

## הסכם גג

שנחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2014

בין: **רשות מקרקעי ישראל** (להלן: "רמ"י")

לבין: **עיריית קריית ביאליק** (להלן: "העירייה")

הואיל ומדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית קריית ביאליק המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ורמ"י והעירייה מקדמות 3 תכניות מפורטות למגורים בחלקה המזרחי של העיר: תכנית אפק, תכנית כפר ביאליק דרום ותכנית הרחבת גבעת הרקפות (להלן: "התכניות" או "תכניות המגורים");

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות המגורים (כמפורט להלן), ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומבני חובה ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

### 1. הגדרות:

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה לצידם:

1.1 "התכניות" או "תכניות המגורים" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

1.2 "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1302 מיום 6.11.13 וכן מוסדות נוספים המפורטים בפרוגראמת מוסדות ציבור רשות לכל תכנית (נספח ד').

1.3 "תשתיות על" – תשתיות המצויות בשטח איזה מהתוכניות (כהגדרתן לעיל) או מחוץ להן, ואשר משרתות יותר ממתחם אחד בתחום תכנית אחת או שמשרתות יותר מתכנית אחת.

1.4 "תשתיות צמודות" – תשתיות המצויות בשטח התוכנית או התוכניות המשרתות את תכניות אלה בלבד.

1.5 "התשתיות" – ביחס לכל אחת מהתכניות נשוא הסכם זה: התשתיות הצמודות, וכן תשתיות העל המשרתות את אותה תכנית שהוסכם בהסכם זה כי תבוצענה על ידי העירייה.

1.6 "מוסדות חינוך" – כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת רמ"י 1302 הנ"ל.

1.7 "עבודות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות (כהגדרתן לעיל), ל-3 תכניות המגורים נשוא הסכם זה.

1.8 "עבודות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות הרשות ומוסדות החינוך בכל אחת משלוש תכניות המגורים נשוא הסכם זה.

י.י. כהן  
ר. ס. ע.  
א. ע.  
ב. ע.

- 1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.10. "ועדת פרויקטים עליונה" או "ועדת הפרויקטים" – כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- 1.11. "חכ"ל" – החברה הכלכלית קרית ביאליק אשר תוקם כאמור בסעיף 5.3 להלן.
- 1.12. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 5.4 להלן.
- 1.13. "קדם מימון" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 להלן.
- 1.14. "מימון ביניים" – כהגדרת מונח זה בסעיף 7.2 להלן.
- 1.15. "התקציב המאושר" – כהגדרת מונח זה בסעיף 2.1 להלן.

## 2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת רמ"י והעירייה בפרויקט ומצורפים לו הנספחים הבאים:

2.1. **נספח א'** – דו"ח שימושים. יובהר, כי דו"ח השימושים המצ"ב מהווה אינדיקציה ראשונית בלבד.

העירייה, באמצעות החברה המנהלת, תגבש דו"ח שימושים מעודכן לכל תכנית אשר יובא לאישור ועדת הפרויקטים (לאחר השלמת תכניות בינוי ותשתית 1:500), והוא יצורף לאחר אישורו כאמור כנספח א'-1 להסכם זה וישמש את הצדדים כמפורט בהסכם זה לעיל ולהלן.

**נספח א'-1** – דו"ח מקורות ושימושים עדכני לכל תכנית, מאושר על ידי ועדת הפרויקטים כאמור לעיל, יכונה לעיל ולהלן: "התקציב המאושר".

2.2. **נספח ב'** – לוח זמנים לקידום התכנון, הפיתוח והשיווק.

2.3. **נספח ג'** – נהלי עבודה:

2.3.1. **נספח 2.3.1** - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדרשים להשלמת הפרויקט.

2.3.2. **נספח 2.3.2** – נהלי עבודת ועדת ההיגוי [סעיף 16.2] – יצורף בהמשך.

2.4. **נספח ד'** – פרוגראמה לבניית מוסדות ציבור רשות לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף ב' – מצורף על דרך ההפניה]. הפרוגראמות לבניית מוסדות ציבור רשות לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

2.5. **נספח ה'** – פרוגראמה לבניית מוסדות ציבור חובה (חינוך) לתכנית אפק [נספח 12 בתב"ע ק/425 – סעיף א' – מצורף על דרך ההפניה]. הפרוגראמות לבניית מוסדות ציבור חובה לתכניות כפר ביאליק ו/או גבעת הרקפות (כפי שתיערכנה על ידי עורכי התכניות הנ"ל) תצורפנה עם אישורן של כל אחת מהתכניות כאמור.

- 2.6. **נספח ו'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.
- 2.7. **נספח ז'** – הסכם משולש רמ"י-עירייה-תאגיד המים [סעיף 17.1] – יצורף בהמשך.
- 2.8. **נספח ח'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות [סעיף 10.2]. [יכתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור ו"אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור".]
- 2.9. **נספח ט'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי.
- 2.10. **נספח י'** – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.5 להלן.
- 2.11. **נספח יא'** – נוסח כללי להסכם "ישן מול חדש" [סעיף 18.1].

### 3. התכניות וקצב השיווק

#### 3.1. תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות:

| שם התכנית         | מס' התכנית  | מצב סטטוטורי | שטח התכנית (דונם) | מס' יח"ד | תאריך יעד למתן תוקף |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|----------|---------------------|
| אפק               | 425/ק       | מאושרת       | 1,127             | 4,573    | בתוקף               |
| כפר ביאליק דרום   | 304-0094631 | קליטה בוד"ל  | 481               | 1,880    | יוני 2015           |
| הרחבת גבעת הרקפות | זב/173      | בהכנה        | 260               | 800      | יוני 2016           |
| סה"כ              |             |              | 7,253             |          |                     |

- 3.2. תכנית שכונת אפק מאושרת ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ל- 4,573 יח"ד. שתי התכניות האחרות נמצאות בהליכי תכנון.
- 3.3. תכנית הרחבת גבעת הרקפות הינה על קרקע שבניהול רמ"י, ונכון למועד זה חלקה משויך למועצה אזורית זבולון וחלקה מהווה שטח גלילי. העירייה תפעל לזימון ועדה לשינוי גבולות על מנת להכליל את שטח התכנית באזור השיפוט של עיריית קריית ביאליק, ומובהר איפה כי התחייבויות העירייה כאמור בהסכם זה ביחס לתוכנית הרחבת גבעת הרקפות הינן בכפוף לאישור שינוי הגבולות כמפורט לעיל.
- 3.4. שני הצדדים להסכם זה מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות בהקדם האפשרי (וביחס לתכנית כפר ביאליק דרום – באופן שיאפשר את אישורה עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה).
- 3.5. יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 20% דירות קטנות, בין אם מכוח הוראות התכנית (כגון "יחידות דיור קטנות" כהגדרתן בפרויקט אפק) ובין אם מכח "תקנת שבס". ככל שהוראות התכנית קובעות שיעור דירות קטנות נמוך מ- 20%, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס (בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות) עד לשיעור המרבי כאמור של 20%.

בהתאם לכך, והואיל ובתכנית אפק נקבע שיעור מינימאלי של 15% יחידות דיור קטנות, תתמוך העירייה במתן הקלות לפי תקנת שבס בשיעור של 5% מכלל יחידות הדיור בתכנית.

לבקשת העירייה, תצרף רמ"י למסמכי המכרז את עמדת העירייה ביחס לאמור לעיל.

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

3.6. **קצב השיווק.** בכוונת רמ"י לשווק במהלך השנים 2017 – 2014 את כלל יח"ד המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של תכניות הרחבת גבעת הרקפות וכ"ב דרום, ובהתאם להוראות הסכם זה), בהתאם לקצב שיווק שלא יפחת מ-2,000 יח"ד בשנה (בכל 3 התכניות ביחד). שיווק של יותר מ-2,000 יח"ד בשנה, ייעשה בהסכמת העירייה בלבד.

מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י, ותשלח עליהם הודעה מראש ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העירייה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנהל רמ"י. החלטת מנהל רמ"י בעניין זה תיעשה בהסכמת ראש עיריית קריית ביאליק, וזאת בהתחשב בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייבויותיה ע"פ הסכם זה.

3.7. **תשלומי חלף היטל השבחה** בגין השיווק של תכניות המגורים יועברו לעירייה כמפורט בנספח ו' להסכם זה.

### 3.8. בעלים פרטיים.

3.8.1. ביחס לתוכנית אפק מוסכם כי מאחר ובתחום התכנית או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכנית, הדרושים לעירייה לצורך ביצוע עבודות התשתיות קיימים גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה או זכויות שימוש אחרות במקרקעין (להלן: "בעלים פרטיים") בהיקף של דונמים בודדים אזי מוסכם, כי העירייה תטפל בהפקעת המקרקעין שיירשמו על שם המדינה ויוחכרו לעירייה בדמי חכירה סמליים ורמ"י תישא בתשלום הפיצויים לבעלים הפרטיים. יובהר כי טרם העברת הפיצוי יועברו השומות לאישור שמאי רמ"י או מי מטעמו. עלות כאמור ככל שנוגעת למקרקעין בתחום הקו הכחול של התכנית לא תהווה חלק מעלויות הפיתוח בפרויקט, וככל שנוגעת למקרקעין שמחוץ לקו הכחול הפרויקט תהווה חלק מעלויות הפיתוח.

3.8.2. מובהר, כי ככל שנכללות חלקות בבעלות בעלים פרטיים במסגרת הקו הכחול של תכניות כפר ביאליק דרום והרחבת גבעת הרקפות, חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התוכנית תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה שתוגש לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י.

במקרה כאמור יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתחשב בין היתר ביכולת הגביה בפועל מבעלי הקרקע הפרטיים ופערים ככל שישנם בין יכולת הגביה כאמור, לבין הוצאות הפיתוח המאושרות.

4. ככל שאישור תוכנית איחוד וחלוקה צפויה להאריך את לוחות הזמנים להוצאת התוכנית האמורה לפועל או לאישורה, יחול המנגנון המפורט בסעיף 3.8.1 לעיל בשינויים המחויבים וזאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בכל אחד מהצדדים.

#### 5. עקרונות ההתקשרות

5.1 **ביצוע עבודות הפיתוח.** בכפוף להוראות הסכם זה, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון ובצוע כל עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים, ותתחייב לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים ומצורף **כנספת ב'** להסכם. העירייה תתכן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמ"י.

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

5.2 **הקמת המבנים.** העירייה מתחייבת להשלים בניית **מוסדות ציבור רשות** כפי שיפורט בנספח ד' להסכם זה ואת בניין **מוסדות החינוך** כפי שיפורטו בנספח ה', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י ומיתר הגורמים המתקציבים הרלוונטיים במועד.

מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדתות ומשרד הכלכלה לעדכון הקריטריונים לתקצוב מבני דת ו/או מעונות יום.

5.3 **הקמת החברה הכלכלית.** העירייה מתחייבת להקמת חברה כלכלית אשר באמצעותה תתבצענה עבודות הפיתוח (וגם עבודות המבנים, לפי בחירת העירייה), וזאת בהקדם האפשרי. עד להקמת החברה הכלכלית, תבוצענה עבודות הפיתוח על ידי העירייה, באמצעות החברה המנהלת. העירייה תהא רשאית להסב את התחייבויותיה נשוא הסכם זה לביצוע עבודות הפיתוח לחברה הכלכלית, ותמסור על כך הודעה בכתב לרמ"י (אך זאת מבלי לגרוע מחיובי העירייה על פי ההסכם כלפי רמ"י).

5.4 **מינוי חברה מנהלת.** העירייה, בתאום עם רמ"י, תתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או כמה חברות מנהלות לצורך מימוש מטלות העירייה לתכנון ולבצוע עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, כנדרש לצורך השלמת השיוק ואכלוס התכניות (לעיל ולהלן: "**החברה המנהלת**"). מובהר כי העירייה רשאית לבחור להתקשר עם חברה מנהלת שתהא אחראית לתכנון ו/או ביצוע **חלק** מעבודות הפיתוח בתכנית מסוימת (כגון חברה מנהלת שתהא אחראית לעבודות התשתיות באותה תכנית בלבד ו/או לעבודות המבנים בלבד).

5.5 **החלפת חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת** אחרת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה המנהלת הנכנסת.

5.6 **בקרה על ידי רמ"י.** רמ"י תערוך בקרה על תכנון ובצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. בהתאם תהא זכאית לקבל מהעירייה ו/או מהחכ"ל ו/או מהחברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

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

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

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

5.7.2 בכל תכנית בה טרם החל השיווק ("התכנית הנוספת") – תהיה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך ולנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י בפיתוח תשתיות העל שבוצעו באחריות העירייה בלבד (לא כולל עבודות צדדי ג'), בהתאם לחלוקת ההעמסה שנקבעה מלכתחילה בועדת הפרויקטים ("הסכום להשבה"). הסכום להשבה ייגבה על ידי רמ"י מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התכנית הנוספת, והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר. לחלופין, רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזוז מתשלומי חלף, היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

יובהר כי ביחס לעבודות שבוצעו ע"י צד ג' רמ"י תהא רשאית לגבות את החלק היחסי של הכספים מרוכשי המגרשים בתכנית הנוספת וזאת בהתאם למפתחות העמסה שנקבעו מלכתחילה בתקציבים המאושרים ביחס למימון תשתיות אלה בוועדת הפרויקטים. אם וככל שבמסגרת תחשיבי אגרות והיטלים הובאו בחשבון עלויות תשתיות צד ג' כולן או חלקן יתבצע קיזוז בהתאם והעירייה תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

5.7.3 להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.11 לעיל וסעיף 11.5 להלן.

