

24.11.14

הסכם מיום

רשות מקרקעי ישראל

בין;

משרד האוצר

עיריית ראשון לציון

לבין;

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - ראשון לציון

מניב ראשון בע"מ

1. מבוא

- 1.1. מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית ראשון לציון (להלן: "ראשון לציון" או "העירייה") וכן שטחים מחוץ לתחום השיפוט על העירייה שעתידים להצטרף לתחום שיפוטה בעתיד, המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י").
- 1.2. מועצת מקרקעי ישראל בהחלטה מס' 1319 מיום 21.5.14 קבעה את עקרונות הסכמי הגג שייחתמו עם רשויות מקומיות לצורך הסרת חסמי פיתוח ושיווק (החלטת המועצה 1319 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה יקראו להלן: "החלטת המועצה").
- 1.3. הסכם זה יחול על תכנון, פיתוח ושיווק התכניות נשוא הסכם זה (להלן "הפרויקט"), המפורטות בטבלה המצ"ב;
- 1.4. בין הצדדים ייחתם הסכם עקרונות נפרד ביחס לפרויקט התחדשות עירונית בשכונת רמת אליהו (להלן: "הסכם העקרונות"), אשר יחול על המקרקעין שבתחומי נחלת עילית, 500 יחידות דיור במתחם 4 בצריפין ומתחם האלף, כהגדרתם בהסכם העקרונות שייחתם כאמור.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1.1
C!

1.5 פירוט התוכניות :

תוכנית	מס' תב"ע	מס' יח"ד	שטח עיקרי לתעסוקה במ"ר	סטטוס	צפי להפקדה	צפי לתוקף	צפי לשיווק
נחלת מערב	רצ/1/159/1	600		בתוקף			Q1/2015
ראשון מזרח	413-0133843	1,394 (לא כולל 250 דיור מוגן)		החלטה להפקדה	Q3/2014	Q1/2015	Q2/2015
צריפין מתחם 4	413-0180570	* 4,000	70,000	בקליטה בו. המחוזית	Q2/2015	Q4/2015	Q4/2015
צריפין מתחם 5	413-0163493	3,500	-	בקליטה בו. המחוזית	Q3/2015	Q1/2016	Q2/2016
צריפין מתחם 6			170,000	בהכנה			
נחלת צפון א'	רצועה צפונית	1,500		בהכנה	Q1/2016	Q4/2016	Q1/2017
נחלת צפון ב'	רצועה דרומית	2,000		בהכנה	Q3/2016	Q1/2017	Q1/2018 ***
נחלת עילית		**3,517		בהכנה	Q4/2016	Q2/2017	Q4/2017
פארק באגם	רצ/1/21/8		206,000*	בהפקדה	Q4/2014	Q2/2015	Q3/2015
חלום ראשון	רצ/1/22/19	136		בתוקף			Q4/2014
	בין ראשון מזרח למתחם 4	906		בהכנה	Q1/2016	Q3/2016	Q1/2017
נחלת קיבוץ ו		136		לפני תוקף		Q4/2014	Q1/2016
סה"כ		17,939					

*כולל 500 יח"ד שישווקו במסגרת הסכם העקרונות של פרויקט רמת אליהו.

** כולל 2,500 יח"ד שישווקו במסגרת הסכם העקרונות של פרויקט רמת אליהו

*** מותנה במימוש זכויות משקי העזר שבשטח התכנית, על פי החלטות מועצה תקפות

1.6 מוסכם על הצדדים, כי כל שינוי במספר יח"ד בכל אחת מהתוכניות הנ"ל ו/או קידום תוכניות נוספות במקרקעין המנוהלים ע"י רמ"י ו/או בבעלות המדינה בתחומי ראשון לציון - שעשוי להגדיל את מספר היח"ד הכולל בטבלה הנ"ל, מחייב את הסכמת הועדה המקומית לתכנון ובניה - ראשון לציון (להלן: "הועדה המקומית"), מראש. רמ"י מתחייבת שלא לקדם כל שינוי במספר יח"ד הנקובות בטבלה לעיל ללא הסכמת הועדה המקומית. כיו"ב, אין להקטין שטחים המיועדים לתעסוקה ו/או מסחר בתוכניות המפורטות לעיל, ללא הסכמת הועדה המקומית.

