתיות העל המפורטות בנספח א', לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

5.1.2 ביצוע עבודות הפיתוח, כאמור בסעיפים 4.2 ו- 4.1 לעיל. סכומים אלו יידונו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח ויהיו כפופים להחלטתה.

ככלל, קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו ככל שיהא צורך בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת ימתן תוקף. קדם המימון לתשתיות העל לא יעלה על 20% מעלות הביצוע של תשתית העל הרלוונטית או על הסכומים הקבועים בנספח ג', לפי הגבוה מבין השניים.

יובהר כי העברת כל סכום כקדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי הועדה. עוד מובהר, כי העמדתו של קדם מימון כאמור הוא תנאי לעמידתה של הרשות המקומית בלוחות הזמנים שנקבעו לביצוע עבודות הפיתוח.

#### 6. תקציב הפרויקט

6.1 אומדן ההכנסות כהגדרתו בסעיף 4.1.1 לעיל, בתוספת החלק היחסי להעמסה בגין תשתיות על עבור כל אחת מהתכניות בנפרד, יובאו לדיון בוועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור. הועדה בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט, ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י. חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח". בכל הנוגע לתכנית פרדס בחסכון (תמ"ל 1005) מוסכם על הצדדים כי אומדן ההכנסות המוסכם לעניין סעיף זה הינו 230,500,000 ₪ (צמוד למדד המחירים לצרכן 10/2016 עד למועד השיווק לרבות הקצאה בפטור).

6.2. תקציב הפרויקט שיאושר בוועדה יהיה סופי. תקבולי הפיתוח בגין התשתיות הצמודות יועברו לעירייה בהתאם לאבני דרך כמפורט בנספח י"ג. מובהר למען הסר ספק כי העירייה לא תוכל לפנות לוועדה לצורך תקצוב נוסף לאחר אישור התקציב מכל סיבה שהיא.

6.3. מוסכם בזאת כי התקציב המאושר של עבודות הפיתוח יהיה צמוד למדד הרלוונטי, עד לגביית הוצאות הפיתוח מהיזמים. לאחר גביית הוצאות הפיתוח או קבלת סכומים ממקורות מימון שונים כגון סבסוד, והפקדתם בקופת רמ"י, לא תחול תוספת הצמדה למדד על הסכומים שהופקדו בקופת רמ"י.

6.4. מובהר, כי תקציב הפרויקט איננו כולל טיהור קרקעות וטיפול בעתיקות, ככל שיידרשו בשטחים הציבוריים וגם איננו כולל את העתקתו של קו המתח העליון בתמ"ל 1005. עוד מובהר, כי תקציב הפרויקט ישמש גם למימון תקורות העירייה בקשר עם קיום מטלותיה לפי הסכם זה.

## 7. מנגנוני גבייה על ידי רמ"י

7.1. **גביית הוצאות פיתוח בגין תשתיות צמודות ותשתיות על.** לצורך מימון התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה. הוצאות הפיתוח יכללו תשלום בגין תשתיות צמודות לפי אמדן ההכנסות ועוד העמסה לטובת מימון תשתיות העל.

7.2. **גביית תשלומי מוסדות ציבור רשות.** בנוסף על האמור בסעיף 7.1 לעיל, תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מוסדות הציבור, בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בהחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה.

7.3. **גבייה בגין "ישן מול חדש".** רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

7.4. מוסכם כי ככל שתעודכנה הוראות החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין הסכמי הגג ביחס להקצאת קרקע משלימה בפרויקטים של התחדשות עירונית אזי תחולנה ההוראות על הסכם זה והכל בהתאם לאמור בהחלטות המועצה. מבלי לגרוע מהוראות הסכם זה מוסכם כי עם חתימת ההסכם ידונו הצדדים במציאת פתרון למתחם המגורים הנתון תחת מגבלות רעש שדה התעופה (תח"ר) וזאת בכפוף למגבלות החלטות המועצה התקפות.

7.5. רמ"י תעביר לעירייה את הכספים שנגבו ו/או ייגבו בגין הוצאות פיתוח מהמגרשים המשוקים במסגרת הסכם הגג, לרבות על דרך של קדם מימון, וזאת בהתאם לאבני הדרך המפורטות בנספח יג'.

7.6. **חו"ז רמ"י**. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "**חו"ז רמ"י**"). לצרכי מעקב יונהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד. רמ"י תחזיק בכספים אלה עבור העירייה לביצוע מטרות הסכם זה בלבד, שתעשה בהם שימוש אך ורק לצורך ביצוע עבודות תשתית ופיתוח.

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

7.8. **חשבון ב'**. העירייה תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "**חשבון ב'**") שישמש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות.

7.9. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. כל צד יענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י העירייה.