5.8 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.

## 6. תקציב הפרויקט

6.1 תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון של "משק כספי סגור", דהיינו: סך השימושים (כולל דמי הניהול לעירייה כהגדרתם בסעיף 8.1 לעיל) לא יעלה על סך המקורות המאוגמים.

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

6.2.1 הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 10.1 להלן;

6.2.2 תשלומי מוסדות רשות כהגדרתם בסעיף 10.2 להלן;

6.2.3 תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;

6.2.4 תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח (תקציבים כאמור המועברים

לעירייה ללא שיוחסו באופן מפורש לאיזו מטלה מעבודות הפיתוח לא ייחשבו כמקור מאוגם).

6.2.5. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

העירייה מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה, ככל שרלוונטי.

6.3. מובהר, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בסעיף 11.6 להלן.

6.4. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והבצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בסעיף 2.1 לעיל. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר בועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית הוצאות הפיתוח מהיזמים.

6.5. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על, קיימות או עתידיות, שהוקמו על ידי העירייה והמשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בועדת הפרויקטים העליונה. למען הסר ספק התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים.

6.6. שינויים פנימיים בתקציב. אם בעקבות התקדמות התכנון או עריכת מכרזי הבצוע יתברר שהעלויות בפועל גבוהות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב בכפוף לשיקולי סבירות וכמקובל במקרים דומים.

6.7. הגדלת התקציב המאושר. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר כאמור בסעיף 6.2 לעיל, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט כאמור בסעיפים 6.6 ו-6.7 לעיל לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

6.8. בכל מקרה מובהר, כי לא תחול על העירייה ו/או החכ"ל החובה לממן את הגידול הנדרש בתקציב הפרויקט ו/או את השינוי כולו או חלקו (בין אם אושר כאמור בסעיף 6.6 לעיל ובין אם לאו). במידה ויוחלט על הגדלת התקציב לא תהא העירייה זכאית לדמי הניהול בגין סכום ההגדלה כאמור (אלא בנסיבות מיוחדות וחריגות, כגון במקרה בו הצורך בגידול לא נבע מסיבות שהעירייה יכולה הייתה לצפות מראש, ובלבד הדבר יאושר על ידי ועדת הפרויקטים ומנהל החטיבה העסקית).

6.9. חריגה ממטלות מאושרות. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקטים ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכל בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6.10. מוסכם כי ככל שהעירייה תפעל לשינוי יעוד של שטח ציבורי (חום) לשטח לדרך (אדום) – רמ"י תשתף פעולה עם הבקשה, וכי ככל שהדבר יאושר על ידי גוף התכנון המוסמך מוסכם, כי עבודות הפיתוח בשטח לדרך (אדום) תכללנה בתקציב הפרויקט הרלוונטי לאותה תכנית כפי שיאושר ע"י ועדת הפרויקטים.

6.11. להסרת ספק מובהר, כי ככלל העירייה לא תידרש לשלם ממקורותיה את הסכומים שיחשבו "השלמת הוצאות הפיתוח" (כהגדרתם בסעיף 4(ב) בהחלטה 1263, שאושרו בוועדת הפרויקטים העליונה, לרבות בכל הקשור לפערים במועדי התשלום האפשריים לפי חוקי העזר של העירייה לבין מועדי תשלום הוצאות הפיתוח), וכי בכל מקרה שיקבע בפס"ד חלוט כי על העירייה לשאת בסכומים אלו, תשפה רמ"י את העירייה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היה ותוגשנה תביעות כנגד העירייה ו/או רמ"י בנושא זה, יחולו ההוראות המפורטות להלן: העירייה מתחייבת להודיע לרמ"י על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לרמ"י הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שהעירייה תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, רמ"י מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). ככל שרמ"י תסבור כי התביעה חורגת מתחום אחריותה על פי סעיף זה (להלן: "תביעות מעורבות"), ולפיכך תסבור כי יש לצרף את העירייה כצד בתביעה שהוגשה כנגד רמ"י בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם העירייה, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועמ"ש"). בכל מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועמ"ש, רמ"י היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועמ"ש ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת (במקרים המתייחסים לתביעות מעורבות), ובכפוף להוראות שלעיל, רמ"י ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את העירייה על כל הוצאה כאמור.

עם קבלת דרישה ראשונה לתשלום מטעם צד שלישי כלשהו (להלן: "סכום הדרישה") בקשר עם האמור לעיל וקופת הפרויקט פעילה, תהא רמ"י רשאית לשריין את סכום הדרישה מתקציב הפרויקט ויחולו סעיפים 6.6 ו- 6.7 לעיל (באופן שלא יפגע ביכולת הצדדים לביצוע עבודות שטרם בוצעו, מבלי לפגוע בתקציב הבצ"מ למטלות שטרם בוצעו). למען הסר ספק מובהר כי האמור בסעיף 8.3 לעיל, לא יחול על סכום הדרישה.

## 7. קדם מימון ומימון ביניים

7.1. קדם מימון. מאחר ועמידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצאת קדם מימון, תקצה רמ"י לעירייה קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק (ובמידת הצורך ע"ח יתר המקורות המאוגמים, כהגדרתם בסעיף 6.2 להלן), לצורך בצוע הפעילויות המפורטות להלן:

7.1.1. תכנון מפורט של עבודות הפיתוח ב- 3 תכניות המגורים, לרבות: תכנון תשתיות המשרתות את השכונות (לרבות ניהול תכנון זה), תכנון מוסדות ציבור רשות, תכנון מוסדות חובה ועריכת אומדנים מעודכנים לעלויות עבודות הפיתוח באמצעות החברה המנהלת לצורך אישורם בוועדת הפרויקטים בהתאם להוראות הסכם זה.

מובהר כי הסכם זה מהווה הרשאה לתכנון תשתיות על ותשתיות צמודות ביחס לתכניות הנכללות בהסכם זה.

מובהר בהקשר זה, כי קידום התכנון המפורט לעבודות הפיתוח לא יחייב קבלת הרשאת תכנון נוספת מאת רמ"י.

7.1.2. בצוע עבודות הפיתוח שתוכננו כמפורט בסעיף 7.1.1 לרבות דמי הניהול בגין הביצוע האמור כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

א. י. קיפ

רמ"י



7.1.3 סכומי קדם המימון הנוגעים למטלות תכנון, כפי שיוגשו בבקשות העירייה, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הרשאות של רמ"י, והם יועברו לעירייה במועדי התשלום שיפורטו בהרשאות שיוצאו.

סכומי קדם המימון המתייחסים לביצוע עבודות הפיתוח, יידונו ויאושרו על ידי ועדת הפרויקטים, והם יועברו לעירייה במועדים המפורטים בנספח ו' להסכם זה.

7.2 מימון ביניים לתכנון ובניית מוסדות ציבור. במועד חתימת הסכם זה, מאשרת רמ"י לרשות העירייה מימון ביניים בסך שלא יעלה על 40 מל"ח (להלן: "סכום המסגרת"), וזאת כמפורט להלן:

7.2.1 מוסכם כי סכום המסגרת כאמור, ישמש כמימון ביניים לתכנית אפק בלבד. ככל שתאושרנה יתר התכניות האמורות בהסכם, יובא לדיון סכום המסגרת אודותם בפני ועדת הפרויקטים בכפוף לאישור חברת הבקרה לדו"ח מקורות ושימושים עדכני.

7.2.2 הקצאה מתוך סכום המסגרת האמורה לעיל כפופה לאישור ועדת הפרויקטים.

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

7.2.4 העירייה תגיש בקשת משיכה מתוך סכום שניתנה לגבי הרשאה תקציבית לצורך (א) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולצורך (ב) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 10.2 להלן (7,500 ₪), והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח ב'.

7.2.5 העברת סכומי מימון ביניים שאושר כאמור בסעיף 7.2.4 תתבצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בסעיף 2.4 בנספח ו' להסכם זה.

7.2.6 החזר מימון הביניים יתבצע (כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן וללא ריבית) מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה כמפורט בסעיף 3.7 לעיל ו/או כספים שיועברו לעירייה בהתאם להחלטת הממשלה דר/44 מיום 24.3.14 ו/או כספים שיגיעו לעירייה בגין חלף היטל השבחה מתוכניות עתידיות.

ככל שהעירייה תבקש לקבוע סדרי עדיפויות בין תוכניות עתידיות לעניין החזר מימון הביניים כמפורט לעיל, הרי שבקשת העירייה תתקבל ובלבד שאין בכך כדי לדחות את החזר מעבר לזמן סביר.

רמ"י תסייע לעירייה ככל יכולתה בקידום תוכניות עתידיות.

7.2.7 הצדדים יידונו בעדכון סכום המסגרת ככל שהדבר יידרש בהתאם לצרכי הפרויקט. מבלי לגרוע מהאמור מוסכם, כי במקרה שבו מספר יח"ד לגביהן ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד שנקבעו לשיווק, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק, וככל שהדבר יידרש, יפנו הצדדים לוועדת הפרויקטים העליונה בבקשה לעדכון סכום המסגרת.

## 8. דמי הניהול לעירייה

- 8.1. **דמי ניהול.** בגין תכנון ובצוע עבודות הפיתוח תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 6.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מעלויות הבצוע בפועל של עבודות התשתיות (ביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, לא כולל רכיב המע"מ שישולם בגין עבודות אלו). להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תכנון וביצוע עבודות המבנים.
- 8.2. דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, החכ"ל, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.
- 8.3. נמצא בסיום פיתוח כל תכנית, כי קיים עודף בתקציב לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות, יוחזר העודף לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) אשר יועברו לרשות העירייה לצורך השקעה באיזו מהשכונות נשוא התכנית כהגדרתן בהסכם זה (לעיל ולהלן: **"תמריץ החיסכון"**). **"עודף"** – פער מוכח בין התקציב המאושר לביצוע התשתיות בערכו הנומינלי כפי שאושר בועדת הפרויקטים העליונה טרם שיווק הקרקע, לבין סך עלות הנומינלית של ביצוע התשתיות בפועל.

## 9. עבודות צד ג'

- 9.1. **עבודות צד ג'.** האמור בסעיפים 5.1 ו-8.1 לעיל לא יחול על תכנון ובצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן (הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצע העבודה):

9.1.1. מחלף חן בתכנית אפק – משרד התחבורה / נתיבי ישראל

9.1.2. הסטת נחל הנעמן בתכנית אפק – רשות הניקוז

9.1.3. הטמנת קווי מתח עליון ומתח גבוה בתכנית אפק וכפר ביאליק דרום – חברת החשמל לישראל

9.1.4. מובל ניקוז לים – משרד הבינוי והשיכון

9.1.5. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט.

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

(להלן: **"עבודות צד ג'"**)

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

- 9.2. בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5% בתוספת מע"מ אשר יחושבו מסך עלויות עבודות צד ג' בפועל (תכנון + ביצוע).

תשלום התקורה (שיעור 0.5% כמפורט לעיל), במקרים בהן עלויות ביצוע העבודות ממומנות ע"י הגוף המבצע, יהא כפוף לאישור מראש וכתב של חברת הבקרה.

העירייה ורמ"י יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול לעירייה.

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

#### 10. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

10.1. **גביית הוצאות פיתוח.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י ועדת הפרויקטים), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה (להלן: "הוצאות פיתוח").

10.2. **גביית תשלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ש"ח/ח"ד בגין מוסדות ציבור רשות (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות מרמ"י לעירייה מפורטים בנספח ו' להסכם זה.

#### 11. מנגנוני העברת כספים

11.1. **קופת רמ"י.** הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 10.1 ו-10.2 לעיל, יופקדו בקופה מיוחדת שתוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "קופת רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית בחשבון חו"ז נפרד.

11.2. **חשבון א'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון א'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט (ולצורך העברת סכומי קדם המימון ומימון הביניים לעירייה ולרבות דמי הניהול המגיעים לעירייה כאמור בסעיף 8 ובסעיף 9.3 לעיל).

11.3. **חשבון ב'.** העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד (להלן: "חשבון ב'") שישמש אך ורק לצורך מימון עלויות התכנון, הביצוע והניהול של בניית מוסדות ציבור רשות כפי שיפורטו בנספח ד' להסכם זה.

11.4. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בקופת רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של העירייה. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה.