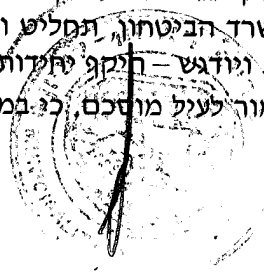


1.1 C!

- 1.7. העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תב"עות מפורטות בסטאטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, בהיקף של לא פחות מ- 5,000 (חמשת אלפים). יחידות דזור הצפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, תוך לא יותר מ-18 (שמונה עשר) חודשים ממועד חתימת הסכם זה וככל שביחס לתוכניות המקודמות על ידי רמ"י/או משרד הביטחון יפעלו אלו לקידומן.
- 1.8. העירייה ו/או מניב לפי העניין מקבלות על עצמן את תכנון וביצוע עבודות פיתוח ומוסדות ציבור כמפורט בהסכם זה ומתחייבות לבצע מטלות אלו בלוח זמנים בהתאם למפורט בנספח א' (תרשים גאנט לתכנון, פיתוח, שיווק ואיכלוס). ביחס לתכניות שטרם אושרו, התחייבות העירייה לעניין סעיף זה היא לנקיטת מירב המאמצים לביצוע המטלות האמורות בתוך לוח הזמנים המפורט בנספח א'. על אף האמור בהסכם זה, בכל מקום בו התייחסות לתשתיות העל הינה בנוגע לתשתיות מים וביוב, האחריות על תכנון תשתיות אלה וביצוען תהיה על מניב.
- 1.9. הסכם זה קובע את עקרונות המסגרת ביחס לפרויקט ויצורפו לו עם חתימתו הנספחים הבאים, המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה;
- 1.9.1. **נספח א'** - לוח זמנים לאישור התוכניות, פיתוח התשתיות, השיווק ואכלוס.
- 1.9.2. **נספח ב'** - פרוט תשתיות על עירוניות ו/או ארציות, המיועדות לשרת את כל העיר ראשון לציון לרבות פירוט תב"עות, אשר יישומן מותנה בביצוע תשתיות אלו, תוך אבחנה בין צרכי פיתוח המהווים התניות סטטוטוריות לבין צרכים כלל עירוניים אחרים.
- 1.9.3. **נספח ג'** - פירוט "תשתיות על" ו- "תשתיות צמודות" לכל אחת מהתכניות ואופן העמסתן על מגרשי התכניות, תוך אבחנה בין צרכי פיתוח המהווים התניות סטטוטוריות לבין צרכים כלל עירוניים אחרים. אופן העמסתן של העלויות המאושרות על התכניות יובאו לאישור וועדת פרויקטים עליונה ויצורפו להסכם זה במועד הרלוונטי.
- 1.9.4. **נספח ד'**: נמחק.
- 1.9.5. **נספח ה'**: אבני דרך להעברת כספי הפיתוח לעירייה או למניב לפי העניין.
- 1.9.6. **נספח ו'**: נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, איגום משאבים ממשרדי הממשלה, הצמדות למדדי מחירים, ולוחות זמנים.
- 1.9.7. **נספח ז'**: רשימת מוסדות חינוך.
- 1.9.8. **נספח ח'**: הסכם בין תאגיד המים מניב ראשון בע"מ, עיריית ראשון לציון ורמ"י. בכפוף לאישור הרשות הממשלתית למים ולביוב.
- 1.9.9. **נספח ט'**: חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שיחתם בין היוזמים לעיריית ראשון לציון או מי מטעמה.
- 1.9.10. **נספח י'**: מכתבי קיזוז מאת עיריית ראשון לציון ותאגיד המים כנגד חיוב בעלים באגרות והיטלים.

2. קידום תוכניות בנין עיר, שיווק ופרסום מכרזי רמ"י

- 2.1. עם השלמת הליכי התכנון יהא קצב השיווק בהתאם למפורט בטבלה ו**בנספח א'**. למען הסר ספק, העירייה מתחייבת לאפשר שיווק בתחומה בקצב שלא יפחת מ-2,000 (אלפיים) יחידות דיור בשנה, ובכל מקרה בהיקף שלא יפחת מ-5,000 (חמשת אלפים) יחידות דיור עד לתאריך 31.12.2016. והכול כפוף לאישורן של התב"עות במועדים הקבועים בנספח א'.
- מסלולי השיווק וההקצאה יקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י ותשלח עליהם הודעה בכתב לעירייה. ככל שהעירייה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י רמ"י, ידונו 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 תהיה בתיאום עם ראש העירייה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העירייה.
- 2.2. מובהר כי שיווק יחידות הדיור במתחם 5 ושיווק מגרשי התעסוקה במתחם 6 יעשה במקביל. ככל שיחול עיכוב בשיווק מתחם 6 עקב אי פינויו ע"י משרד הביטחון, תחליט ועדת ההיגוי על היקף יחיד הדיור שישווקו במתחם 5 עד תחילת שיווק מתחם 6. **וידגש - היקף יחידות הדיור שישווקו במתחם 5 כאמור ייקבע לאור סעיף 2.1. ובכפוף לו. על אף האמור לעיל מוסכם, כי במידה ותאושר ע"י הועדה המחוזית**



1.1

1.1

תכנית רצ/1000, שמספרה 413-0128595 (להלן: "מתחם האלף") לפני שיווק מתחם 5, יבוטל התנאי האמור לעיל

2.3 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים או יותר, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה ביחס ליחידות הדיור שטרם שווקו, כפוף להודעה בכתב ומראש של 3 (שלושה) חודשים.

יובהר כי איחור הנובע מעיכובים שאינם תלויים בעירייה, כדוגמת עיכובים בפיתוח תשתיות ארציות ו/או עיכובים בהעברת תקציבים ע"י משרדי הממשלה השונים הנדרשים לצורך הקמת מבני ציבור ו/או לכל צורך אחר הרלוונטי לפיתוח הפרויקטים נשוא ההסכם, לא יחשב כהפרה מצד העירייה ולא יקנה לרמ"י את הזכות לבטל ההסכם, והכל בכפוף לכך שהעירייה עשתה כל שביכולתה למנוע עיכובים כאמור בנושאים המצויים באחריותה ובסמכותה של העירייה. העירייה מתחייבת להודיע בדבר העיכוב הצפוי מראש ובכתב.

2.4 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן;

2.4.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק; הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה והביטול לא יחול לגביהן.

2.4.2 בכל תוכנית בה טרם החל השיווק; תהייה העירייה רשאית לבחור האם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העירייה או כל חיקוק אחר שיחליפם. ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין הכספים שהושקעו בפיתוח תשתיות, וכן יקבעו אבני הדרך להשבת הכספים. היה ולא הגיעו הצדדים להסכמה ביחס לסכום ולמועד ההשבה, תישמר לרמ"י הזכות לקזז כספים על פי חלוקת העמסה אשר נקבעה מלכתחילה בועדת הפרויקטים עליונה, מכל תשלום שמגיע לעירייה מרמ"י. האמור ייעשה בכפוף למתן הודעה על קיומו מראש ובכתב לעירייה של 60 יום מראש. רמ"י תתחשב במידת האפשר גם בקצב גביית הוצאות הפיתוח בהתאם לחוקי העזר על ידי העירייה.

2.4.3 תחילת שיווק לעניין סעיף זה יהא פרסום מכרז ראשון לשיווק מגרשי התכנית או תחילת ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים שנקבעו בנספח א', עפ"י המוקדם ביניהם.

2.4.4 העירייה מצהירה כי היא מודעת להחלטת הממשלה מיום 9.10.2013, שמספרה 768, בדבר הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח.