7.10. למען הסר ספק מובהר, כי בנוסף על האמור לעיל, העירייה תהיה זכאית לתשלומים בגין חלף היטל השבחה בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין המדינה לבין הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א ואח' ביום 21.10.12 וכן ל"יתמריץ מחיר למשתכן" קבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. ככל ויאושר תמריץ בגין דיור להשכרה במסגרת החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רמ"י תפעל בהתאם לאמור בהחלטות המועצה.

## 8. גבייה על ידי העירייה

8.1. בחתימתה על הסכם זה מסכימה העירייה, כי החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר לעבודות תשתית ופיתוח התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר אושרו על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז ברישומי הועדה המקומית). מכתב קיזוז מצורף **כנספח יב'** להסכם זה. הקיזוז להלן יהיה בשיעור של 100% משטח הקרקע ו-100% מהשטח הבנוי, בהתאם לזכויות הבנייה המלאות בכל מגרש מהתכניות במועד השיווק.

8.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים היטלי השבחה שיגיעו למי מהן בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכניות כפי שיהיו נכון למועד שיווק המגרשים על ידי רמ"י. כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין תוספות הבניה או יחידות הדיור כאמור לעיל, ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות. מובהר כי העירייה מתחייבת לבצע כל תשתית נוספת ככל שתידרש עקב השינוי האמור.

8.3. עוד מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים אגרות בניה כדין.

#### 9. בניית מוסדות חינוך

9.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגראמה של משרד החינוך.

9.2. תכנון ובניית מוסדות חינוך יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.

9.3. בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל העירייה זכאית לעדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך.

9.4. העירייה מצהירה כי תכין פרוגראמה של מוסדות חינוך, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגראמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

#### 10. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניית מוסדות החינוך, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, בכפוף לקבלת תקציבים בהתאם להוראות הסכם זה.

#### 11. התחייבויות נוספות של העירייה

11.1. 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, לרבות בקרה על קביעת אומדנים, לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב ככל שהן מבוצעות על ידי העירייה, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

11.2. העירייה מתחייבת לעמוד בלו"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי, והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

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

## 12. הפסקת ההסכם

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

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

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

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

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

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

12.3. 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.

### 13. ועדת היגוי

13.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י והעירייה ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

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

13.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

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

13.3.2. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

13.3.3. להמליץ לוועדת התכנון והפיתוח לגבי לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

13.3.4. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים ולהוצאות שהוצאו בפועל.

13.3.5. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון לביצוען.

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

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

### 14. התקשרות עם תאגיד המים

14.1. ככלל, עבודות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי שקמה בע"מ ("התאגיד"). למימון עבודות התאגיד יגבה התאגיד ישירות מהיזמים דמי הקמה על פי החוק ועל פי התעריפים שיהיו תקפים במועד הטלת החיוב על היזמים. ככל שיחתם הסכם לעניין זה בין התאגיד לרמ"י יפעלו הצדדים בהתאמה עפ"י אותו הסכם.

15.1. **אחריות וניהול הליכים.** העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). 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. ככל שהעירייה סבורה שאין מקום למחיקת רמ"י יפנו הצדדים למשנה ליועמ"ש לעניינים אזרחיים שיכריע במחלוקת.

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.

15.2. העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איזו מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

15.3. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיה במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד 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 לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י

ע.י.י. ע.י.י. ע.י.י.

111

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.

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

15.5. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התש"לג-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.

**על החתום:**

**מנהל רשות מקרקעי ישראל**  
מנהל רשות מקרקעי ישראל

**ויקטור מניס**  
סגן בכיר לחשב הכללי

6.4.17  
**אביחי יפת**  
סגן החשב  
רשות מקרקעי ישראל  
סגן חשב רמ"י

**גזבר עיריית אור יהודה**

**ראש עיריית אור יהודה**



נספח "א"

רשימת תשתיות על כמפורט בסעיף 7 לנספח יג'

האתר: אור יהודה פרדס  
 נחיסכון  
 תכנית: תמל 1005

**נספח ב' - תנאים מיוחדים**

שם האתר:	אור יהודה	תכנית מס' על שינוייה:	תמ"ל 1005
----------	-----------	-----------------------	-----------

**פירוט גושים וחלקות**

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' מגרש / מתחם:	_____
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים
מדד בסיס חודש/שנה:	_____

**הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י**

סכום כנגד קבלה:	_____
-----------------	-------

**התחייבות למועדי ביצוע**

**המועד הקובע - תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע. מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית**

מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליוזם תוך	12	חודשים מהמועד הקובע
1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליוזם תוך	18	חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו מרבית תשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, נושק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי.
2. מועד מסירת המגרש ליוזם תוך	20	חודשים ממועד מסירת המגרש ליוזם לצורך בניה או 30 יום ממועד סיום הבניה בכפוף לקבלת מכתב מהבונה, לפי המאוחר מבניהם
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך	18	תוך 18 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור בנותחם יקבלו טופס 4.
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח		

**מועדים ומטלות החלות על היוזם**

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	18	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היוזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היוזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	6	מוקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.
3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4	22	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

(הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה).