11.5. העברת כספים לחשבונות א' ו-ב' תיעשה במועדים המפורטים בהסכם זה ו/או בנספח ו' להסכם זה. איחורה רמ"י בהעברת כספים לעירייה בהתאם למועדים שעל פי הסכם זה, תיתן העירייה לרמ"י התראה בכתב, ורמ"י תפעל להעברת הכספים בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ-7 ימים ממועד משלוח ההתראה. לא הועברו הכספים על ידי רמ"י במועד ובהתאם למפורט לעיל, ייחשבו הצמדות ו/או קנסות ו/או הוצאות ו/או עלויות שיושתו על העירייה בגין האיחור (לרבות מכוח החוזים עם הקבלנים או נותני השירותים ו/או בהתאם להחלטה שיפוטית כלשהי) – כאילו נכללו מלכתחילה בתקציב המאושר (לרבות לעניין זכות העירייה לדמי ניהול בגינם). אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת העירייה לפעול למזעור הנזקים בתיאום עם רמ"י.

11.6. מבלי לגרוע מהוראות כל דין והסכם אחר, מובהר, כי כל סכום אחר שישולם לעירייה שאינו בגדר המקורות המאוגמים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל (ובכלל זה כספי חלף היטל השבחה, אגרות פיתוח והיטלי השבחה נוספים המותרים לגביה על

י.א.ח.י.א. ( . י.א.ח.י.א. )

ידי העירייה כאמור בסעיף 12.2 להלן, תשלומים המותרים לגביה כאמור בסעיף 12.3, תקציבי משרדי ממשלה שאינם מוקצים למטלה ממטלות עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, מימון מפעל הפיס, תרומות וכיו"ב מקורות נוספים) לא יועבר לחשבונות הפרויקט, וניצולו יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

## 12. גבייה על ידי העירייה

12.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 12.2), יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לעירייה, ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית).

12.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והועדה המקומית לתוכ"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסכום ההיטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. העירייה תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

12.4. התחייבות העירייה כאמור בסעיף 12.1 לעיל לא תחול ביחס למקרקעין בתחום התכניות שבבעלות פרטית לרבות כתוצאה מלוחות ההקצאה באיחוד וחלוקה (אלא אם כן גובש עם הבעלים הפרטיים הסדר לפיו ישולמו על ידו הוצאות פיתוח מלאות לרמ"י כיתר הרוכשים).

## 13. בניית מוסדות חובה

13.1. בניית מוסדות חובה (חינוך), כמפורט בנספח ה' למסמך זה, תבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל ובניהול החברה המנהלת.

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

13.3. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות חובה כפי שיפורטו בנספח ה' להסכם זה, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ובכפוף להעברת התקציבים הרלוונטיים במועדים שיוסכמו מראש עם העירייה, לרבות ממועד החינוך.

13.4. רמ"י תעשה כל שיש לאל ידה על מנת להכליל את מוסדות החינוך הנגזרים מהסכם זה במסגרת תכנית החומש של משרד החינוך מיד לאחר חתימת הסכם זה.

## 14. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ופארק עירוני

14.1. עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כלולות בתקציב הפרויקט, והן יעודכנו במסגרת האומדנים המפורטים שייערכו בגמר התכנון המפורט של כל תכנית. עלויות

אלו יכללו באומדנים לפיהם יחושבו תשלומי הפיתוח שייגבו מהיזמים, כמפורט בסעיפים 6 ו-10.1 לעיל.

העירייה לא תהא זכאית לקבלת מימון נוסף מרמ"י לביצועם ע"פ החלטה 1263.

14.2. במסגרת תכנית הרחבת גבעת הרקפות כלול שטח של כ- 75 דונם המיועד לפארק עירוני. תכנון ופיתוח הפארק יבוצע ע"י העירייה באמצעות החכ"ל וימומן באמצעות גבייה מיזמים כאמור בסעיף 14.1 לעיל.

14.3. מוסכם על העירייה כי הפארק יהיה פתוח לציבור הרחב.

## 15. התחייבויות נוספות של העירייה

העירייה מתחייבת:

15.1. לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסכמים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב (אם וככל שיוסכם שיהיו באחריות העירייה), פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכ"ו, והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י (שתיאום לגביהן ייערך עם תחילת העבודה בין הצדדים).

15.2. לעמוד בלוי"ז לתכנון ובצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי ובכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

15.3. לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית קריות לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע.

15.4. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר.

## 16. ועדת היגוי

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

16.2. 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.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

16.3.1. לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק.

16.3.2. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.

16.3.3. 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.

16.3.4. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

- 16.3.5. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.
- 16.3.6. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו משרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.
- 16.3.7. לדון עם התקדמות הבצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.
- 16.3.8. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 16.3.9. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 16.3.10. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי וכן החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 16.3.9 לעיל, כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

#### 17. התקשרות עם תאגיד המים

- 17.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביוב שבסמכות תאגיד המים העירוני של קריית ביאליק (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לגבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (כקבלן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים. הסכם כאמור יצורף לאחר חתימתו **כנספח ז' להסכם זה.**
- 17.2. ככל שלא יחתם הסכם משולש כאמור עד לסמוך למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:
- 17.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שגבייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות ומבוטלות.
- 17.2.2. הצדדים ידונו ויסקמו את ההתאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.
- 17.2.3. ככל שלא יחתם הסכם כאמור, ותאגיד יגבה אגרות והיטלים מוסכם כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבורי שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכללו כחלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

#### 18. תקציב ישן מול חדש

- 18.1. רמ"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות שהוחל בהקמתן עד יום 31.12.1980, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל 1238. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שהסכומים המחושבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, ובלבד שהעירייה תעמוד במטלותיה לצורך ביצוע השיווקים במועד כאמור בהסכם זה.

18.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתקציב זה תיעשה בהתאם למנגנונים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1238.

19. כללי

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

19.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210, או כל חוזה אחר שיוסכם בין הצדדים.

19.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזה מול קבלנים, תפנה העירייה לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. רמ"י תהיה רשאית לדרוש קבלת מסמכי המכרז, לרבות תכניות, ולבדוק אותן כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות נספח ו'.

19.4. **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). ככל שהעירייה תסבור כי אין עילה למחיקת התביעה כנגד רמ"י ו/או ככל שתסבור כי יש לצרף את רמ"י כצד בתביעה שהוגשה כנגד העירייה בלבד, והדבר לא יוסכם מראש עם רמ"י, תובא המחלוקת שבין העירייה לבין רמ"י להכרעתו של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה לעניינים אזרחיים (להלן: "המשנה ליועץ מש"י"). בכל מקרה שלא הוחלט אחרת על ידי המשנה ליועץ מש"י, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. בכפוף לכל החלטה אחרת של המשנה ליועץ מש"י ו/או לכל החלטה שיפוטית אחרת, ובכפוף להוראות שלעיל, העירייה ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור. עוד מוסכם, כי על אף האמור, הליכים שעניינם טענות בנושא הנוכח בסעיף 6.11 לעיל ינוהלו על ידי רמ"י ועל חשבונה.

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

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

19.5. העירייה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות רבות שפיקת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה לרמ"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.

19.6. **ביטוח.** העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבים כי בכל התקשרויותיהם במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות 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, תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

19.7. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לעירייה/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמיועצי עבודות עירייה/חכ"ל לפעול בשמה.

מנהל עבודות עירייה/חכ"ל  
מקרקעי ישראל

עזרא חכם  
מנהל עבודות עירייה/חכ"ל  
מקרקעי ישראל

מנהל משרד הבינוי והשיכון  
אישור ע"י ע"מ  
סגן בכיר לחשב הכללי  
7/5/2014  
הכללית

ראש עיריית קריית ביאליק  
גזבר עיריית קריית ביאליק

מנהל רשות מקרקעי ישראל  
מנהל המט"ס  
העסקית



## קריית ביאליק אפק - סיכום מאזן מקורות ושימושים (אש"ח)

| מאזן          | סכום             | שימושים                | סכום             | מקורות   |
|---------------|------------------|------------------------|------------------|--|
| -             | 983,244          | פיתוח צמוד + תשתיות על | 983,244          | גביית הוצאות פיתוח   |
| -10,003       | 44,300           | הקמת מוסדות רשות       | 34,298           | מימון מוסדות רשות  |
| -27,175       | 141,580          | הקמת מוסדות חובה       | 114,405          | מימון מוסדות חובה<br>(משרד החינוך)                                   |
| -             | 54,876           | ישן מול חדש            | 54,876           | ישן מול חדש<br>(השתתפות במ"י וערייה)                                 |
| 37,612        | -                |                        | 37,612           | ותרת חלף היטל השבחה  |
| <b>435</b>    | <b>1,224,000</b> | <b>סה"כ</b>            | <b>1,224,434</b> | <b>סה"כ, מאזן א' (ללא תוספות)</b>                                    |
| 1,506         | -                |                        | 1,506            | אפשרות לתוספת למוסדות רשות עקיב<br>תקצת סער/שבס                      |
| 24,030        | -                |                        | 24,030           | אפשרות לתוספת במסגרת מנגנון תמרוץ<br>מתן היתרי בניה ע"פ יחידות המקור |
| 2,000         | -                |                        | 2,000            | מימון משרד הדתות לבתי כנסת   |
| <b>27,971</b> | <b>1,224,000</b> | <b>סה"כ</b>            | <b>1,251,970</b> | <b>סה"כ, מאזן ב' (עם תוספות)</b>                                     |

סכום  
יא

י.ו.  
ס

## נתוני מבני חינוך

| פרגומת מבני חינוך        |            |            |          |           |                  |  |
|--------------------------|------------|------------|----------|-----------|------------------|--|
| מוסד                     | סה"כ כיתות | מס' מוסדות | מס' מגרש | מס' כיתות | סה"כ קרקע (דונם) | הערות  |
| מעון יום                 | 12         | 4          | 1        | 6         | 201              | 3 כיתות למוסד  |
|                          |            |            |          | 3         | 208              |  |
|                          |            |            |          | 3         | 206              |  |
| גן טרחם חובה             | 20         | 10         | 1        | 2         | 201              | 2 כיתות למוסד  |
|                          |            |            |          | 4         | 202              |  |
|                          |            |            |          | 2         | 204              |  |
|                          |            |            |          | 2         | 205              |  |
|                          |            |            |          | 4         | 208              |  |
|                          |            |            |          | 4         | 206              |  |
|                          |            |            |          | 2         | 207              |  |
| גן חובה                  | 10         | 5          | 1        | 4         | 201              | 2 כיתות למוסד  |
|                          |            |            |          | 4         | 208              |  |
|                          |            |            |          | 2         | 206              |  |
| בי"ס יסודי               | 60         | 2          | 6        | 24        | 201              | 12 כיתות למוסד   |
|                          |            |            |          | 18        | 208              | 18 כיתות למוסד   |
| בי"ס מקיף                | 48         | 1          | 36       | 18        | 206              |  |
|                          |            |            |          | 48        | 203              |  |
| חינוך מיוחד              | 12         | 1          | 4        | 12        | 206              |  |
| <b>מבני עיבוד חספיים</b> |            |            |          |           |                  |  |
| מרכז קהילתי שכונתי       |            | 1          | 3        | 206       | 3                | כ- 1,500 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים.  |
| תחנה לבריאות המשפחה      |            | 2          |          |           |                  | כ- 500 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב במבני מסחר.  |
| מרפאה ראשונית שכונתית    |            | 2          |          |           |                  | כ- 2,000 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב במבני מסחר.  |
| ספורט ונופש              |            | 1          | 10 עד 15 | 401       | 10 עד 15         | איצטדיון ספורט ל- 3,000 עד 5,000 מושבים.   |
| בית כנסת מרכזי           |            | 1          | 1        | 209       | 1                | כ- 500 מ"ר בנוי.   |
| בית כנסת                 |            |            |          |           |                  | כ- 2,400 מ"ר, מפוזרים בקומה שנייה של גני ילדים, משולבים בבית ספר יסודיים, שטח לכל בית כנסת - 50 מ"ר - 100 מ"ר. |

| אולמות ספורט בבתי ספר, ע"פ העתק תקן |            |                              |                     |                              |
|-------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|
| בית ספר                             | מספר כיתות | שטח אולם ע"פ הצעת התקן (מ"ר) | שטח אולם מוצע (מ"ר) | עלות ע"פ המבנה המוצע (מלש"ח) |
| בי"ס יסודי                          | 12         | 370                          | 370                 | 2.2                          |
| בי"ס יסודי                          | 12         | 370                          | 370                 | 2.2                          |
| בי"ס יסודי                          | 18         | 370                          | 370                 | 2.2                          |
| בי"ס יסודי                          | 18         | 370                          | 370                 | 2.2                          |
| בי"ס מקיף                           | 48         | 2,145                        | 725                 | 4.4                          |
| חינוך מיוחד                         | 12         | 152                          | 152                 | 0.8                          |
| <b>סה"כ</b>                         |            |                              |                     | <b>14.0</b>                  |