3. פיתוח התשתיות

3.1 הגדרות;

תשתיות על עירוניות וארציות - תשתיות המיועדות לשרת את כל העיר ראשון לציון או רשויות מקומיות נוספות והאחריות לביצוען אינה מוטלת על העירייה או מי מטעמה. ביצוע העבודות יהיה על ידי המדינה או מי מטעמה, והאחריות על ביצוען תחול על מבצע עבודות אלו.

תשתיות על - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות עליהן חל ההסכם או תוכניות אחרות בתחום העירייה.

תשתיות צמודות - תשתיות המצויות בשטח התוכנית המשרתות תוכנית זו בלבד.
ועדת פרויקטים עליונה - כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 או החלטה שתבוא במקומה.

3.2 עבודות תשתיות העל עירוניות וארציות

תשתיות על עירוניות וארציות יקבעו מראש ויפורטו ב**נספח ב'** להסכם זה. הפירוט ב**נספח ב'** יכלול את הנתונים הבאים:

3.2.1 העבודות שבהתאם להוראות התוכניות מהוות תנאי לשיווק.

3.2.2 הסכום ליחידת דיור שיועמס על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק בגין עבודות אלה, ככל שיידרש להעמיסו.

3.2.3 מועדי ביצוע העבודות בתאום עם לוחות הזמנים המפורטים בנספח א' להסכם זה.



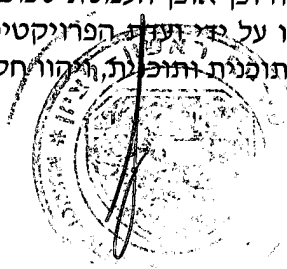
11 01

3.3 עבודות תשתיות על ותשתיות צמודות

- 3.3.1 בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין, העירייה או מי מטעמה תתכנן ותבצע את תשתיות העל והתשתיות הצמודות בתכניות נשוא הסכם זה (להלן: "עבודות הפיתוח"), בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות הפיתוח יבוצעו בד בבד עם שיווק יחידות הדיור, הכול כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- מובהר כי במקרה של תשתיות שעתידות לחצות מחנות צבא שטרם פונו ו/או שטחים שאינם בתחום מרחב התכנון המקומי ראשון-לציון, האחריות לפינוי ו/או לקבלת היתרי כניסה למחנות, ככל שידרשו, תחול על רמ"י. העירייה לא תהא אחראית לעיכובים הנובעים מעיכוב בקבלת היתרים עפ"י האמור לעיל. סדר ביצוע תשתיות העל הינו על פי שיקול דעת העירייה, תוך מתן עדיפות לתשתיות המהוות התניות סטטוטוריות בתכניות ותשתיות המשרתות פרויקטים משווקים. במקרה של מחלוקת תכריע בעניין ועדת ההיגוי.
- האחריות והעלויות לביצוע פינוי מחנות צה"ל והכשרת הקרקע, לרבות טיהור ככל שיידרש, לא יחולו על העירייה, ובלבד שעלות כאמור אינה כלולה בתקציב הפרוייקט.
- 3.3.2 עבודות צד ג' כהגדרתן בסעיף 4.6.6.4 להלן, תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף בנספח א'.
- 3.3.3 התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח יעשה בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים ובהתאם להוראות כל דין.
- 3.3.4 במועד השיווק וההקצאה יחתם הסכם פיתוח תשתיות בין העירייה או מי מטעמה לבין היזמים אשר יזכו במכרזי קרקע בנוסח נספח ט'.
- 3.3.5 תשתיות המים והביוב יבוצעו באחריות העירייה בתאום עם תאגיד המים והביוב העירוני או באחריות תאגיד המים והביוב העירוני לפי העניין, כמפורט בנספח ח' להסכם זה, בכפוף לקבלת אישור הממונה על תאגידי המים והביוב ברשות המים. מועד ביצוע העבודות הינו כמפורט בנספח א' להסכם זה.
- 3.3.6 הסכם בין העירייה, תאגיד המים והביוב ורמ"י יצורף בנספח ח' להסכם זה. הסכם זה יכלול בין היתר התחייבות התאגיד והעירייה לפטור מלא מחיובי אגרות והיטלי פיתוח, בנוסח המפורט בנספח י', לרבות קיזוז בספרי העירייה או ספרי התאגיד לפי העניין.
- 3.3.7 לשם ביצוע העבודות תתקשר העירייה עם מנהל פרויקט בכל מתחם ומתחם מתוך רשימה שתסוכם בין הצדדים (להלן: "מנהל הפרוייקט"). החלפת מנהל פרויקט ו/או הוספת מנהל פרויקט אחר תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות מנהל הפרוייקט הנכנס.

4. תקציב הפרוייקט

- 4.1 העירייה מתחייבת להביא לוועדת ההיגוי אומדן התקציב המוצע המלא לביצוע עבודות התשתיות הצמודות ביחס לכל התכניות נשוא הסכם זה במועד המוקדם ביותר האפשרי וכן לכל תשתית על על פי סדר העדיפויות שייקבע בוועדת ההיגוי. העירייה תהא אחראית לתיאום אומדני התקציב מול מניב. האומדן יועבר לאישור ועדת הפרוייקטים.
- 4.2 לאחר מתן תוקף לכל תכנית, העירייה תקדם את התכנון של עבודות הפיתוח הקשורות לתכנית זו, תגבש המלצה לתקציב בגמר שלב התכנון הארעי, והמלצה זו תובא להערות חברת הבקרה של רמ"י. לאחר גיבוש המלצת התקציב כאמור, יובא תקציב הפרוייקט לאישור ועדת פרויקטים עליונה.
- על אף האמור לעיל, העירייה תהיה רשאית לבסס את האומדן של התשתיות הצמודות על בסיס תכנון מפורט ולא רק על בסיס אומדן ארעי, ובלבד שעבודות התכנון המפורט לא יעכבו את אישור התקציב לתקופה שעולה על שישה חודשים ממועד אישור התב"ע הרלוונטית.
- 4.3 עלות עבודות הפיתוח כמפורט בהסכם זה וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיור והשטחים הסחירים האחרים בעת השיווק, יאושרו על ידי ועדת הפרוייקטים העליונה מראש ובטרם שיווק הקרקע, יצורפו בנספחי "ג", ביחס לכל תוכנית ותוכנית, והחוק חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "התקציב המאושר").