**היוזם**

**רשות המקומית**

*Handwritten signature*

סימוכין: 46593

נספח ג'

נספח ג' - מבנה ארגוני של העירייה והגופים הפועלים בטעמם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים לביצוע הפרויקט.

רצ"ב נספח תרשים ארגוני של מחלקות העירייה.

מחלקות העירייה יהיו פעילות במימוש הסכם הגג לרבות מחלקות הנדסה, שפייע, תשתיות, תחזוקת מבני חינוך, חינוך, רווחה, ועוד.

העירייה תקים מינהלת למימוש הסכם הגג אשר תפעל באופן צמוד עם החברה אשר נבחרה כחברה מנהלת (חב' פרו-שיא נבחרה כחברה מנהלת למתחם פרדס וחיסכון ולמתחמים נוספים המצויים בזיקה להסכם הגג, ככל שיוחלט עליהם ע"י העירייה).

העירייה פועלת לאישור חברה כלכלית אשר תהיה אמונה על ביצוע העבודות. בשלב זה הושלמה התוכנית הכלכלית ותקנון החברה והעירייה פועלת מול משרד הפנים לאישור התכ"ל.

ל. ג. א.









**נספח ח' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)**

שנערך ונחתם ב: \_\_\_\_\_ ביום: \_\_\_\_\_ לחודש: \_\_\_\_\_ שנת: \_\_\_\_\_

- בין -

עיריית אור יהודה

כתובת: \_\_\_\_\_

ישוב ומיקוד: \_\_\_\_\_

באמצעות הרשות המקומית (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")

מצד שני

הואיל ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם (להלן: "הסכם רמ"י-רשות המקומית") כהגדרתו להלן בחוזה זה;

והואיל ובין רמ"י לבין הרשות המקומית ולבין תאגיד המים, צפוי להחתם הסכם לעבודות מים וביוב כהגדרתו להלן בחוזה זה;



- והרשות המקומית מבצעת את עבודות הפיתוח באתר למעט עבודות המים והביוב; והואיל
- ועבודות המים והביוב הן תשתיות על והן תשתיות צמודות מבוצעות על ידי התאגיד; והואיל
- והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה; והואיל
- ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית,

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

**1. המבוא, נספחים וכתרות :**

- 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.

**2. הגדרות :**

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הסכם רמ"י רשות מקומית" - הסכם, שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ג. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.

- ו. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ז. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ח. "הרשות המקומית" - עיריית אור יהודה.
- ט. "התאגיד" - תאגיד המים והביוב "מי שקמה בע"מ".
- י. "יזמים אחרים" - יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- יא. "מנהל הפרוייקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.
- יד. "מדד" - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טו. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- טז. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- יז. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.  
מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

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

יט. "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.

כ. "ריבית שקלית" - ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת  
חוק פסיקת ריבית והצמדה.

כא. "המועד הקובע"/"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 הסכם רמ"י-רשות מקומית כהגדרתו  
בהסכם זה.

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 מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך,  
נוסח האישור בנספח ו' 1 לחוזה.

3.3. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה ומסירתו ליזם הינו כי  
היזם שילם את הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י ואת התשלום עבור הקרקע  
וחתם חוזה חכירה עם רמ"י על פי תנאי המכרז.

3.4. על היזם להציג לרשות המקומית אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' 2  
לחוזה.

3.5. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס החוזה  
לתקפו.

### 4. עבודות הפיתוח :

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות  
ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות המקומית, וזאת באמצעות  
עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול  
דעתה.  
עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' להסכם  
זה.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה רשאית לשנות את התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר בתאום עם רמ"י.

4.2. מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב למגרשי הפרויקט יבוצעו ע"י התאגיד.

4.3. במידת הצורך ועל פי 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 ו/או מי מטעמה בעניין זה.

4.4. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.

4.5. 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 על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה. ( כאמור בנספח א' לחוזה זה ).

4.6. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית ו/או לתאגיד להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליהם, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקוןן ופיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מקדימה 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 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 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 לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה בשל כך.

4.8. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי הוראות התוכנית החלה במקום, על פי הנחיות הוועדה המקומית בהיתרים בתחום התוכנית לפי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי 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 כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית או רשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. 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 ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

4.11. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 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, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, תהא הרשות המקומית אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

## 5. פעולות בנייה של היזם :

5.1. היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרתיו 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 לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית.

יזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית.

היזם לא יגיש בקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות המקומית והתאגיד בדקו את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמו על הבקשה. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י.

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

תפיסת המגרש על ידי היזם לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלך, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. דרכי הגישה יתואמו ויקבלו אישור הרשות המקומית.

5.3. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין.

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

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

5.5. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות

המקומית ו/או מנהל הפרויקט ו/או התאגיד, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

5.7. אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה יימצאו בתחום המגרש.

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

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו. אלא אם כן הודיעה הרשות המקומית בכתב מראש, ליזם על כוונתה לבצע עבודות בתחום המגרש, תוך ציון המצב הקיים במגרש וביצוען בזמן סביר.

5.8. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו ו/או שיאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכ"ו, שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על ידי היזם על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ו/או שתאושר.

5.9. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית ו/או רמ"י לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, 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, שבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או התאגיד. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או התאגיד בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

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

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

חשבונוֹתיה של הרשות המקומית ו/או התאגיד ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.12. הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

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



לרשות המקומית ו/או למי מטעמה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית ו/או מי מטעמה עקב כך.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה 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 כח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית ו/או למי מטעמה 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 ו/או מי מטעמה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות המקומית לסלק הפרעות שייווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה של הפרעות כאמור.

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

5.13. מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי היזם מאת הרשות המקומית המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית ו/או מי מטעמה 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 על

פי הנחיות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה 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, על פי 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 על ידי 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 כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

## 6. גבולות המגרש :

6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי 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 יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

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

אם לא יופיע היזם לקבל מן הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב 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 לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהן.

6.4. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע על ידי 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 אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו 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 ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשינויים האמורים.

6.7. החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית ו/או מי מטעמה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה על פי תנאי חוזה זה.

## 7. תשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על חוזה תשתית

7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י וזאת תוך 60 יום מתאריך הכרזת רמ"י, על זכייתו של היזם במגרש, על פי שוברי תשלום שיקבל מהמרחב.

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

### החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.3. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י תגבה בפועל את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.4. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

7.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, תהיה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.6. 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 ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים

לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

#### 8. היזם ורמ"י :

8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.

8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע 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 החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6. ידוע ליזם כי האחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

#### 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם.

9.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסוימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות

אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, בכפוף להוראות הסכם זה, וכן כי אין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

#### 10. ערבות בנקאית

10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי 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 ו/או מי מטעמה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה ויגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, 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% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש, הנקוב בטבלה. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. תוקף הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, היזם מתחייב להאריך את תוקף הערבות לתקופות נוספות על פי דרישת הרשות המקומית ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

10.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח 'א' לחוזה זה.

10.3. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות המקומית זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או הפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית.

10.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותן על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

10.6. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכה 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. רישום המגרש : מבוטל

#### 12. שונות :

12.1. הרשות המקומית תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות המקומית כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.

12.2. 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 לחתימת הסכם זה, באם כך נעשה.

12.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

12.4. לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות המקומית ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

12.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

12.7. כתובות הצדדים הינן כנזכר 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 על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

13. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בתל אביב תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

\_\_\_\_\_

הרשות המקומית



אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד הרשות המקומית (למחוק המיותר), 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:

1. נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו ע"י הרשות המקומית.
2. נספח א' 1 - תיאור עבודות המים והביוב שיבוצעו ע"י התאגיד.
3. נספח ב' - תנאים מיוחדים.
4. נספח ג' - תיאור עבודות הפיתוח במגרשים.
5. נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
6. נספח ז' - הודעה על סימון ומסירת מגרש.
7. נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
8. נספח ו' 1 - אישור בדבר חתימת הסכם תשתית.
9. נספח ו' 2 - אישור רמ"י לעירייה.
10. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

## נספח א' - עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר

עבודות המים והביוב יבוצעו במלואן על ידי התאגיד ועל אחריותו המלאה.

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בתחומי הדרכים הציבוריות אשר בתכנית.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
5. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
6. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
7. התקנת רשת תאורת רחוב.
8. פיתוח וגינון בחלק משטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו, לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
9. הרשות המקומית תבצע מילוי עפר אשר חלקו אופקי וחלקו בשיפועים לתימוך הכבישים. עבודות המילוי יחדרו לתוך שטחי המגרשים. היזם יידרש להתחבר למילוי זה, מבלי לפגוע ביציבות מבנה הכבישים והתשתיות תוך הצגת פתרונות הנדסיים מאושרים ומפוקחים על ידי מתכננים ויועצים מוסמכים ובעלי נסיון ורשיון מתאים מטעמו.
10. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות המקומית.
11. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למצב הטופוגרפי טרם התחלת ביצוע עבודות כלשהן באתר. מפות טופוגרפיות עדכניות שיידרשו ע"י וועדות התכנון השונות לצרכי מתן היתרי בניה ו/או לצרכים אחרים, במועדי הביצוע השונים של העבודות יוכנו על ידי מודדים מוסמכים מטעם היזמים בלבד וישולמו על ידי היזמים בלבד.