**מוסדות חובה - מקורות ושימושים (אלפי ₪)**

| פיתוח ציבור             |                |          |           |             |
|-------------------------|----------------|----------|-----------|-------------|
|                         |                |          | 983,244   | פיתוח ציבור |
| מוסדות חובה - שימושים   |                |          |           |             |
| סוג                     | עלות כיתה      | עלות מ"ר | שטח (מ"ר) | הערות       |
| כיתת גן                 | 1,000          | 8        | 125       |             |
| כיתת מעון יום           | 1,173          | 8.0      | 147       |             |
| כיתת ב"ס יסודי          | 813            | 6.5      | 125       |             |
| כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד | 813            | 6.5      | 125       |             |
| סוג                     | סה"כ עלות      | כמות     | עלות כיתה | הערות       |
| כיתת גן                 | 30,000         | 30       | 1,000     |             |
| כיתת מעון יום           | 14,080         | 12       | 1,173     |             |
| כיתת ב"ס יסודי          | 48,750         | 60       | 813       |             |
| כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד | 48,750         | 60       | 813       |             |
| סה"כ                    | <b>141,580</b> |          |           |             |

| מוסדות חובה - מקורות    |                |           |           |  |
|-------------------------|----------------|-----------|-----------|--|
| סוג                     | מימון          | מימון מ"ר | שטח (מ"ר) | הערות                                    |
| כיתת גן                 | 700            |           |           | משרד החינוך מממן 700 א' ₪ לכיתה          |
| כיתת מעון יום           | 743            |           |           | תמ"ת מעביר 1.9 מ"ח כנגד 1.1 מ"ח של הרשות |
| כיתת ב"ס יסודי          | 751            | 6.0       | 125.0     | משרד החינוך מממן 4,546 למ"ר * 1.132      |
| כיתת מ"ר ב"ס מקיף       | 657            | 5.3       | 125.0     | משרד החינוך מממן 4,546 למ"ר * 1.156      |
| סוג                     | סה"כ עלות      | כמות      | עלות כיתה | הערות                                    |
| כיתת גן                 | 21,000         | 30        | 700       |  |
| כיתת מעון יום           | 8,917          | 12        | 743       |  |
| כיתת ב"ס יסודי          | 45,074         | 60        | 751       |  |
| כיתת מ"ר ב"ס מקיף/מיוחד | 39,414         | 60        | 657       |  |
| סה"כ                    | <b>114,405</b> |           |           |  |

| מסודות רשות            |                                  |                      |   |
|------------------------|----------------------------------|----------------------|---|
| מבנה                   | סה"כ אומדן הרשות כוללת כחן גיהול | עלות (אלפי ש"ל למ"ר) | שטח (מ"ר) הערות   |
| מרכז קהילתי            | 12,300                           | 8.2                  | 1,500   |
| תחנה לבריאות המשפחה    | 3,250                            | 6.5                  | 500   |
| מרפאה ראשונית          | -                                | -                    | 2,000 שיתוף יזם - עלויות בניה יזשתו על היזם   |
| בית כנסת מרכזי         | 4,250                            | 8.5                  | 500   |
| בתי כנסת               | 4,500                            | 7.5                  | 600 שילוב במבנים קיימים, ביצוע חלקי (600 מ"ר מתוך 2,400 מ"ר), היתר מוצע למימוש מתרומות. |
| מגרשי ספורט בבתי ספר   | 6,000                            | קומפלט               |   |
| אולמות ספורט בבתי ספר  | 14,000                           | קומפלט               |   |
| ספורט ונופש            |                                  |                      |   |
| ברכה עיחנית            | 14,000                           | קומפלט               | לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים   |
| מגרשי ספורט - ספורטק   | 6,000                            | קומפלט               | לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים   |
| איטדיון עירוני/שונות   | 60,000                           | קומפלט               | לא עובר לטבלת סיכום מקורות ושימושים   |
| סה"כ, ללא ספורט ונופש  | 44,300                           |                      |   |
| סה"כ, כולל ספורט ונופש | 124,300                          |                      |   |

90. ✓

| אומדן ערכי קרקע וחלף היטל השבחה |  |
|---------------------------------|--|
| 1,555,199                       | סך ערכי קרקע מפותחת (ללא מע"מ)                           |
| 949,029                         | סך פיתוח (ללא מע"מ לצמודי הקרקע, כולל מע"מ ליתר היעודים) |
| 606,170                         | סך ערכי קרקע נטו (ללא מע"מ)                              |
| 571,873                         | קרקע לאחר הפחתת 7,500 ליח"ד מוסדות                       |
| 27,118                          | השתתפות רמ"י ישן מול חדש                                 |
| 544,755                         | קרקע לאחר השתתפות רמ"י ישן מול חדש                       |
| 65,371                          | חלף היטל השבחה 12%                                       |
| 27,758                          | השתתפות העירייה ישן מול חדש                              |
| 37,612                          | יתרת חלף היטל השבחה לרשות                                |

| מימון  |  |
|--------|--|
| 34,298 | מימון ע"פ 7,500 נח"ד ליחידות המקור   |
| 1,506  | הגדלת מספר יחידות הדיוור ע"פ תקנת סט/שבס - 7,500 נח"ד (שיעור ההגדלה - 5% ממספר יח"ד בבניה חזיה)                            |
| 24,030 | אפשרות למימון נוסף ע"פ מנגנון תמרון ר"מ למתן יחידות בניה - (9,000 נח"ד, 3,000 יח"ד לשנים 2015-2016) בניכוי הממנע לשנת 2016 |
| 2,000  | מימון משרד הדתות לבני לנסת   |

9.5

12

## אומדן עלויות פיתוח

| אומדן עבודות פיתוח ע"י העירייה ונלוות:                |                      |                     |                        |
|---|----------------------|---------------------|------------------------|
| סעיף  | פיתוח ציבורי         | פיתוח במגרשי יזמים  | סה"כ                   |
| חישוף ופרוקים   | 5,520,000 ₪          | 2,776,000 ₪         | 8,296,000 ₪            |
| חפירה להחלפת קרקע וסילוקה                             | 4,181,597 ₪          | 747,726 ₪           | 4,929,323 ₪            |
| עיבוד שתי 40 ס"מ                                      | 2,181,234 ₪          | 640,908 ₪           | 2,822,142 ₪            |
| מילוי אינרטי  | 11,815,018 ₪         | 3,471,585 ₪         | 15,286,603 ₪           |
| מילוי מובא  | 140,789,495 ₪        | 13,605,240 ₪        | 154,394,735 ₪          |
| מילוי מובא - מגרשים                                   | - ₪                  | - ₪                 | - ₪                    |
| מבנה כביש ואספלט, ריהוט כביש                          | 39,251,360 ₪         | - ₪                 | 39,251,360 ₪           |
| נקזים אנכיים  | 13,632,713 ₪         | 4,005,675 ₪         | 17,638,388 ₪           |
| יריעות שריון ליציבות סטבילנקה 300                     | 11,524,186 ₪         | 1,693,065 ₪         | 13,217,252 ₪           |
| ניקוז שכונה   | 11,050,000 ₪         | - ₪                 | 11,050,000 ₪           |
| תעלה 42   | 2,600,000 ₪          | - ₪                 | 2,600,000 ₪            |
| טיפול בתשתיות קיימות                                  | 5,000,000 ₪          | - ₪                 | 5,000,000 ₪            |
| פינוי פסולת   | 3,200,000 ₪          | - ₪                 | 3,200,000 ₪            |
| הסדרי תנועה זמניים                                    | 5,000,000 ₪          | - ₪                 | 5,000,000 ₪            |
| רשת מים   | 5,520,000 ₪          | - ₪                 | 5,520,000 ₪            |
| רשת ביוב  | 6,000,000 ₪          | - ₪                 | 6,000,000 ₪            |
| תאורת כבישים  | 13,453,600 ₪         | - ₪                 | 13,453,600 ₪           |
| הכנות לתקשורת   | 840,850 ₪            | - ₪                 | 840,850 ₪              |
| גישור   | 36,456,000 ₪         | - ₪                 | 36,456,000 ₪           |
| גשר הולכי רגל   | 16,900,000 ₪         | - ₪                 | 16,900,000 ₪           |
| מובלי מים   | 6,600,000 ₪          | - ₪                 | 6,600,000 ₪            |
| קירות תומכים  | 20,160,000 ₪         | - ₪                 | 20,160,000 ₪           |
| קירות ומתרים אקוסטיים                                 | 18,004,000 ₪         | - ₪                 | 18,004,000 ₪           |
| סוללות אקוסטיות                                       | 9,654,960 ₪          | - ₪                 | 9,654,960 ₪            |
| פיתוח מפי אינטנסיבי                                   | 43,900,800 ₪         | - ₪                 | 43,900,800 ₪           |
| פיתוח אקסטנסיבי                                       | 14,000,000 ₪         | - ₪                 | 14,000,000 ₪           |
| פינוי גיאופטים  | 800,000 ₪            | - ₪                 | 800,000 ₪              |
| קידוחי קרקע לביסוס ותכן מבנה                          | 1,000,000 ₪          | - ₪                 | 1,000,000 ₪            |
| פיאזמטרים   | 200,000 ₪            | - ₪                 | 200,000 ₪              |
| העתקות/כריתת עצים                                     | 1,200,000 ₪          | - ₪                 | 1,200,000 ₪            |
| גידור השטח  | 720,000 ₪            | - ₪                 | 720,000 ₪              |
| תכנון   | 21,692,203 ₪         | - ₪                 | 21,692,203 ₪           |
| <b>סה"כ קבלני ונלוות:</b>                             | <b>472,848,015 ₪</b> | <b>26,940,199 ₪</b> | <b>499,788,215 ₪</b>   |
| בצ"מ:   | 47,284,802 ₪         | 2,694,020 ₪         | 49,978,821 ₪           |
| <b>סה"כ קבלני ונלוות כולל בצ"מ:</b>                   | <b>520,132,817 ₪</b> | <b>29,634,219 ₪</b> | <b>549,767,036 ₪</b>   |
| תקורת עירייה:   | 33,808,633 ₪         | 1,926,224 ₪         | 35,734,857 ₪           |
| <b>סה"כ קבלני ונלוות (ללא מע"מ):</b>                  | <b>553,941,450 ₪</b> | <b>31,560,443 ₪</b> | <b>585,501,893 ₪</b>   |
| <b>אומדן עלויות לתשלום לצד ג' והשתתפות בתשתיות על</b> |                      |                     |                        |
| תאור  | סה"כ                 |                     |                        |
| הטמנת קווי מתח עליון ומתח גבוה (חח"י)                 | 95,433,000 ₪         |                     | 95,433,000 ₪           |
| השתתפות במובל ניקוז לים (משהב"ש)                      | 32,727,273 ₪         |                     | 32,727,273 ₪           |
| הגדלת בריכת זרוזר לאספקת מים - השתתפות (מקורות)       | 5,000,000 ₪          |                     | 5,000,000 ₪            |
| מחלף ח"ן (נתי")                                       | 85,000,000 ₪         |                     | 85,000,000 ₪           |
| מכון טיהור שפכים - השתתפות (תאגיד מים ק. ביאליק)      | 4,000,000 ₪          |                     | 4,000,000 ₪            |
| תחנת שאיבה (תאגיד מים ק. ביאליק)                      | 6,000,000 ₪          |                     | 6,000,000 ₪            |
| הסטת נחל נעמן (ר. הניקוז)                             | 20,000,000 ₪         |                     | 20,000,000 ₪           |
| מאגר ויסות לנגר (ק. ביאליק)                           | 4,500,000 ₪          |                     | 4,500,000 ₪            |
| <b>סה"כ צד ג' והשתתפויות:</b>                         | <b>252,660,273 ₪</b> |                     | <b>252,660,273 ₪</b>   |
| בצ"מ:   | 25,266,027 ₪         |                     | 277,926,300 ₪          |
| <b>סה"כ צד ג' והשתתפויות כולל בצ"מ:</b>               | <b>277,926,300 ₪</b> |                     | <b>277,926,300 ₪</b>   |
| תקורת עירייה:   | 1,389,632 ₪          |                     | 1,389,632 ₪            |
| <b>סה"כ צד ג' והשתתפויות (ללא מע"מ):</b>              | <b>279,315,932 ₪</b> |                     | <b>279,315,932 ₪</b>   |
| <b>סיכום</b>  |                      |                     |                        |
| סה"כ קבלני ונלוות - תשתיות (ללא מע"מ):                | 553,941,450 ₪        | 31,560,443 ₪        | 585,501,893 ₪          |
| סה"כ צד ג' והשתתפויות (ללא מע"מ):                     | 279,315,932 ₪        |                     | 279,315,932 ₪          |
| סה"כ עלויות הפרויקט:                                  | 833,257,381 ₪        | 31,560,443 ₪        | 864,817,825 ₪          |
| מע"מ:   | 149,986,329 ₪        | 5,680,880 ₪         | 155,667,208 ₪          |
| <b>סה"כ כולל מע"מ:</b>                                | <b>983,243,710 ₪</b> | <b>37,241,323 ₪</b> | <b>1,020,485,033 ₪</b> |