11 C.

4.4. חלק התקציב המאושר ביחס לתשתיות הצמודות ותשתיות העל (לכל פרויקט ופרוייקט), לאחר אישורו על ידי וועדת הפרוייקטים יהיה סופי ולא ישתנה ואו יעודכן מכל סיבה שהיא. לא ישולמו הפרשי הצמדה מעבר לתקציב המאושר. חלק התקציב המתייחס לתשתיות העל יעודכן בהתאם לאמדנים מפורטים שיערכו ע"י העירייה לכל תשתית על, כפוף לאישור ועדת הפרוייקטים, כאשר כל שינוי כאמור יביא לשינוי גובה העמסת מרכיב זה על היחידות שטרם שווקו, על מנת להביא לגביית מלוא עלות תשתיות העל. לאחר אישור בועדת הפרוייקטים, התקציב יהיה סופי ולא ישתנה או יעודכן מכל סיבה שהיא. למען הסר ספק מובהר, כי על האמדנים המפורטים כאמור יתווסף מרכיב בצי"מ.

4.5. שיעורו של הסכום שייגבה מהיזמים בגין תשתיות על עירוניות וארציות יהיה מבוסס על אומדן עלויות ויעודכן לסכום סופי לאחר השלמת הליכי התכנון הנדרשים. הסכום המעודכן, גבוה או נמוך מן האומדן, ייקבע עפ"י הצורך ובאישור וועדת פרויקטים עליונה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.6. התקציב המאושר יכלול:

4.6.1. עלויות עבודות הפיתוח, כולל פיתוח תשתיות זמניות, לרבות תשתיות זמניות הנובעות משלביות פינוי מחנות צה"ל, מקום בו נדרש הדבר על פי חוות דעת הנדסית (להלן: "עלויות הביצוע").

4.6.2. בצי"מ בשיעור של 10% מעלויות הביצוע (לעיל ולהלן: "בצי"מ").

4.6.3. שכ"ט לתכנון העבודות, אשר יחושב עפ"י תעריף רמ"י לתכנון הכולל אשר כוללות את ניהול התכנון הבטחה ובקרת איכות, עלויות מדידה ובדיקות מעבדתיות (להלן: "עלויות תכנון").

4.6.4. עלות אישור ורישום תצ"ר (להלן: "עלויות הרישום").

4.6.5. דמי ניהול ותקורות העירייה בשיעור של 6.5% ממלוא עלויות הביצוע ועלויות הרישום; תקורה בשיעור 3.25% ביחס לרכיב הבצי"מ, כולל מע"מ; וכן דמי ניהול כאמור בסעיף 4.6.6.4.5.4.6.6.7 להלן: "דמי הניהול". דמי הניהול ייחשבו ככוללים את כלל הוצאות העירייה בגין ניהול ותקורות לרבות שכ"ט החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, יועצים מטעם העירייה וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרוייקט.

4.6.6. להסרת ספק מובהר, כי לא ישולמו דמי ניהול בגין:

4.6.6.1. תכנון העבודות, כמפורט בסעיף 4.6.3 לעיל;

4.6.6.2. תכנון וביצוע עבודות מבני הציבור (חובה ורשות);

4.6.6.3. תכנון וביצוע של עבודות בתוך מגרשי התוכניות המיועדים לבניה ע"י היזמים לרבות מטלות שיושגו על היזמים רוכשי המגרשים.

4.6.6.4. עבודות שלא יבוצעו ע"י העירייה או מי מטעמה אלא ע"י צד ג' כדלקמן (לעיל ולהלן: "עבודות צד ג'"):

4.6.6.4.1. משרד התחבורה.

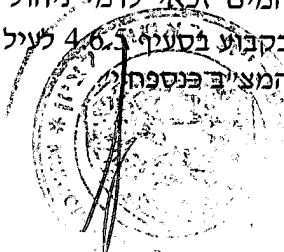
4.6.6.4.2. חב' חשמל.

4.6.6.4.3. חב' בזק.

4.6.6.4.4. חב' כבלים.

4.6.6.4.5. תשתיות על עירוניות וארציות

4.6.6.4.6. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשטח התכניות ומשרתות את התכנית, תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'. במקרה זה יהיה תאגיד המים זכאי לדמי ניהול בגין ביצוע עבודות המים והביוב כקבוע בסעיף 4.6.5 לעיל בכפוף לחתימתו על מכתב הקיזוז המצ"ב הנספח.



1.1 C!

4.6.6.4.7. 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' על אף האמור לעיל, בגין ליווי עבודות רשות העתיקות, מקורות, קק"ל ורט"ג תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 0.5%, אשר יחושבו מסך בפועל של תקציב עבודות אלו הכולל מע"מ.

4.6.7. מע"מ כשיעורו עפ"י דין. ככל שיחול שינוי בשיעור המע"מ יעודכן התקציב המאושר בהתאם. העדכון יחול ביחס לכלל התקציב המאושר בקיזוז הוצאות שכבר בוצעו.

4.6.8. הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 5.9.

4.7. רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה, תערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים, הכול בהתאם לנוהלי העבודה הקבועים לעניין זה ברמ"י.

4.8. רמ"י באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה תהא זכאית לקבל בכל עת מהעירייה ו/או ממנהל הפרויקט ו/או מי מטעמם כל מסמך או נתון או פירוט מצב חשבון קיים הנדרש לה לצורך עריכת הבקרה כאמור. העירייה ו/או מי מטעמה תהא זכאית לקבל מחברת הבקרה של רמ"י דו"ח הוצאות ויתרות קופות בכל עת ואת פירוט מצב חשבון עדכני, אחת לחודשיים, מחשבות רמ"י או מי מטעמה. העברת מסמכים ו/או נתונים בהתאם לסעיף זה על ידי מי מהצדדים, תתבצע תוך 7 (שבעה) ימי עבודה ממועד קבלת בקשה להצגתם.