היזם

הרשות המקומית



**נספח ב' - תנאים מיוחדים**

שם האתר :	אור יהודה	תכנית מס' על שינוייה :	תמ"ל 1005
-----------	-----------	------------------------	-----------

**פירוט גושים וחלקות**

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' מגרש / מתחם :	_____
סוג המדד :	מדד תשומות הבניה למגורים
	מדד בסיס חודש/שנה : _____

**הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י**

סכום כנגד קבלה :	_____
------------------	-------

**התחייבות למועדי ביצוע**

**המועד הקובע** – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע. **מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית**

מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	12	חודשים מהמועד הקובע
1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	18	חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו מרבית תשתיות שלב א' הכוללות : עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי.
2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך	20	חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה או 60 יום ממועד סיום הבניה בכפוף לקבלת מכתב מהיזם, לפי המאוחר מבניהם
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך		תוך 18 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו טופס 4.
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח		

**מועדים ומטלות החלות על היזם**

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	18	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים.	6	מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.
3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4	22	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

(הערה : המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה).

**היזם**

**רשות המקומית**



נספח ז' להסכם התשתית - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

\_\_\_\_\_ (היזם) \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: פרדס בחיסכון

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ (הרשות המקומית)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_  
תיק היזם

א.נ. א.י.

**נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן**

לכבוד:

חברת \_\_\_\_\_ בע"מ

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מוודד מוסמך \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום 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.	
מיקום למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון לארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים (לא כולל הארונות עצמם), ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	

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 התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המוודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המוודד

העתק: תיק יזם

*Handwritten signature*

**נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית**

תאריך:

לכבוד:

מר

מנהל מרחב סקי

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז:

א.נ.

<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>	<u>מס' פרויקט</u>
-----------------	-------------------	--------------------	-------------------

הנדון:

**אישור**

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' שבפרויקט הנ"ל.

3. מסר לרשות המקומית הסכם תשתית חתום וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי

תנאי המכרז במועד, וקיבל מאתנו חוזה חתום;

4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

בכבוד רב,

**העתק**

חשבת רשות מקרקעי ישראל

מנהל פרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

מנהל/גזבר הרשות  
המקומית

*Handwritten signature*

האתר : אור יהודה פרדס בחיסכון  
תכנית : תמל 1005

נספח ו'2 - אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם

תאריך:

לכבוד:

עיריית אור יהודה

מס' מכרז:

א.ב.

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט ברמ"י
אור יהודה	פרדס בחיסכון	תמל 1005	

הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

היזם שילם הוצאות הפיתוח לרמ"י וחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור ליזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

גזברות מרחב תל אביב

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

נספח י'א - נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך : \_\_\_\_\_

אתר : \_\_\_\_\_

מגרש מס' : \_\_\_\_\_

הרשות \_\_\_\_\_

א.נ.,

**הנדון : ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים : \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן : "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי לכם מאת : \_\_\_\_\_ (להלן : "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן : "החוזה") שנחתם בין החייב לבין \_\_\_\_\_ (להלן : "החוזות") בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות :

מדד תשומות הבניה למגורים , המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי 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 \_\_\_\_\_ שפורסם ב - \_\_\_\_\_ (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, מייד 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. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד, או לאחד מהם על פי הוראות כל המוטבים.

\* ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

\*\* סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.

\*\*\* מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם

בכבוד רב,

בנק : \_\_\_\_\_

סניף : \_\_\_\_\_

א.נ. ע



עיריית אור יהודה

נספח ט'

תאריך: 2/4/17

לכבוד  
מר צחי דוד  
מנהל מרחב עסקי תל אביב  
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אישור יחידות דיור קטנות בהסכם הגג

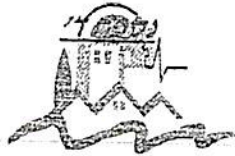
בהמשך להסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקרקעי ישראל, מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ-30%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002. (בכפוף לעמידת היוזמים 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,

מהנדס העיר

אינג' משה לורברבוים  
מהנדס העיר  
אור-יהודה

ע.פ. 4.4



עיריית אור יהודה

19 בפברואר 2017

נספח י"ב

לכבוד  
מר צחי דוד  
מנהל מרחב תל אביב  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.