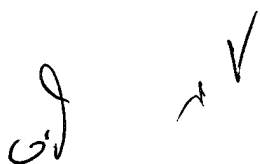
נ

### שווי קרקע וחלף היטל השבחה

| נתונים כלליים                     |              |          |                   |            |
|-----------------------------------|--------------|----------|-------------------|------------|
| סוג בנייה                         | יחיד/חיד אקו | שטח קרקע | שטח בני ללא כותרת | עיקרי שדות |
| מגורים א'                         | 480          | 116,124  | 105,600           | 28,800     |
| מגורים ב'                         | 1,692        | 117,778  | 304,560           | 101,520    |
| מגורים ג'                         | 2,324        | 87,120   | 418,320           | 139,440    |
| אופציה לדיור מוגן/מגורים ב'       | 77           | 19,543   | 13,860            | 4,620      |
| מסחר ומשרדים                      | 87           | 4,044    | 17,389            |            |
| מסחר ומשרדים                      | 49           | 2,256    | 9,701             |            |
| סה"כ                              | 4,708        | 346,865  | 869,430           |            |
| עלות פיתוח ממוצעת ליחיד, ללא מע"מ |              |          |                   |            |
| 176,970.63 ₪                      |              |          |                   |            |

| שווי קרקע ליחיד               |                 |               |                 |
|-------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|
| ייעוד                         | קרקע מפותחת     | עלות פתוח     | קרקע ללא פתוח   |
| מגורים א'                     | 505,456 ₪       | 396,006 ₪     | 109,450 ₪       |
| מגורים ב'                     | 315,723 ₪       | 200,440 ₪     | 115,283 ₪       |
| מגורים ג'                     | 301,572 ₪       | 154,913 ₪     | 146,659 ₪       |
| מגורים ב' / אופציה לדיור מוגן | 451,410 ₪       | 35,536,042 ₪  | 10,097 -₪       |
| ממוצע מגורים                  | 330,731 ₪       | 202,226 ₪     | 128,505 ₪       |
| מסחר ומשרדים                  | 27,450,878.59 ₪ | 15,564,455 ₪  | 11,886,423.37 ₪ |
| מסחר ומשרדים                  | 15,313,843.25 ₪ | 8,682,841 ₪   | 6,631,001.76 ₪  |
| סה"כ שווי קרקע                |                 |               |                 |
| ייעוד                         | קרקע מפותחת     | עלות פתוח     | קרקע ללא פתוח   |
| מגורים א'                     | 242,618,751     | 190,082,853 ₪ | 52,535,898 ₪    |
| מגורים ב'                     | 534,203,834     | 339,144,570 ₪ | 195,059,264 ₪   |
| מגורים ג'                     | 700,853,355     | 360,018,035 ₪ | 340,835,320 ₪   |
| מגורים ב' / אופציה לדיור מוגן | 34,758,582      | 35,536,042 ₪  | 777,460 -₪      |
| סה"כ מגורים                   | 1,512,434,522   | 924,781,500   | 587,653,023     |
| מסחר ומשרדים                  | 27,450,879      | 15,564,455 ₪  | 11,886,423 ₪    |
| מסחר ומשרדים                  | 15,313,843      | 8,682,841 ₪   | 6,631,002 ₪     |
| סה"כ                          | 1,555,199,244   | 949,028,797   | 606,170,448     |

| חלף היטל השבחה    |                                    |  |                    |                                     |                            |
|-------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| ייעוד             | קרקע לאחר הפחתה 7,500 לית"ד מוסדות | קרקע לאחר הפחתה השחתמות רמ"י ישן מול חדש | חלף היטל השבחה 12% | השלמת חדשות ל- 12,000 ₪ ישן מול חדש | יתרת חלף היטל השבחה לחדשות |
| ממוצע מגורים      | 121,005 ₪                          | 115,075 ₪                                | 13,809 ₪           | 6,070 ₪                             | 7,739 ₪                    |
| סה"כ מגורים       | 553,355,523 ₪                      | 526,237,632.50 ₪                         | 63,148,516 ₪       | 27,758,110 ₪                        | 35,390,406 ₪               |
| סה"כ מסחר ומשרדים | 18,517,425 ₪                       | 18,517,425 ₪                             | 2,222,091 ₪        | 0 ₪                                 | 2,222,091 ₪                |
| סה"כ לכל היעודים  | 571,872,948 ₪                      | 544,755,058 ₪                            | 65,370,607 ₪       | 27,758,110 ₪                        | 37,612,497 ₪               |



| מזהה | שם פעילות / תיאור  | משך        | התחלה    | סיום     | פעילות קדם      | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|------|--|------------|----------|----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1    | 2  | 3          | 4        | 5        | 6               | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 13   |
| 1    | חתימת הסכם גג רמ"ל - יעו"צ קריית ביאליק  | 0 ימים     | 30/04/14 | 30/04/14 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 2    | שכונת נאות אפק   | 1440 ימים  | 30/04/14 | 05/11/19 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 3    | התקשרות עם צוות ניהול ותכנון   | 0.5 חודשים | 30/04/14 | 13/05/14 | 1               |      |      |      |      |      |      |      |
| 4    | הכנת תכנית בינוי 1:500   | 5 חודשים   | 14/05/14 | 30/09/14 | 3               |      |      |      |      |      |      |      |
| 5    | הכנת תיק שיווק; אומדן 705 ואישור   | 0.5 חודשים | 01/10/14 | 14/10/14 | 6.4             |      |      |      |      |      |      |      |
| 6    | הכנת תוכנית פיתוח, פריצת דרכים, מדידות ובריקות אתר, כולל ביצוע חפירת תוצאות קודמים | 5 חודשים   | 14/05/14 | 30/09/14 | 3               |      |      |      |      |      |      |      |
| 7    | מתחם 1 - 1089 יו"ד   | 840 ימים   | 01/10/14 | 19/12/17 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 8    | הכנת לשייווק עד פרסום לשייווק מתחם 1   | 2 חודשים   | 15/10/14 | 09/12/14 | 5               |      |      |      |      |      |      |      |
| 9    | תכנון מפורט למתחמים 1+2  | 12 חודשים  | 01/10/14 | 01/09/15 | 6.4             |      |      |      |      |      |      |      |
| 10   | ביצוע תשתיות למתחם 1   | 36 חודשים  | 18/03/15 | 19/12/17 | 6 חודשים        |      |      |      |      |      |      |      |
| 11   | ביצוע יחידות ד"ר מתחם 1  | 24 חודשים  | 17/02/16 | 19/12/17 | 6 חודשים        |      |      |      |      |      |      |      |
| 12   | מתחם 1: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, אילוס                                    | 0 ימים     | 19/12/17 | 19/12/17 | 11,10           |      |      |      |      |      |      |      |
| 13   | מתחם 2 - 898 יו"ד  | 1080 ימים  | 30/04/14 | 19/06/18 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 14   | תכנון וביצוע מובל יקוז לים   | 30 חודשים  | 30/04/14 | 16/08/16 | 1               |      |      |      |      |      |      |      |
| 15   | פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 2  | 3 חודשים   | 01/04/15 | 23/06/15 | 18 חודשים       |      |      |      |      |      |      |      |
| 16   | ביצוע יחידות ד"ר מתחם 2  | 24 חודשים  | 17/08/16 | 19/06/18 | 14              |      |      |      |      |      |      |      |
| 17   | ביצוע תשתיות למתחם 2   | 36 חודשים  | 16/09/15 | 19/06/18 | 6 חודשים, 0016  |      |      |      |      |      |      |      |
| 18   | מתחם 2: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, אילוס                                    | 0 ימים     | 19/06/18 | 19/06/18 | 16,17           |      |      |      |      |      |      |      |
| 19   | מתחם 3 - 578 יו"ד  | 1320 ימים  | 30/04/14 | 21/05/19 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 20   | השלמת ביצוע מחליף תו   | 42 חודשים  | 30/04/14 | 18/07/17 | 1               |      |      |      |      |      |      |      |
| 21   | תכנון מפורט מתחם 3+4   | 8 חודשים   | 02/09/15 | 12/04/16 | 9               |      |      |      |      |      |      |      |
| 22   | פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 3  | 3 חודשים   | 02/03/16 | 24/05/16 | 18 חודשים       |      |      |      |      |      |      |      |
| 23   | ביצוע יחידות ד"ר מתחם 3  | 24 חודשים  | 19/07/17 | 21/05/19 | 14,20           |      |      |      |      |      |      |      |
| 24   | ביצוע תשתיות למתחם 3   | 36 חודשים  | 17/08/16 | 21/05/19 | 6 חודשים, 21, ס |      |      |      |      |      |      |      |
| 25   | מתחם 3: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, אילוס                                    | 0 ימים     | 21/05/19 | 21/05/19 | 23,24           |      |      |      |      |      |      |      |
| 26   | מתחם 4 - 1671 יו"ד   | 1320 ימים  | 30/04/14 | 21/05/19 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 27   | ביצוע הסטת נוהל נעמן   | 36 חודשים  | 30/04/14 | 31/01/17 | 1               |      |      |      |      |      |      |      |
| 28   | פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 4  | 0 ימים     | 02/03/16 | 02/03/16 | 18 חודשים, 29   |      |      |      |      |      |      |      |
| 29   | ביצוע יחידות ד"ר מתחם 4  | 24 חודשים  | 19/07/17 | 21/05/19 | 20, 14, 27      |      |      |      |      |      |      |      |
| 30   | ביצוע תשתיות למתחם 4   | 36 חודשים  | 17/08/16 | 21/05/19 | 6 חודשים, 21, ס |      |      |      |      |      |      |      |
| 31   | מתחם 4: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, אילוס                                    | 0 ימים     | 21/05/19 | 21/05/19 | 30, 29          |      |      |      |      |      |      |      |
| 32   | מתחם 5 - 337 יו"ד  | 1440 ימים  | 30/04/14 | 05/11/19 |                 |      |      |      |      |      |      |      |
| 33   | השלמת הסמכת קווי החשמל   | 48 חודשים  | 30/04/14 | 02/01/18 | 1               |      |      |      |      |      |      |      |
| 34   | תכנון מפורט מתחם 5   | 8 חודשים   | 13/04/16 | 22/11/16 | 21              |      |      |      |      |      |      |      |
| 35   | פרסום שיווק עד חתימת חוזים מתחם 5  | 3 חודשים   | 17/08/16 | 08/11/16 | 18 חודשים, 36   |      |      |      |      |      |      |      |
| 36   | ביצוע יחידות ד"ר מתחם 5  | 24 חודשים  | 03/01/18 | 05/11/19 | 20, 14, 33      |      |      |      |      |      |      |      |
| 37   | ביצוע תשתיות למתחם 5   | 36 חודשים  | 01/02/17 | 05/11/19 | 6 חודשים, 34, ס |      |      |      |      |      |      |      |
| 38   | מתחם 5: גמר עבודות פיתוח, גמר מבני ציבור, אילוס                                    | 0 ימים     | 05/11/19 | 05/11/19 | 37              |      |      |      |      |      |      |      |