4.9. נהלי העבודה, בנושא כספים, חשבונות, ולוחות זמנים יצורפו כנספח ו' להסכם זה ויהוו חלק בלתי נפרד הימנו.

4.10. לעניין סעיף זה "עודף" משמעו - פער חיובי מוכח בין התקציב המאושר הנומינלי כפי שאושר ע"י ועדת פרויקטים עליונה, בניכוי שיעור של 85% מרכיב הבצ"מ הבלתי מנוצל, וללא הצמדה על פי המדד המשוקלל, לבין עלות ביצוע התשתיות בפועל לרבות דמי הניהול ומע"מ כמפורט לעיל. ככל שיתברר לפני ביצוע התשלום על פי אבן הדרך החמישית כהגדרתה בנספח ה' של כל תוכנית ותוכנית ובסיום ביצוע כל תשתית על כי קיים עודף כהגדרתו לעיל הרי שזה יועבר לקופת העירייה ויושקע לפי שיקול דעת העירייה בתחומי התוכניות הנזכרות בסעיף 1.5 לעיל ובאישור ועדת ההיגוי גם במקומות אחרים ברחבי העיר. הוראה זו לא תחול על רכיב דמי הניהול בו תעשה שימוש העירייה על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שמיתרת העודף שתושקע בתחומי התכניות לא יגזרו תקורות נוספות. מובהר כי הפרשים הנובעים מהפרשי המדד המשוקלל בלבד לא יחשבו עודף לעניין זה וביחס אליהם ינהגו הצדדים בהתאם למפורט בנספח ה'.

5. מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

5.1. הכספים בגין תשתיות העל עירוניות וארציות וכספי התקציב המאושר יגבו על ידי רמ"י בהתאם לסכומים המפורטים בנספחים ב' ו- ג', וכפי שיאושרו בוועדת הפרויקטים העליונה, במסגרת הליכי המכרז וההקצאה.

5.2. כספי התקציב המאושר יועברו לעירייה ו/או למניב לפי העניין, בהתאם למועדים ולכללים הקבועים **בנספח ה' ובנספח ו'** להסכם זה. כספים שייגבו, ככל שייגבו, בגין תשתיות העל עירוניות והארציות ישמשו אך ורק לביצוע תשתיות העל עירוניות והארציות. מובהר כי הרשות תהיה רשאית להתאים את הסכומים שייגבו בגין תשתיות העל עירוניות והארציות (להוסיף או להפחית) על פי שיקול דעתה, בהתאם לתקציבים שיועמדו לביצוע התשתיות על ידי משרד הממשלה, ולעדכון אומדן עלויות עם התקדמות התכנון.



1.1 C!

- 5.3. ניהול תקציב הפרויקט- תקציב הפרויקט יתנהל "כמשק כספי סגור" באמצעות חשבון חו"ז ייעודי ברמ"י. לצורכי רישום בלבד תנוהל כל תכנית בחשבון חו"ז נפרד. למען הסר ספק, העברת כספים לעירייה מחשבון החו"ז, תתבצע בהתאם לתנאי הסכם זה.
- 5.4. ככל שיתברר שבוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב ושלא אושרו בשום שלב על ידי וועדת פרויקטים עליונה, תישא העירייה בעלות מימון המטלות האמורות ולא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריות העירייה בביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה. מאידך מוסכם, כי אין בכך שהעירייה או מי מטעמה ביצע או החל בביצוע עבודת תשתיות כלשהי טרם אישור התקציב, כדי למנוע הכללת עבודה זו בתקציב המאושר.
- 5.5. במקרה בו עלות התשלום בפועל לרשות העתיקות תהיה גבוהה מעלות האומדן שנקבע בתקציב המאושר, יעודכן התקציב ברכיב זה בהתאמה.
- 5.6. הוצאות שיחולו ביחס לזיהומי קרקע בשטחי התכניות בהסכם זה, יחולו על רמ"י.
- 5.7. כספי התקציב המאושר ומוסדות ציבור רשות, יופקדו בחשבונות חו"ז מיוחדים שיוקמו לעניין זה ברמ"י. כספים בגין התקציב המאושר יופקדו בחשבון חו"ז רמ"י נפרד (להלן: "חשבון חו"ז רמ"י 1") וכספים בגין מוסדות ציבור רשות יופקדו בחשבון חו"ז רמ"י אחר (להלן: "חו"ז רמ"י 2").
- 5.8. העירייה תפתח חשבון בנק מיוחד שימש אך ורק לצורך ניהול תקבולי התקציב המאושר שיועברו לידיה.
- 5.9. התקציב המאושר יוצמד למדד מחירים משוקלל אשר ייקבע בוועדת הפרויקטים בהתאם לאופי העבודות, כמפורט להלן. לא קבעה ועדת הפרויקטים מדד משוקלל ביחס לרכיב אחד או יותר בתקציב, יוצמדו הסכומים כאמור למדד תשומות הבניה. הצמדת הסכומים, כאמור, תעשה בהתאם לשיעור עליית המדד המשוקלל מהמדד הידוע במועד אישור התקציב (ולגבי סכומים הנקובים בגוף ההסכם, מהמדד המשוקלל הידוע במועד חתימת ההסכם, אלא אם נקבעה לגביהם הוראה אחרת), אך ורק עד המדד הידוע במועד גביית התשלום מהזמנים. על אף האמור לעיל מוסכם, כי החל מ-5 שנים מיום חתימת הסכם זה, היה והמדד הממוצע במשך תקופה של שנתיים רצופות היה כפול מהמדד הממוצע בשנים 2012-2014, הצדדים ידונו בעדכון הצמדות ההסכם, רטרואקטיבית החל מתחילת השנתיים בהם עלה המדד כאמור, כך שעיריית ראשון לציון לא תפגע.
- 5.10. ככל שהדבר יידרש לצורך ביצוע הפעילויות השונות על מנת לאפשר השלמת עבודות הפיתוח בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מייעדי השיווק, רשות מקרקעי ישראל בתיאום עם אגף התקציבים באוצר, רשאית בכפוף לאישור ועדת פרויקטים עליונה, להקצות לעירייה קדמי מימון על חשבון תקבולי הפיתוח שיתקבלו בעת שיווק המגרשים הסחירים.
- 5.10.1. קדם המימון ישמש לצורך ביצוע הפעולות הבאות:
- 5.10.1.1. קידום אישור תביעות ותכנון מפורט של עבודות הפיתוח לרבות עריכת אומדנים לעלויות הפיתוח, וכן טבלאות הקצאה (ככל שידרשו).
- 5.10.1.2. ביצוע עבודות הפיתוח בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים ע"פ כל דין.
- 5.10.1.3. סקרים מקדימים, לרבות סקרי עתיקות.
- 5.10.1.4. תקורות בגין הנגזרות מביצוע פעולות הנ"ל.
- 5.10.2. סכומי קדם המימון יקבעו על ידי ועדת הפרויקטים העליונה בהתאם לקצב השיווק החזוי.
- 5.10.3. על מנת להבטיח כי לא תיווצר חריגה מסכומי קדם המימון שנקבעו כאמור, יהיו הצדדים רשאים לקבוע מספר מזערי של יח"ד לשיווק, אשר יפורטו במסמכי המכרזים לשיווק הקרקע.
- 5.10.4. במקרה שבו מספר יח"ד שלגביהם ייקבעו זוכים נמוך ממספר יח"ד המזערי לשיווק כאמור, והצדדים יבקשו להמשיך בתהליך השיווק וככל שהדבר יידרש, ייפנו הצדדים לוועדת פרויקטים העליונה בבקשה להתאמת סכומי קדם המימון. יובהר כי לרמ"י לא תעמוד כל טענה או דרישה כנגד העירייה בגין כל עיכוב בביצוע המטלות הנ"ל שנגרם כתוצאה מהיעדר מקורות מימון, ככל שבקשת העירייה לאישור קדם מימון נדחתה ע"י רמ"י או אגף תקציבים.
- 5.11. בחתימה על הסכם זה, מסכימות העירייה ומניב, כי כל חובות אגרות והיטלי פיתוח כמפורט בנספח "י", יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר תעביר רמ"י לעירייה ולא יהיו לעירייה כל טענות שהן כנגד