הנדון: אור יהודה – מתחם מרדכי בחיטכונ – תכנית תמ"ל 1005 ("התכנית" או "התב"ע" או "הפרויקט"), אישור בדבר קיזוז היטלי פיתוח

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה") בתכנית שבנדון, בכפוף לאמור בנספח להסכם פיתוח תשתיות שיחתם בין העירייה והיום;

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

והואיל ומי שיוכה במגרש במסגרת מכרז/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותו מימנה או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח").

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות מכח חוקי העזר העירוניים התקפים, כמפורט בטבלת הר"מ:

היטל – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

עמוד 1 מתוך 3

G31959-V001 DOC





הקיוויו יחול על מלוא שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התביע שבנדון.  
 להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים היטלי השבחה בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון כפי שיהיו נכון למועד שיוק המגרשים על ידי רמ"י. כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון.

מובהר בזאת ליזמים כי לא תהיה להם כל טענה או תביעה בגין השוואה בין גובה הוצאות הפיתוח ששולמו על ידם בגין התכנית שבנדון לבין גובה היטלי הפיתוח אשר ישולמו על ידם בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות שינוצלו על ידם מעבר לקבוע בתכנית שבנדון. עוד מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים אגרות בניה כדין.

  
 גובר הרשות המקומית

  
 ראש הרשות המקומית

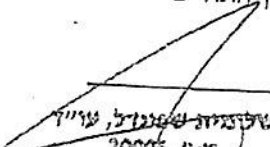
**אישור חתימות**

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

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

מסמך פיקודי תפקיד ראש הרשות  
 מר אבי שפירא תפקיד ראש הרשות

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

תאריך 20/12/05 חתימת עו"ד  
  
 שירותי שפירא, עו"ד  
 ת"ד 2005  
 יבנות משפטים  
 עיריית אור יהודה  
 טל: 05-5388117 | 05-5388117 | www.or-yehuda.muni.il



עיריית אור יהודה

19 בפברואר 2017

לכבוד  
מר צחי דוד  
מנהל מרחב תל אביב  
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: אור יהודה – מתחם נוה סביון מערב – תכנית בהכנה ("התכנית" או "התב"ע" או "הפרויקט"), אישור בדבר קיזוז היטלי פיתוח

**והאיל** ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה") בתכנית שבנדון, בכפוף לאמור בנספח להסכם פיתוח תשתיות שיחתם בין העירייה והר"מ;

**והאיל** ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;

**והאיל** ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרז/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותו מימנה או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח").

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות מכת חוקי העזר העירוניים התקפים, כמפורט בטבלה הר"מ:

היטל – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

הקיזוז יחול על מלוא שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התב"ע שבנדון לאחר אישורה.

עמוד 1 מתוך 2

G32508-V001



# עיריית אור יהודה

להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים היטלי השבחה בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון כפי שיהיו נכון למועד שיווק המגרשים על ידי רמ"י. כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון.

מובהר בזאת ליזמים כי לא תהיה להם כל טענה או תביעה בגין השוואה בין גובה הוצאות הפיתוח ששולמו על ידם בגין התכנית שבנדון לבין גובה היטלי הפיתוח אשר ישולמו על ידם בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות שינוצלו על ידם מעבר לקבוע בתכנית שבנדון. עוד מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים אגרות בניה כדין.

  
גזבר הרשות המקומית

  
ראש הרשות המקומית

### אישור חתימות

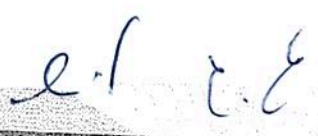
אני הח"מ רחל שפירא עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:

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

מר אילן שפירא תפקיד ראש הרשות  
מר אילן שפירא תפקיד ראש הרשות

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

תאריך 2/4/17 חתימת עו"ד  
שלוש חתימות שפירא, עו"ד  
מ.ג. 20005  
התאחדות משפטית  
עיריית אור יהודה  
03-5388117 :טל.ס 03-5388





19 בפברואר 2017

לכבוד  
מר צחי דוד  
מנהל מרחב תל אביב  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.

הנדון: אור יהודה – א.ת. דרומי חדש – תכנית מאא/205 ("התכנית" או "התב"ע" או "הפרוייקט"), אישור בדבר קיזוז היטלי פיתוח

**הואיל** ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה") בתכנית שבנדון, בכפוף לאמור בנספח להסכם פיתוח תשתיות שיחתם בין העירייה והיזם;

**והואיל** ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרוייקט;

**והואיל** ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרז/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרוייקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותו מימנה או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח").