פרייטקס קריית ביאליק - שכונת אפק  
 תאריך: 10/04/14

פעילות מאובטחת | פעילות מאובטחת | פעילות מאובטחת

מסלול | מסלול | מסלול

מסלול לא פעילה | מסלול לא פעילה | מסלול לא פעילה

מסלול לא פעיל | מסלול לא פעיל | מסלול לא פעיל

פעילות דינית | פעילות דינית | פעילות דינית

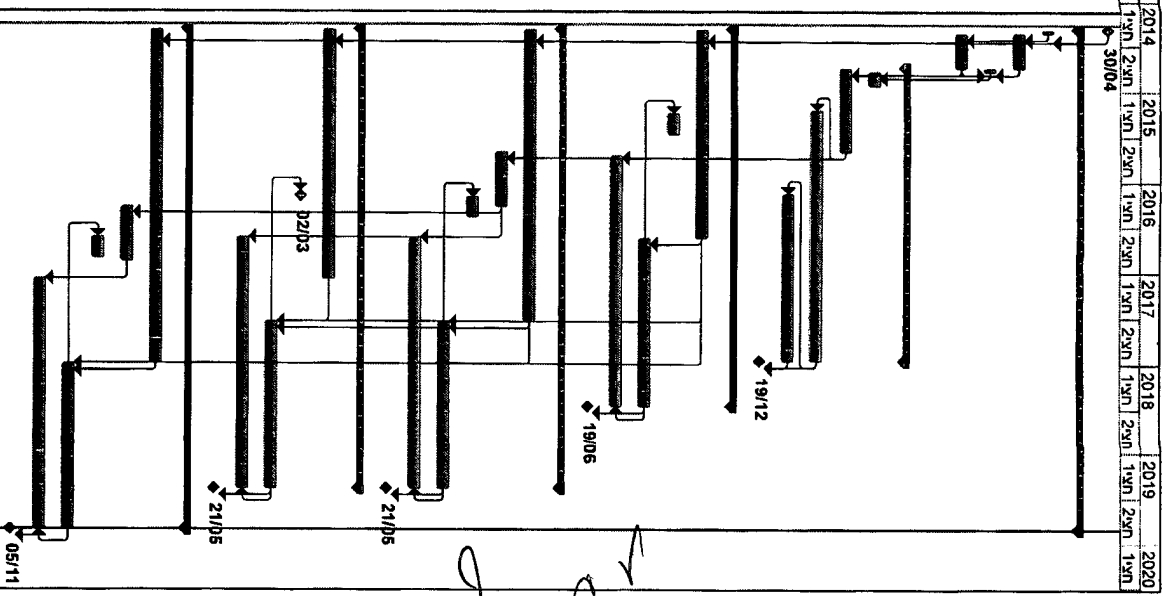
התחלה-בלב | התחלה-בלב | התחלה-בלב

סיום-בלב | סיום-בלב | סיום-בלב

תאריך ועד | תאריך ועד | תאריך ועד

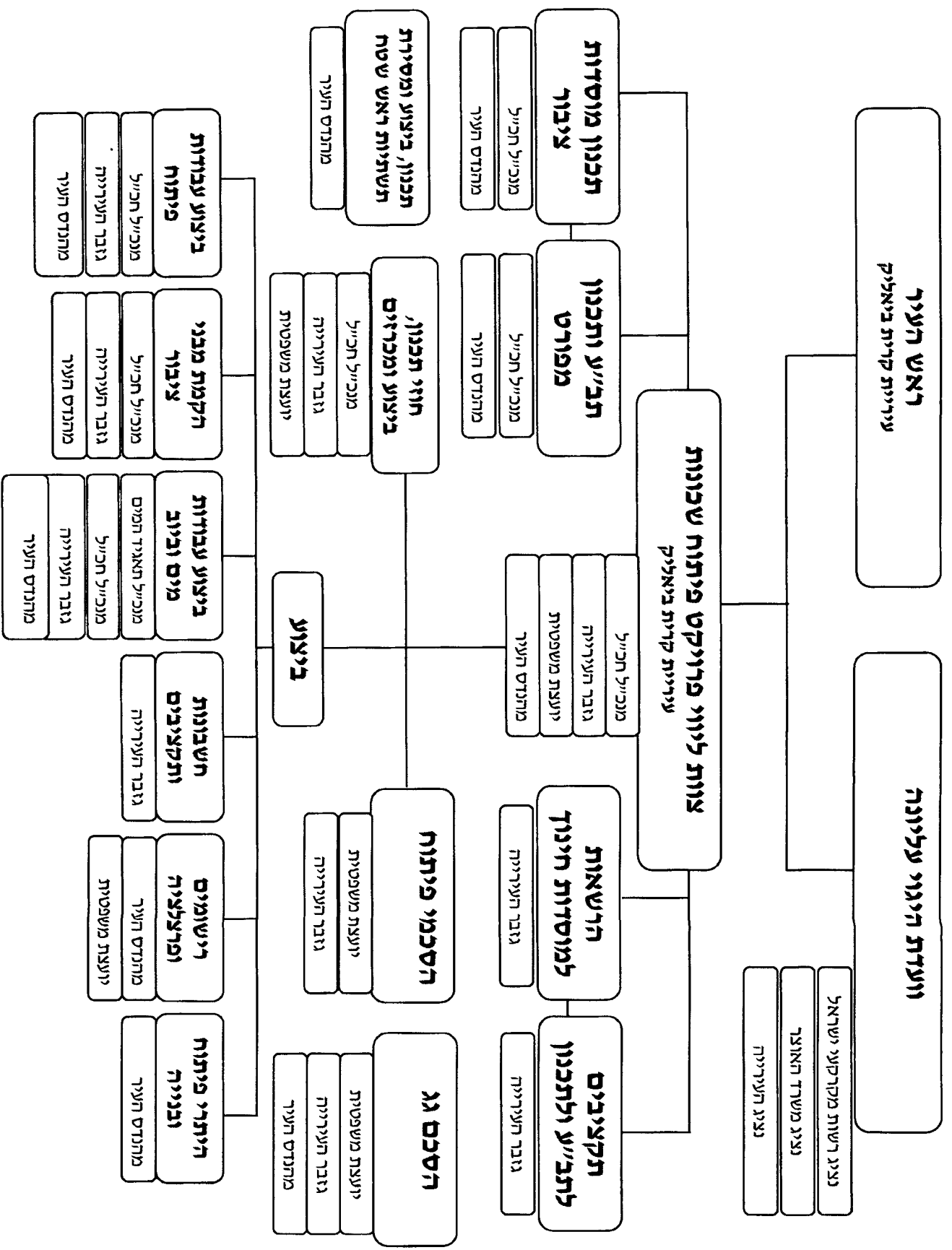
התקדמות | התקדמות | התקדמות

עמוד 1





סעיף 10



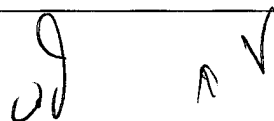
\* יובהר כי העירייה רשאית להודיע לרמ"י בכתב בכל עת על עדכון בעלי המקומים

Handwritten initials and marks at the bottom of the page.

**נספח ג'**

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

| עיקרי התפקיד   | גוף/צוות  |
|--|---|
| <p>להמליץ על סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי שיווק, לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית.<br/>לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית, להמליץ לוועדת פרויקטים בנושאים הכפופים לאישורה לדון בתקציב, נידוד כספים, עבודות נוספות, שינויים באומדנים או בעלויות.<br/>לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן להסכם, לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבות הקרקע ותכנון התשתיות.<br/>לפעול להסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין על הגורמים הרלבנטיים.</p> | <p>וועדת היגוי<br/>עליונה</p>                     |
| <p>ללוות את הפרויקט על כל היבטיו וללוות את צוותי העבודה על פי תחומי אחריותם. לרבות מעקב על עמידה בלוחות זמנים לתכנון ולביצוע, בקרה ומעקב אחר ניצול תקציבי הפרויקט ועמידה בתקציבים המאושרים.</p>  | <p>צוות ליווי<br/>פרויקט<br/>פיתוח<br/>שכונות</p> |
| <p>ליווי, ניסוח ותאום ניסוח הסכם הגג ונספחיו, מעקב ובקרה על קיום הסכם הגג על פי עקרונותיו וכוונות הצדדים כפי שעלו בעת המו"מ לכריתתו.</p>   | <p>הסכם גג</p>                                    |
| <p>ליווי, ניסוח ואישור הסכמי פיתוח, רישום, תיעוד ומעקב קיום ההסכמים.</p>   | <p>הסכמי<br/>פיתוח</p>                            |
| <p>עריכת חוזי תכנון על פי שלבי התכנון.<br/>עריכת ואישור חוזי ביצוע על פי שלבי הביצוע בפרויקט, רישום, תיעוד ומעקב אחר קיומם.<br/>עריכת ההתקשרויות עם יועצים, מתכננים, מנהלים ומפקחים וכל צוות מקצועי המופעל במהלך התכנון והביצוע.<br/>עריכת ההתקשרויות על פי הנהלים החוקיים אליהם כפופה העירייה ו/או מי מטעמה.</p>  | <p>חוזי תכנון,<br/>ביצוע<br/>ומכרזים</p>          |
| <p>גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון תב"ע לפי לוחות הזמנים הנדרשים.<br/>גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת תקציבים לתכנון מפורט לפי לוחות הזמנים הנדרשים.<br/>גיבוש, דרישה, תאום ובקרת קבלת הרשאות תקציביות לתכנון למוסדות החינוך לפי לוחות הזמנים הנדרשים.<br/>קיום קשר שוטף בין הצדדים לריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום למתכננים, יועצים, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין.</p>  | <p>תקציבים<br/>והרשאות</p>                        |
| <p>תכנון, קידום, הפקדה והבאה לאישור ופרסום תב"ע לשכונות הרלוונטיות.<br/>הגשה, מעקב ואישור שינויים שידרשו במהלך הפרויקט.<br/>עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב מאושר בוועדת הפרויקטים.<br/>עריכת תכנון מפורט, אישורו, עריכת אומדנים והגשתם לגורמים הרלוונטיים לגיבוש תקציב להקמת מוסדות החינוך.</p>   | <p>תכנון</p>                                      |



|               |  |
|---------------|--|
| ביצוע         | בדיקה, אישור ומתן היתרי פיתוח והיתרי בנייה.  |
| תשתיות על     | ביצוע רישום פרצלציה  |
| ותשתיות       | עריכת, הגשת, בקרת, גביית והעברת חשבונות ותקציבי ביצוע.   |
| צמודות        | ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות הפיתוח ומסירתן.  |
|               | ליווי ניהול, ביצוע והקמת מבני הציבור ומסירתם.  |
|               | ליווי ניהול, ביצוע והקמת עבודות המים והביוב.   |
|               | ריכוז והגשת החשבונות הכספיים, קבלת הכספים במועד הנדרש והעברתם לתשלום, לקבלנים ולספקים השונים לפי העניין. |
| תשתית ראש שטח | תאום, תכנון, תקצוב, ביצוע ומסירת תשתיות ראש שטח ליזמים   |

✓

9



אפק - פרוגרמה למוסדות ציבור

פרוגרמה ל - 4,570 יחיד עפ"י סכום ישעבה בלשבת התכנון תופח מיום 2012.3.4 בהשתתפות משרד החינוך, ממוינן עיריית קריית ביאליק ומתכנני התוכנית. א. מבני חינוך

| הערות  | סה"כ קרקע (י"י) | מס' כיתות | מס' תאי שטח | קולקע למוסד (י"י) | מס' מוסדות | סה"כ פלגות | מוסד          |
|--|-----------------|-----------|-------------|-------------------|------------|------------|---------------|
| 3 כיתות למוסד.   | 4.0             | 6         | 201         | 1                 | 4          | 12         | מעון יום      |
|  |                 | 3         | 208         |                   |            |            |               |
|  |                 | 3         | 206         |                   |            |            |               |
| 2 כיתות למוסד.   | 10.0            | 2         | 201         | 1.0               | 10         | 20         | גן סדרום חובה |
|  |                 | 4         | 202         |                   |            |            |               |
|  |                 | 2         | 204         |                   |            |            |               |
|  |                 | 2         | 205         |                   |            |            |               |
|  |                 | 4         | 208         |                   |            |            |               |
|  |                 | 4         | 206         |                   |            |            |               |
|  |                 | 2         | 207         |                   |            |            |               |
| 2 כיתות למוסד.   | 5.0             | 4         | 201         | 1.0               | 5          | 10         | גן חובה       |
|  |                 | 4         | 208         |                   |            |            |               |
|  |                 | 2         | 206         |                   |            |            |               |
| 12 כיתות למוסד   | 12.0            | 12,12     | 201         | 6.0               | 2          | 24         | בית ספר יסודי |
| 18 כיתות למוסד   | 18.0            | 18        | 208         | 9.0               | 2          | 36         |               |
|  |                 | 18        | 206         |                   |            |            |               |
| 6 - כיתות נוספות של חטי"ב וקלטו בחטי"ב קיימות דפנה ואפק. | 36.0            | 48        | 203         | 36.0              | 1          | 48         | בייסי מקוק    |
| 6 - כיתות נוספות בחטיבה עליונה וקלטו בחטיבה קיימת אורט   |                 |           |             |                   |            |            |               |
|  | 4.0             | 12        | 206         | 4.0               | 1          | 12         | חינוך מיוחד   |

אפל - פרוגרמה למסודות ציבור  
ג. מבנים נוספים

|  |       |    |     |       |   |   |  |                      |
|--|-------|----|-----|-------|---|---|--|----------------------|
| כ - 1,500 מ"ר בנויים בשטחים עיקריים, כולל: מועדון נוער, מועדון קשישים, משרדים קהילתיים, חדרי חוגים, סדנאות, אגף לילד ולמשפחה, אולם רב-תכליתי. ניתן לשלב בחינוך מיוחד | 3.0   |    |     |       |   | 1 |  | מרכז קהילתי שכונתי   |
| כ - 500 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב עם שטחי מסחר  |       |    |     |       |   | 2 |  | תחנה לבריאות המשפחה  |
| כ - 2,000 מ"ר בנוי בשטחים עיקריים. ניתן לשלב עם שטחי מסחר  |       |    |     |       |   | 2 |  | מרפאה ראשונית שבונית |
| כ - 500 מ"ר בנוי.  | 1.0   | 1  | 209 | 1.0   | 1 |   |  | בית כנסת מרכזי       |
| כ - 2,400 מ"ר מפוזרים בקומה שנייה של נגי ילדים, משולבים בבתי יסודיים. שטח לכל בית כנסת 50 - 100 מ"ר.   |       |    |     |       |   |   |  | בתי כנסת             |
| (ג)  | 10-15 | -- | 401 | 10-15 | 1 |   |  | ספרט ונפש            |

פרוגרמה לאצטרדיון ספרט

א. עפ"י תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור האצטרדיון המומלץ בתוכנית יהיה בן 3,000 מושבים שניתן להגדילו ל- 5,000 מושבים. השטח הנדרש הוא בן 10 - 15 ד', היקף המושבים הסופי יהיה כפוף למגבלת מספר מקומות החנייה הניתנים למימוש, ועפ"י מפתח של מושבים למקום חנייה.