11 C!

קיצוץ זה. כמו כן העירייה ומניב מתחייבות לבצע קיצוץ זה בספרי המועצה והוועדה המקומית. הסכמת העירייה ומניב לקיצוץ כאמור תחול על זכויות הבנייה המותרות לניצול עפ"י התוכניות שישווקו עפ"י הסכם זה. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק תגבה העירייה/הוועדה המקומית/מניב אגרות והיטלים, לרבות היטל השבחה או חלף היטל השבחה, עפ"י דין.

מועד השיווק לעניין סעיף זה, יהיה מועד סגירת תיבת המכרזים.

5.12. העירייה תהיה זכאית להחלת החלטת המועצה 1238 שעניינה שדרוג תשתיות בשכונות הותיקות "ישן מול חדש", או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, בכפוף לעמידת העירייה בתנאי ההחלטה.

5.13. ביחס לשטחי תעסוקה יחולו הסדרי פיתוח המקובלים ברמ"י באישור ועדת פרויקטים, ויועמסו עליהם תשתיות העל באופן יחסי.

5.14. מוסכם כי שיעור הוצאות הפיתוח (תשתיות על, צמודות וכיו"ב, לרבות התקציב עבור מוסדות ציבור חובה ורשות) ביחס ל - 600 יח"ד בתוכנית ראשון מערב וביחס ל - 120 יח"ד בתכנית חלום ראשון (כמפורט בטבלה בסעיף 1.5 לעיל) ייקבע בהתאם להסדרים הקבועים בהסכם הגג שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לעיריית ראשון לציון מיום 3.1.1991. הוצאות הפיתוח ייגבו על ידי רמ"י וישולמו לעירייה בהתאם לאבני הדרך המפורטות בנספח ה' להסכם זה, למעט לעניין אבן הדרך החמישית כהגדרתה בנספח ה', אשר תשלום על פיה יערך כבר במועד התשלום על פי אבן הדרך הרביעית וללא צורך בעריכת ריכוז עלות העבודות בפועל.

הוצאות הפיתוח, בהתאם להסכם הנ"ל, עומדות על הסך של כ-130,000 ש"ח ליחידה נכון למועד חתימה הסכם זה. סכום זה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה עד למועד גבייתו מהיזמים.

העירייה ו/או מי מטעמה לא תהיה זכאית לתקציבים נוספים, לרבות בגין מוסדות ציבור חובה ורשות מרמ"י ו/או ממשד החינוך ו/או משרד הכלכלה ו/או משרד ממשלתי אחר, למעט לתקציבים שעל פי הסכם הגג הישן להם היתה זכאית ו/או עפ"י דין.

ויודגש – מוסכם על הצדדים כי תוקפו של הסכם הגג שנחתם בין מינהל מקרקעי ישראל לעירייה ביום 3.1.91 פג, ולמעט לעניין סעיף זה וביחס לתוכניות שכבר הוחל בשיווקן בכפוף לו הוראותיו לא יחולו יותר על הצדדים.

למען הסר ספק מובהר כי סעיף 5.11 יחול גם ביחס לתוכניות אלו.

6. מוסדות ציבור חובה

6.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

6.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה.