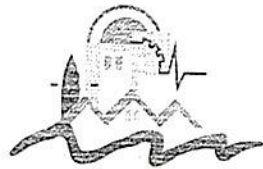
לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות מכח חוקי העזר העירוניים התקפים, כמפורט בטבלה הר"מ:

היטל – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

הקיזוז יחול על מלוא שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התב"ע שבנדון.

עמוד 1 מתוך 2

*Handwritten signature*  
632509-V001



**עיריית אור יהודה**

להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים היטלי השבחה בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון כפי שיהיו נכון למועד שיוק המגרשים על ידי רמ"י.

כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון.

מובהר בזאת ליזמים כי לא תהיה להם כל טענה או תביעה בגין השוואה בין גובה הוצאות הפיתוח ששולמו על ידם בגין התכנית שבנדון לבין גובה היטלי הפיתוח אשר ישולמו על ידם בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות שינוצלו על ידם מעבר לקבוע בתכנית שבנדון. עוד מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים אגרות בניה כדן.

  
גזבר הרשות המקומית

  
ראש הרשות המקומית

**אישור חתימות**

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

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

צ'למבר קלמן שולן תפקיד ב"ש קלמן

מר ג'ורג' יגור תפקיד קצב

כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

תאריך 2/4/17 חתימת עו"ד

שירותי אכיזה (סניף) ת.ד. 30, אור יהודה, כ.ת. 710025001 טל. 03-55881111  
מ.ר. 20005/17  
ועדה משפטית  
עיריית אור יהודה  
טל. 03-5333107





19 בפברואר 2017

לכבוד  
מר צחי דוד  
מנהל מרחב תל אביב  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.

הנדון: אור יהודה – שכונת פארק אילון – תמ"ל 1046 בהכנה ("התכנית" או "התב"ע" או "הפרוייקט"), אישור בדבר קיזוז היטלי פיתוח

**הואיל** ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה") בתכנית שבנדון, בכפוף לאמור בנספח להסכם פיתוח תשתיות שיחתם בין העירייה והיזם;

**והואיל** ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרוייקט;

**והואיל** ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרז/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרוייקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותו מימנה או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח").

לאור האמור, הננו לאשר בזאת, כי העירייה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות מכח חוקי העזר העירוניים התקפים, כמפורט בטבלה הר"מ:

היטל – חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל תיעול	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל
היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) – אין חבות בהיטל

הקיזוז יחול על מלוא שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התב"ע שבנדון, לאחר אישורה.

עמוד 1 מתוך 2

*Handwritten signature*

G32510-V001



עיריית אור יהודה

להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ובניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים היטלי השבחה בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון כפי שיהיו נכון למועד שיווק המגרשים על ידי רמ"י.

כמו כן תהא העירייה רשאית לגבות ישירות מהיזמים היטלי פיתוח מלאים על פי חוקי העזר שיהיו תקפים במועד הוצאת החיוב בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו על ידי היזמים מעבר לקבוע בתכנית שבנדון.

מובהר בזאת ליזמים כי לא תהיה להם כל טענה או תביעה בגין השוואה בין גובה הוצאות הפיתוח ששולמו על ידם בגין התכנית שבנדון לבין גובה היטלי הפיתוח אשר ישולמו על ידם בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות שינוצלו על ידם מעבר לקבוע בתכנית שבנדון. עוד מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיו רשאיות לגבות ישירות מהיזמים אגרות בניה כדין.

  
גזבר הרשות המקומית

  
ראש הרשות המקומית


אישור חתימות

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

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

אילן גולן תפקיד ראש הרשות המקומית  
אילן גולן תפקיד ראש הרשות המקומית

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

תאריך 20/11/2014 חתימת עו"ד   
שם: אילן גולן  
תפקיד: עו"ד  
כתובת: רחוב יפו 20, אור יהודה  
טל: 03-5388111

נספח יג' – אבני דרך להעברת תשלומים בגין תשתיות על ותשתיות צמודות

1. להלן אבני דרך להעברת תשלומים בגין עלויות לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות לתכניות שבהסכם הגג של עיריית אור יהודה ורמ"י.
2. ההתייחסות לתשלומים תהיה בגין כל תב"ע בנפרד ו/או כל תשתית על בהתאם לתקציב שיאושר כאמור בהסכם הגג. משמעות המונחים הנכללים בנספח זה כגון: תקציב, תקורה, הצמדה, עודף וכיו"ב, הנה כמשמעות של מונחים אלה במסגרת הסכם הגג.
3. תשלום כל אבן דרך יבוצע לאחר קבלת דרישת תשלום בכתב מהעירייה לרמ"י בגין כל אבן דרך ו/או תשלום, לאחר אישור של בקרת רמ"י, מתוך כספים שיצטברו בקופת פיתוח או על דרך של קדם מימון.
4. רמ"י תעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח, לתשתיות צמודות, שתגבה מהזוכים במגרשים, לרבות על דרך של קדם מימון, בכפוף לקיום התנאים להלן:
  - מימוש אבני הדרך שיפורטו להלן;
  - תשלום עבור אבן דרך עוקבת מותנה בהשלמת אבן דרך הקודמת (רלוונטי רק לתשתיות העל);
  - קבלת דרישת תשלום בכתב מאת הרשות המקומית, לאחר בדיקה ואישור חברת הבקרה;
5. להלן יפורטו אבני הדרך להעברת הכספים לביצוע תשתיות צמודות:

אבן דרך	מועד ביצוע העברת הכספים	שיעור מסה"כ אמדן ההכנסות לתשתיות צמודות בגין תכנית ספציפית
1	אבן דרך זאת רלוונטית עבור תכנית תמ"ל 1005 - "פרדס בחסכון" בלבד: עד 14 יום ממועד החתימה על הסכם הגג	28.05 מלש"ח
2	תוך 30 יום ממועד חתימת חוזה חכירה עם הזוכים במגרשים	השלמה ל 20%
3	תוך 30 יום ממועד חתימה עם קבלן מבצע, על חוזה לביצוע תשתיות שלב א' הכולל עבודות עפר, משק תת קרקעי, מצעים ושכבת אספלט ראשונה.	20%
4	תוך 30 יום מתחילת הביצוע של הנחת צנרת תת קרקעית במסגרת תשתיות צמודות	15%
5	תוך 60 יום מחתימת חוזה עם קבלן מבצע לביצוע עבודות פיתוח הנותנות מענה לצורך קבלת טופס 4 ליזמים הראשונים בתכנית שזכו במכרז או שקיבלו את הקרקע בפטור ממכרז	20%
6	לאחר ביצוע 50% מהיקף עבודות הקבלן באבן דרך 5	15%
7	השלמת עבודות פיתוח לטופס אכלוס	10%
	סה"כ	100%

ע.א.ג



6. אבני דרך לתשלום תשתיות על

סדר העדיפות לביצוע תשתיות העל הינם :

- עבודות לפיתוח תשתית על למערכת ניקוז שתשרת (בנוסף לעיר אור יהודה) את כל התוכניות הידועות בתל השומר ובקעת אונו.
- פינוי מטרדים.
- פיתוח פארק הנחל (בעדיפות לפתרונות תשתיתיים על פני נושאים נופיים).

העירייה תהיה רשאית לנייד תקציבים בין שלשת הפרויקטים וכן לטובת פרויקטים אחרים של תשתיות על (ובלבד שהשלימה את פרויקט פיתוח מערכת הניקוז).

7. אבני הדרך המאושרות להעברת התשלומים במסגרת תשתיות על:

פיתוח הפארק - מתן מענה לפשט הצפה, בריכות שהייה ופתרונות ניקוז בשטח הפארק ותקרת השתתפות רמ"י - 65 מלש"ח	פינוי הר הפסולת/כביש 4612 תקרת השתתפות רמ"י - 10 מלש"ח	פיתוח מערכת ניקוז שתשרת את כל תכניות תל השומר ובקעת אונו תקרת השתתפות רמ"י - 60 מלש"ח	שיעור מסה"כ ערך היחסי של תשתית על	מועד ביצוע העברת הכספים	ן דרך
3,250,000	500,000	3,000,000	5%	תוך 14 יום מחתימת הסכם הגג	1
3,250,000	500,000	3,000,000	5%	תוך 30 יום ממועד גמר תכנון למכרז של מערכת הנכללת כתשתית על	2
6,500,000	1,000,000	6,000,000	10%	תוך 30 יום ממועד קבלת היתר/קבלת אישור מרגולטור לביצוע מערכת הנכללת כתשתית על	3
13,000,000	2,000,000	12,000,000	20%	תוך 30 יום ממועד חתימה עם קבלן מבצע, על חוזה לביצוע מערכת הנכללת במסגרת תשתיות על	4
19,500,000	3,000,000	18,000,000	30%	תוך 30 יום ממועד השלמת 50% מהיקף מערכת הנכללת במסגרת תשתיות על	5
16,250,000	2,500,000	15,000,000	25%	תוך 30 יום ממועד השלמת 80% מהיקף מערכת הנכללת במסגרת תשתיות על	6
3,250,000	500,000	3,000,000	5%	תוך 30 יום מאישור בקרת המינהל להשלמת מערכת הנכללת במסגרת תשתיות על	7

8. אבני הדרך להעברת תשלומים בגין מוסדות ציבור רשות וחדש מול ישן הן בהתאם לקבוע בהחלטות

המועצה הרלוונטיות.

ע.א. ע.א.