ג. מימוש האצטרדיון יהיה כפוף לתוכנית בניית שתוגש בנפרד בתאום עם מח' תכנון עיר בעיריית קריית ביאליק. אחוזי הבנייה המותרים יהיו עפ"י המפורט בהרחאות התוכנית.

ג. במגיש האצטרדיון יותר גם שירותים נלווים, כגון: שירותים ומלמחות, חדרי כושר, חוגים וספרט, שטחי מסחר ייעודיים וכיו"ב.

טבלת ריבון מוסדות חינוך על פי מספרי מלגים:

| מס' מלג'ש | מוסדות מתוכננים  | שטח למוסד (דונם)           | שטח שה"פ (דונם) |
|-----------|--|----------------------------|-----------------|
| 201       | בנייט יסודי 12 כיתות (2X מוסדות)<br>גן טרום חובה 2 כיתות<br>גן חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)<br>מעון יום 6 כיתות (2 X 3 מוסדות)                        | 12<br>1<br>2<br>2<br>(1+1) | 17              |
| 202       | גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)  | 1                          | 2               |
| 203       | בנייט מקיף 48 כיתות  | 36                         | 36              |
| 204       | גן טרום חובה 2 כיתות   | 1                          | 1               |
| 205       | גן טרום חובה 2 כיתות   | 1                          | 1               |
| 206       | בנייט יסודי 18 כיתות<br>חינך מיוחד 12 כיתות<br>גן חובה 2 כיתות<br>גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)<br>מעון יום 3 כיתות<br>מרכז קהילתי<br>בית כנסת | 9<br>4<br>1<br>2<br>1<br>1 | 17              |
| 207       | גן טרום חובה 2 כיתות   | 1                          | 1               |
| 208       | בנייט יסודי 18 כיתות<br>גן טרום חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)<br>גן חובה 4 כיתות (2 X 2 מוסדות)<br>מעון יום 3 כיתות<br>בית כנסת                        | 9<br>2<br>2<br>1           | 14              |
| 209       | בית כנסת   | 1                          | 1               |

*בנייט יסודי*

*Handwritten marks and signature*

**נספח ו' להסכם גג רמ"י – עיריית קריית ביאליק**

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

מסמך זה מהווה נספח להסכם הגג שבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית קריית ביאליק (להלן: "העירייה").

המסמך כולל:

פרק א' – נהלים להכנת מכרזים לבחירת הקבלנים לביצוע עבודות התשתיות שבאחריות העירייה על ידי העירייה;

פרק ב' – מתכונת ניהול תקציב הפיתוח ותשלום ההוצאות בפרויקט.

פרק ג' – הוראות לעניין העברת תשלומי חלף היטל השבחה

פרק ד' – הוראות לעניין העברת תשלומי מוסדות רשות

**1. פרק א' – הליכי הכנת מכרזים, פרסומם, התקשרות עם קבלנים**

**1.1. הכנת מכרז ופרסומו**

1.1.1. העירייה (בעצמה או באמצעות החברה המנהלת) תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן כספי לביצוע עבודות פיתוח הרלוונטיות שיוגש לבדיקה ואישור רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י.

1.1.2. בדיקת המכרז על ידי רמ"י ואישורו לרבות תנאי סף להשתתפות קבלנים במכרז, כולל אישור חשבות רמ"י, ייעשו בהקדם האפשרי ובכל מקרה בתוך 14 יום מיום הגשתו לבדיקה.

1.1.3. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

1.1.3.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.

1.1.3.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז.

1.1.3.3. ההנחה תחול באופן אחיד על כל סעיפי האומדן.

1.1.4. במקרים בהם העירייה תבקש לערוך מכרז במתכונת שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י. התייחסות רמ"י לפניית העירייה תינתן מוקדם ככל הניתן ובכל מקרה לא יאוחר מתום 20 ימים ממועד קבלת הפניה.

1.1.5. טרם פרסום המכרז יש לקבל אישור בכתב מאת אגף הכספים של רמ"י לכך ("אישור חשבות רמ"י" הנזכר בסעיף 1.1.2 לעיל).

1.1.6. במכרזים שהיקפם מעל 10 מליון ₪ (ללא מע"מ) יוגשו ההצעות לתיבת המכרזים ברמ"י חיפה. פתיחת ההצעות תתבצע על ידי חברי ועדת המכרזים של העירייה במשרדי רמ"י. המשך התהליך יתבצע בעירייה כאשר העירייה מתחייבת לזמן נציג מטעם רמ"י כמשקיף לשיבות ועדת המכרזים.

1.1.7. תוצאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה, אליה יוזמן גם נציג רמ"י.



**1.2. אישור המכרז וחתימת חוזה עם קבלן מבצע**

לאחר קבלת תוצאות המכרז תוגש בקשה מאת העירייה לרמ"י שתכלול את כל המסמכים הרלוונטיים, לצורך הנפקת הרשאה תקציבית בגובה החוזה. הרשאה זו תהווה אישור לעירייה לחתום על חוזה עם הקבלן. הרשאת רמ"י תונפק תוך 14 ימים מיום הגשת הבקשה.

**2. פרק ב' - הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלומים לעירייה**

- 2.1. בסוף כל חודש תגיש העירייה לבקרת רמ"י, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלנים / ספקים אחרים בגין החודש השוטף.
- 2.2. החשבונות יוגשו במתכונת של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי חשבונות הספקים המיועדים לתשלום.
- 2.3. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העירייה (דמי הניהול לעירייה, כהגדרתם בהסכם הגג), והסכום הכללי לתשלום.
- 2.4. רמ"י תבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידי רמ"י, לחשבון היעודי בעירייה תוך 37 יום מתאריך אישור החשבון על ידי בקרת רמ"י (מוסכם כי בדיקת החשבון על ידי בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 7 ימים מיום קבלת החשבון לבדיקה). בקרת רמ"י תעשה כל אשר לאל ידה על מנת שלא לעכב בדיקה של חשבון כלשהו, גם במקרה בו נדרשו פרטים נוספים ו/או השלמות בחשבון (ואז יעוכב רק אותו חלק בחשבון שנדרשה לגביו השלמה/תיקון).

**3. פרק ג' – הוראות לעניין העברת תשלומי חלף היטל השבחה**

העברת כספי חלף היטל השבחה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 17 בהסכם הפשרה שבין המדינה למרכז השלטון המקומי מיום 21.10.2012 שקיבל תוקף של פס"ד.

**4. פרק ד' – הוראות לעניין העברת תשלומי מוסדות רשות**

- 4.1. 50% מתשלומי מוסדות רשות שייגבו בכל שיווק על ידי רמ"י יועברו לעירייה (לחשבון ב') יועברו לעירייה בתוך 30 ימים ממועד קבלת התשלומים מאת היוזמים.
- 4.2. 50% הנותרים מתשלומי מוסדות רשות כאמור יועברו לעירייה (לחשבון ב') לאחר השלמת 40% מעבודות הבניה של מוסדות הרשות בפועל.
- 4.3. האמור לעיל כפוף להמצאת המסמכים הדרושים לרבות אישור תב"ר, ומכתבי קיזוז והתחייבויות כאמור בנהלי רמ"י.
- 4.4. במסמך "כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור" יערכו התיקונים הבאים:
  - 4.4.1. סעיף 4 מבוטל.
  - 4.4.2. האמור בסעיף 7 יהא בכפוף לכך שלא יחולו עיכובים בהעברת הכספים על ידי רמ"י.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>מטעם עיריית קריית ביאליק</b><br/>                 ראש העיר<br/>                 עיריית קריית ביאליק</p> | <p><b>מטעם רשות מקרקעי ישראל</b><br/>                 יצחק ישראלי<br/>                 מנהל אגף הנדסה ופיתוח</p> |
| <p>מנכ"ל עיריית קריית ביאליק</p>  | <p>ערן גיל<br/>                 סגן חשבת רמ"י</p>  |

## נספח ח'

א.ג.נ.,

### הנדון: כתב התחייבות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור

כתב התחייבות ושיפוי זה חל על מגרשי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בתחום שיפוט \_\_\_\_\_ (להלן: "הרשות המקומית") שישווקו ממועד החתימה על כתב התחייבות ושיפוי זה או ששווקו ונגבה עבורם הוצאות פיתוח נוספות כהגדרתם להלן:

**הואיל** ומדינת ישראל/ר"פ/קק"ל הינה בעלת זכויות הבעלות במקרקעין בתחום הרשות המקומית (להלן: "המגרשים");

**והואיל** ורמ"י שיווק ו/או מעוניין לשווק את המגרשים במסגרת מכרזים שפורסמו ו/או יפורסמו על ידו;

**והואיל** ורמ"י בהתאם להחלטת הממשלה מספר 3975 מיום 24/08/2008 ועל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263 מיום 29.10.12 (להלן: "ההחלטה") ובהתאם לתנאים שנקבעו בה, גבה ו/או יגבה כספים עבור הוצאות פיתוח נוספות במקרקעי ישראל, למימון הקמת מוסדות ציבור, לאחר שיקבע כי הרשות המקומית זכאית למימון בגין רכיב זה או לחלק ממנו להלן: "הוצאות פיתוח נוספות";

**והואיל** והרשות המקומית מעוניינת שרמ"י יגבה את הסכומים האמורים, עבור הוצאות הפיתוח הנוספות כאמור לעיל;

לפיכך, בכפוף לתנאי ההחלטה ולהסדרים שלהלן, הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת בזה, כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת כלפי רמ"י ו/או היזם שיזכה במגרשים אשר ישווקו על ידי רמ"י בתחום הרשות (להלן: "היזם"), לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות, אך ורק להקמת מוסדות ציבור, בהתאם למטרה לשמה נגבו הכספים, בתחום הרשות ובהתאם לתנאי ההחלטה. ככל שיש הוצאות/דרישות בתב"ע החלה על המגרשים (להלן: "התב"ע") בנוגע למוסדות ציבור המהוות תנאי לאישור היתר בניה, טופס 4 ו/או כל אישור אחר לצורך הבניה (להלן: "האישורים") במגרשים אשר שווקו על ידי רמ"י, מתחייבת הרשות המקומית כי היא תמלא את הוצאות/דרישות התב"ע, כך שלא תהיה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כל מניעה להוציא ליוזם אישורים במועד הראשון האפשרי להגשת הבקשות לאישורים.
2. הרשות המקומית מצהירה כי הסכום שיועבר לרשות המקומית בגין הוצאות פיתוח נוספות, בהתאם להחלטה, מהווה את מלוא הוצאות הפיתוח שעל רמ"י ו/או היזם לשלם לרשות המקומית, על פי החוקים הקיימים בגין הקמת מוסדות ציבור. בכפוף לביצוע התשלומים הנ"ל, הרשות המקומית מתחייבת כי כל דרישות חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקי העזר הקיימים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, עבור מלוא זכויות הבניה, יקוזזו כנגד התשלומים הנ"ל.

במידה ויאושרו לרשות המקומית חוקי עזר בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "חוקים חדשים"), הרשות המקומית מתחייבת לקזז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם ו/או רמ"י בגין כל רכיב של הוצאות הפיתוח הנוספות בתוספת הפרשי הצמדה ממדד הבסיס, המדד הידוע בעת תשלומם ע"י היזם למינהל, עד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.

3. הרשות המקומית מתחייבת לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח הנוספות בגין רכיב מוסדות ציבור בכפוף לאמור בהחלטה, על פי כללי תקן מוסדות ציבור בהתאם להחלטת ועדת ברודט (להלן: "תקן מוסדות ציבור"). הרשות המקומית מתחייבת כי שימוש בכספים אלו להקמת מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן מוסדות ציבור, יעשה אך ורק בכפוף לאישורה של ועדת פרויקטים עליונה, ובלבד שהרשות הציגה את מלאי מוסדות הציבור בתחומה. סברה ועדת הפרויקטים העליונה כי קיים ברשות המקומית עודף של מוסד ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מוסדות ציבור, רשאית ועדת הפרויקטים העליונה לאשר לרשות המקומית לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח המיועדים למוסדות ציבור למוסד ציבור אחר, ובתנאי שמוסד הציבור האחר נכלל בהגדרת "מוסדות ציבור" או "מוסדות ציבור בפריפריה" בהחלטה.
4. במידה ויאושר חוק מיסי פיתוח, אשר הוגש לאישור הכנסת במסגרת הצעת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2009-2010, יפעלו הרשויות המקומיות ומשרדי הממשלה עפ"י החוק בלבד.
5. הרשות המקומית בתיאום עם רמ"י, תהיה רשאית לדחות לזמן מאוחר יותר, את הביצוע של כל חלק של הקמת מוסדות הציבור בתחום התב"ע, על מנת למנוע נזקים, ובלבד כי דחייה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, ובתנאי שלא תיפגע בשל כך יכולת היזם להוציא אישורים, מעבר למועד שבו יכל היזם להוציאם ללא הדחייה כאמור.
6. ידוע לרשות המקומית והיא נותנת את הסכמתה, כי רמ"י ימחה ליזם את זכותו לקיום מלוא התחייבויות הרשות המקומית האמורות במסמך זה כלפיו, וכי היזם יהיה רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים למימוש זכויותיו על פי תנאי במכרז.
7. ככל שתוגש תביעה כנגד רמ"י, בעילה הקשורה להתחייבויות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה על נספחיו, מתחייבת הרשות המקומית לקבל על עצמה את ניהול ההליך המשפטי בשם רמ"י ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפות את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת. מבלי למעט מכלליותו של סעיף זה מתחייבת הרשות המקומית לנהוג כאמור ככל שתועלה טענה או תוגש תביעה כנגד רמ"י ואשר עילתה באיחור בלוחות הזמנים לביצוע העבודות, טיב העבודות, נזקים לצדדים שלישיים שייגרמו בגין העבודות וחישוב הוצאות הפיתוח בגינן חויב היזם.
8. רמ"י יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו על פי כתב התחייבות ושיפוי זה, כל סכום אחר המגיע מן רמ"י לרשות המקומית לרבות חובות מעסקאות אחרות. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של רמ"י לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

**ולראיה באנו על החתום:** מנכ"ל עיריית קרית ביאליק

לירון גזבר עיריית ביאליק מנכ"ל עיריית קרית ביאליק

\_\_\_\_\_

**גזבר הרשות המקומית** **תאריך** **מנכ"ל הרשות המקומית**

**אישור חתימות:**

- אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
1. כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות ושיפוי זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.
 

מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_
  2. כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות ושיפוי זה התקבלו כדין.
 

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

**נספח – אישור הרשות המקומית**

**מכתב זה יודפס על ידי הרשות המקומית**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

מר \_\_\_\_\_  
מנהל מחוז \_\_\_\_\_  
מינהל מקרקעי ישראל

א.נ.

**הנדון: אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור**

הרינו לאשר בזאת כי:

1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1263 מיום 29.10.12 רמ"י יגבה כספים עבור הקמת מוסדות ציבור ברשות המקומית, מאת היזמים שירכשו ממנו זכויות במגרשים (להלן: "היזמים") בתחום \_\_\_\_\_ (להלן: "הרשות המקומית").
2. בכפוף לביצוע הגביה האמורה והעברת הסכומים שיגבו, לרשות המקומית, מתחייבת הרשות המקומית, כי במידה ויאושר לה חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מוסדות ציבור (להלן: "החוקים החדשים"), לקזז כל דרישת חיוב בעלים בגין אגרות והיטלים בהתאם לחוקים החדשים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולמו על ידי היזם למינהל בגין הקמת מוסדות ציבור בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס שיהיה ידוע במועד תשלום היזם למינהל ועד למדד שיהיה ידוע במועד עריכת התחשיב לתשלום בגין החוקים החדשים.
3. הרשות המקומית/הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תגבה כל אגרה ו/או היטל חוקי אחר החלים או שיחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל, אלא אם כן ישנה הסכמה אחרת מפורשת המתייחסת לאגרות ו/או היטלים אלו.

מנכ"ל עיריית קרית ביאליק  
ראש הרשות המקומית

תאריך \_\_\_\_\_

מנכ"ל עיריית קרית ביאליק  
גזבר עיריית קרית ביאליק

**אישור חתימות:**

- אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:
3. כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור בכתב התחייבות זה וכי חתמו בפני על כתב התחייבות ושיפוי זה.

מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_  
מר \_\_\_\_\_ תפקיד \_\_\_\_\_

4. כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות זה התקבלו כדן.

תאריך \_\_\_\_\_ חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

**נוסח כללי הכפוף להתאמות שיסוכמו ביחס לכל תכנית בנפרד, ולעדכונים שיידרשו לאחר הכנת תכנית ביצוע ולאחר אישור תקציב הפרויקט על ידי ועדת הפרויקטים.**

**נספח ט' להסכם גג רשות מקרקעי ישראל – עיריית קריית ביאליק**

### **חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)**

שנערך ונחתם בעיריית קריית ביאליק ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

בין: עיריית קריית ביאליק

(אשר תיקרא להלן: "העירייה")

מצד אחד

**- לבין -**

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

הואיל והיזם מתעתד לחתום עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), חוזה חכירה/מכר בגין הקרקע (להלן: "חוזה החכירה") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה על פי תנאי המכרז שפרסם רמ"י לשיווק המגרש (להלן: "המכרז");

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה החכירה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם העירייה;

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

**1. המבוא, נספחים וכותרות:**

1.1. המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.

1.2. הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי העירייה.

נספח א'-1 - עבודות העירייה במים וביוב [סעיף 4.2]

נספח א'-2 - עבודות תאגיד המים [סעיף 4.2]

נספח א'-3 - עבודות צדדי ג' [סעיף 2.11]

נספח ב' - תנאים מיוחדים.

נספח ג' - אישור העירייה בדבר חתימת הסכם תשתית.

נספחים ד'-ו' - בוטלו.

*Handwritten signatures and initials.*

נספח ז' – נוסח הודעה על קבלת מגרש מסומן.  
נספח ח' – נוסח אישור על קבלת מגרש מסומן.  
נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

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

## 2. הגדרות:

- 2.1. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- 2.2. "חוזה רמ"י/העירייה" - חוזה שנחתם בין רמ"י לעירייה, ובו קיבלה העירייה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר (למעט עבודות המים והביוב).
- 2.3. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.4. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.5. "המגרש" - מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה.
- שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.6. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- 2.7. "חוזה החכירה" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש.
- 2.8. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר.
- 2.9. "החברה המנהלת" - מי שימונה מטעמה של העירייה כחברה המנהלת את עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י העירייה.
- 2.10. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י העירייה באתר, כמפורט בחוזה זה.
- 2.11. "עבודות צדדי ג'" - עבודות המבוצעות על ידי צדדים שלישיים אחרים והדרושות לצורך יישום התב"ע ואכלוס השכונה, והמפורטות בנספח א'-3.
- 2.12. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח שתבוצענה על ידי העירייה כאמור בחוזה זה, ותמורת עבודות צדדי ג', שעל היזם לשלם בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מתנאי המכרז ומחוזה החכירה. להסרת ספק מובהר כי הוצאות הפיתוח אינן כוללות "חייבים בגין מוסדות ציבור" ו"ישן מול חדש" כהגדרת מונחים אלו במסמכי המכרז.
- 2.13. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו. **זוהאם לכל תכנית לפי החלטת ועדת הפרויקטים**.

- 2.14. "מדד בסיסי" - המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.15. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד בסיסי
- 2.16. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- 2.17. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- 2.18. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- 2.19. "ריבית שקלית" - ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.
- 2.20. "יום אישור העסקה" - יום אישור וועדת המכרזים של רמ"י על הזוכה במגרש.
- 2.21. "התאגיד" - תאגיד המים והביוב מי-ביאליק.

### 3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מתנאי המכרז, חוזה החכירה וחוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והעירייה, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה רמ"י/העירייה.

### 4. עבודות הפיתוח:

4.1. העירייה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו ע"י העירייה, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.

באישור מוקדם של רמ"י תהא העירייה רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה, ויחולו ההוראות הרלוונטיות לעניין זה שבחוזה רמ"י/העירייה.

4.2. נוסח מותאם להסכם משולש אם ייחתם: מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב בתוך תחומי התכנית והמפורטות בנספח א'-1 תבוצענה על ידי העירייה בפיקוח התאגיד, ואילו תשתיות העל למים וביוב כמפורט בנספח א'-2 תבוצענה על ידי ובאחריות תאגיד המים (ותחשבה כחלק מעבודות צדדי ג'). באחריות העירייה לתאם עם התאגיד את התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב שבביצוע התאגיד כך שישתלבו עם עבודות הפיתוח האחרות החלות על העירייה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.3 להלן.

נוסח מותאם למצב ללא הסכם משולש: מובהר בזאת כי עבודות המים והביוב בתוך תחומי התכנית ומחוצה לה תבוצענה על ידי ובאחריות תאגיד המים (ותחשבה כחלק מעבודות צדדי ג'). מימון עבודות התאגיד יהיה על ידי גביית אגרות והיטלי

מים וביוב ישירות מאת היזמים, בהתאם לחוקי העזר שיחולו במועד החוקי לגבייתם. באחריות העירייה לתאם עם התאגיד את התכנון והביצוע של עבודות המים והביוב שבביצוע התאגיד כך שישתלבו עם עבודות הפיתוח האחרות החלות על העירייה, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.3 להלן. 2.4

4.3. עוד מובהר ומודגש, כי עבודות הפיתוח שבאחריות העירייה והמפורטות בחוזה זה אינן כוללות את עבודות צדדי ג', כהגדרתן בסעיף 2.11 לעיל, וליום לא תהא כל טענה, דרישה או תביעה כלפי העירייה בקשר לעבודות צדדי ג', מועדי ביצוען או אי ביצוען, טיבן, איכותן ויתר עניינים הכרוכים בהם.

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

4.5. במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי העירייה כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.6. ליום לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו ע"י העירייה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוצר במפורש בחוזה זה (וכאמור בנספחים א' 1, א' 2 ו-א' 3 בחוזה זה).

4.7. להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו, וכן גדרות בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ.

עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

4.8. היזם מתחייב לאפשר לעירייה ו/או לחברה המנהלת ו/או למי מטעמן להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש.

4.9. פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או העירייה.

4.10. העירייה מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת העירייה לאפשר ליום גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.11. העירייה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.



4.12. על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לענין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי העירייה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של נתיבי ישראל, חח"י, רשות הניקוז, משהב"ש, רשות העתיקות רשויות אחרות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא העירייה רשאית לשנות איזה ממועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או העירייה במקרה כזה.

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

4.14. העירייה רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

#### 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 העירייה ו/או מי מטעמה בענין זה.

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת החזקה במגרש לידי. מסירת החזקה, לצורך הענין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י והעירייה.

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

תפיסת החזקה במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם העירייה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

5.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז ו/או בגין הקלות שונות אם וככל שתאושרנה ליזם, יהיה עליו לשלם ישירות לעירייה, תוספת להוצאות הפיתוח, בהתאם לחוקי העזר המאושרים באותה עת וכן היטל השבחה על פי חוק.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה ו/או הקלות נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה ו/או הקלות נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על העירייה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בתווה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5.4. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין.

- 5.5. היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי העירייה.
- להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי העירייה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- היה והעירייה תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את העירייה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא זה.
- 5.6. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע העירייה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות העירייה ו/או החברה המנהלת, ובתיאום מלא איתן, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה העירייה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י העירייה ו/או על ידי צדדי ג' ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.7. הוראות העירייה לגבי כל דבר וענין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.8. אם הדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.
- כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת העירייה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת העירייה, 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 העירייה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
- אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת העירייה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.
- 5.9. מוסכם בזאת במפורש כי העירייה לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי העירייה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.
- 5.10. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודות בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח שבוצעו ע"י העירייה ו/או לעבודות תאגיד המים ו/או לעבודות צדדי ג'. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה ו/או לתאגיד המים ו/או לצדדי ג' במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח ו/או בעבודות שבאחריות תאגיד המים ו/או בעבודות שבאחריות צדדי ג' (לפי העניין) עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

9

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות היזם כלפי מי מהעירייה ו/או תאגיד המים ו/או צדדי ג' על פי הדין.

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, החל מיום ביצוע עבודות אלה.

5.11. במקרה שתמצא העירייה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע העירייה את עבודות תיקון הנוזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לעירייה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

חשבוניותיה של העירייה ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.12. היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור העירייה וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.

העירייה תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח - לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיו"ב, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לעירייה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו למועצה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. העירייה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית לפי סעיף 10 בהסכם זה לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים.

לעירייה תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד העירייה עקב כך.

העירייה לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט אם מדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של העירייה, שאז תהא העירייה רשאית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם.

היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש והעירייה תהא רשאית (אך לא חייבת) לסלק כל הפרעה כאמור. כן מתחייב היזם לתאם עם העירייה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על העירייה לסלק הפרעות שיווצרו ע"י יזם כלשהו ליזם/ים אחר/ים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או העירייה במקרה של הפרעות כאמור.

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

עוד מובהר ומודגש, כי הפרעה על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוען של עבודות צדדי ג' ו/או עבודות תאגיד מים, עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת עבודות הפיתוח על ידי העירייה, והיזם לא ישמע בכל דרישה, טענה או תביעה כלפי העירייה במקרה כאמור.

5.13. החברה המנהלת וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של העירייה, יהיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי שנטל על עצמו בחוזה זה ו/או מחובה ו/או התחייבות אחרת החלה על היזם על פי כל דין.

5.14. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות אשר בוצעו על ידי העירייה במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות העירייה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.15. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו העירייה ורמ"י כמבוטחים נוספים.

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

5.16. להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של העירייה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

## 6. גבולות המגרש :

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

6.2. היזם יקבל מהעירייה הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהעירייה 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 העירייה את המגרש המסומן במועד עליו הודיעה העירייה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידינו במועד שנקב בהודעת העירייה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי העירייה ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.