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

6.4. העירייה הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

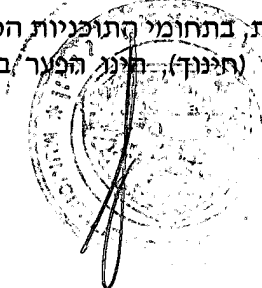
6.5. מתן ההרשאות התקציביות בפועל יהיה בהתאם לקצב מתן היתרי הבניה ובהתאם לנהלי משרד החינוך ושלבי הבניה המקובלים בכל אחת מהתוכניות המפורטות בסעיף 1.5 לעיל. שיווק מכרזים נוספים מכוח התוכניות המפורטות בהסכם זה יקודם אך ורק בכפוף למתן הרשאה תקציבית כאמור במועד הנ"ל, ובהסתמך על האמור בסעיף 6.7 להלן.

6.6. ככל שיווצר פער בין עלות הקמת מוסדות ציבור בפועל ובין ההכנסות כאמור לעיל, ימומן הפער ממקורות העירייה לרבות חלף היטל השבחה ככל שיהא כזה ו/או מכל מקור אחר בהתאם לסדרי העדיפויות המפורטים להלן:

6.6.1. הקמת מוסדות ציבור חובה בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

6.6.2. הקמת מוסדות ציבור רשות, בתחומי התוכניות הכלולות בהסכם זה.

מובהר כי פער לעניין מוסדות ציבור חובה (חינוך) ייגבו העלות בפועל לבין הפרוגרמה המאושרת ע"י משרד החינוך.



11 6

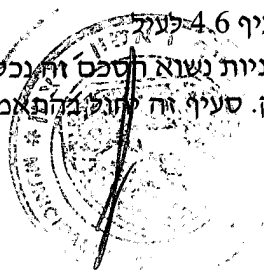
- 6.7. ככל שיידרש בפועל, קדם מימון לצורך תכנון מוסדות ציבור חובה, תעמיד רמ"י לרשות העירייה קדם מימון בסך שלא יעלה על 5 מלש"ח לתכנית ובהתאם להוראות החלטת המועצה.
- 6.8. מובהר כי החזר קדם המימון שניתן בהתאם לסעיף זה יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט.
- 6.9. פחתו הכספים המתקבלים מחלף היטל השבחה והיטל השבחה בפרויקט מסכום קדם המימון, יושב קדם המימון מתוך חלף היטל השבחה לו תהא זכאית העירייה בגין שיווקים בפרויקטים אחרים בעיר בכלל זה אזורי התעסוקה ומכל פרויקט אחר בתחומי הרשות.
- 6.10. ככל שתידרש הגדלת קדמי המימון, לרבות לצורך כיסוי הפער במימון מוסדות חינוך, הנושא יידון בוועדת פרויקטים עליונה של רמ"י ויהא כפוף לאישורה.
- 6.11. העירייה מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור חובה הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג, בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להוראות סעיף 6.3 בהסכם זה. התחייבות העירייה על פי סעיף זה הינה בהתבסס על הודעת רמ"י לפיה ההתחייבות המפורטת בסעיף זה מספקת על פי הדין לצורך פתיחת תב"ר עירוני כפי שאושר בפני רמ"י על ידי הגורמים המוסמכים במשרד הפנים.

7. מוסדות ציבור רשות

- 7.1. מעונות יום, מקוואות, בתי כנסת, אולמות ספורט, מגרשי ספורט, ספריות ומתנ"סים (להלן: "מוסדות ציבור רשות") בהיקף המקובל יבוצעו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה.
- 7.2. לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור רשות תגבה רמ"י מהיזמים סך של 7,500 ₪ ליחידת דיור. אופן הגבייה, העברת הכספים לעירייה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה, כמפורט בנספח ו'. סכום זה יהיה צמוד מיום אישור החלטה 1319.
- 7.3. העירייה תתחייב להשלים הקמת מוסדות ציבור רשות המהותיים לאכלוס, הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם הגג, בהתאם לתקן מוסדות ציבור (תקן ברודט), וזאת בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ולקצב האכלוס בתוך המתחם, כמפורט בנספח א' ובכפוף להעברת מימון למוסדות ציבור של 7,500 ש"ח ליחיד כאמור בסעיף 7.2 לעיל. סדר העדיפויות יקבע על ידי העירייה, בהתחשב בצרכים ובהיקף האיכלוס. במקרה של מחלוקת יוכרע על ידי ועדת ההיגוי.

8. עיקרי התחייבויות העירייה

- 8.1. לבצע את עבודות התכנון, הפיתוח ואת מוסדות ציבור רשות וחובה במסגרת ובהתאם לפרוגרמה, מפרט עבודות ומפות שיוכנו כאמור בהסכם זה, כפוף לביצוע התחייבויות המדינה ורמ"י כקבוע בהסכם זה.
- 8.2. להשתמש בכספים שיועברו לחשבונות הפרויקט שבניהולה בהתאם להוראות הסכם זה, על פי השימושים והמטרות שנקבעו בו וכפי שיוחלט על ידי ועדת ההיגוי.
- 8.3. להיות כפופה לפיקוח של ועדת ההיגוי כהגדרתה בהסכם זה, וזאת מבלי לגרוע מסמכות רמ"י לבצע בקרה כאמור בסעיף 4.7 לעיל. נהלים ולוחות זמנים לעבודת הפיקוח ייקבעו בהסכמה.
- 8.4. לעמוד בלו"ז לתכנון וביצוע כל המרכיבים של התכניות כמפורט בנספח א' לעיל, כפי שיעודכן מעת לעת על ידי ועדת פרויקטים עליונה ובכפוף לקבלת תקציבים כמפורט בנספח ב' ואישורם במועד.
- 8.5. לקבוע תקופת בדיק בכל החוזים של העירייה או מי מטעמה או תאגיד המים והביוב מול קבלני הביצוע. באחריות העירייה לבדוק את עבודות הפיתוח ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיק. ביצוע כל תפקידי המעקב, הפיקוח והדיווח גם ביחס לתיקוני בדיק הינם באחריות העירייה.
- 8.6. למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות תהיה באחריות העירייה או מניב (לפי העניין) ולא תמומן מחשבון הפרויקט.
- 8.7. העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במיפוי ישראל לרבות אישור ורישום תצ"ר, והכל על מנת לאפשר למשתכנים/ליזמים רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב המאושר כמשמעותו בסעיף 4.6 לעיל.
- 8.8. העירייה מתחייבת שככל שבשטחים הכלולים בתוכניות נשוא הסכם זה נכללות קרקעות בבעלות פרטית העירייה תגבה מבעלי הקרקע אגרות והיטלים כחוק. סעיף זה יחול בהתאמה גם ביחס לקרקעות ליעוד



1.1 C!

סחיר אשר בבעלות העירייה. מובהר כי רמ"י תגבה עלויות פתוח כפי שיאושרו לפרויקט רק ביחס למקרקעין שבניהולה. רמ"י לא תכיר בעלויות פיתוח נוספות ביחס למקרקעין שאינן בניהולה והוצאות אלו לא יועמסו בכל דרך שהיא על עלויות הפיתוח שרמ"י תגבה מהיזמים בעת השיווק. העירייה, ממקורותיה, תשלים את הפער שבין הגביה מהפרטיים עפ"י אגרות והיטלים לבין עלויות הפיתוח ליחידת דיוור, כפי שיגזרו מתקציב הפרוייקט.

8.9 העירייה תהיה אחראית כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי רמ"י, העירייה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע. העירייה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את רמ"י על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל רמ"י לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העירייה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה לרמ"י. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. העירייה ו/או מי מטעמה, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתאימים לפרוייקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרוייקטים 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 הפרוייקטים לטובתה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרוייקטים 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.

9. הוצאת היתרי בניה

- 9.1 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה לא יאוחר מ- 70 ימי עבודה ממועד פתיחת תיק בקשה להיתר, התואמת לדין ולתב"ע או בתוך 20 ימי עבודה מיום שמולאו כל התנאים במסגרת החלטת הועדה על מתן היתר בנייה, המאוחר מבין שניהם, ובתנאי שהועדה קבעה את התנאים למתן היתר בתוך 50 ימים ממועד הגשת הבקשה להיתר.
- 9.2 מוסכם על הצדדים כי לצורך עמידה בהתחייבויות המפורטות בסעיף זה תוקם מנהלת ייעודית לטיפול בהיתרי בנייה במסגרת הפרוייקטים הנכללים בהסכם זה ובהסכם שנחתם ביחס לשכונות רמת אליהו ונחלת יהודה

10. ועדת היגוי

- 10.1 תוקם ועדת היגוי לפרוייקט שבראשה יעמוד מנכ"ל רמ"י או מי מטעמו, וחבריה יהיו נציג רמ"י, נציג משרד האוצר ונציגי העירייה. החלטות ועדת היגוי יתקבלו בהסכמת כל חבריה.
- 10.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות.
- 10.3 עיקרי תפקידי ועדת ההיגוי הינן;
- 10.3.1. להמליץ סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי העירייה

1.1 6!



- 10.3.2. לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 10.3.3. להמליץ לוועדת פרויקטים העליונה בנושאים הכפופים לאישורה בהתאם לנוהלי הרשות לרבות, בעניין סך עלות עבודות הפיתוח בכל תכנית, וכן אופן העמסת סכום זה על יחידות הדיור, אישור ניווד כספים, אישור עבודות נוספות, אישור ביצוע תשלומים לפי ובהתאם לצרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע והכול בכפוף לאמור בהסכם זה.
- 10.3.4. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו, ובהעדר הסכמה בוועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רמ"י.
- 10.3.5. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של חטיבת הקרקע והתכנון המפורט של התשתיות, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- 10.3.6. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה לעדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 10.3.7. לקבל ולבדוק את הדוחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שהועברו וההוצאות שהוצאו בפועל, וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הצדדים להסכם זה ולדרוש לקבל מסמכים הנדרשים לצורך ביצוע בקרה כאמור בהסכם זה.
- 10.3.8. עם התקדמות ביצוע העבודות נשוא הסכם זה, להמליץ לוועדת הפרויקטים לעדכן במידת הצורך את האומדנים שנערכו לתוכניות זה על בסיס עלויות בפועל כפי שעלו מהדו"חות הכספיים.
- 10.3.9. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 10.3.10. להמליץ לוועדת פרויקטים העליונה על מימון ביניים, ככל שיידרש, והכול בכפוף להוראות הסכם זה ולהחלטת המועצה.
- 10.3.11. להמליץ לוועדת הפרויקטים העליונה להטיל מטלות נוספות על העירייה כפוף להסכמתה של העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 10.3.12. המלצה על מתן אורכות למועדים הקבועים בסעיף 2.3 לעיל.
- 10.3.13. לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 10.4. מובהר כי החלטות וועדת ההיגוי ו/או החלטות שיתקבלו בהתאם לסעיף 10.3.4 להסכם זה כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נוהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

11. כללי

- 11.1. כל ההתקשרויות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תעשינה על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים החלים על העירייה והפטורים הקיימים. רמ"י רשאי למנות נציג מטעמו כמשקיף בוועדת המכרזים.
- 11.2. ההתקשרויות למול הקבלנים הזוכים תיעשה על בסיס חוזה מדף 3210, בשינויים הנדרשים, כפי שיוסכם בין הצדדים.
- 11.3. התקשרות עם קבלנים תתבצע בדרך של מכרז פומבי ייעודי שייערך על פי דיני המכרזים החלים על העירייה.
- 11.4. ההתקשרות של רמ"י עם יזמים להחכרה ו/או מכירה של זכויות בקרקע במכרזים פומביים, תתבצע בדרך של הסכמי חכירה (ולא בהסכמי פיתוח) למעט במקרים חריגים שיקבעו על ידי וועדת ההיגוי. על פי ההסכמים יישאו היזמים בתשלום היטלי השבחה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה על פי כל דין בגין כל תכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשת הצעות במכרז.
- 11.5. עודפי עפר שיווצרו בפרויקטים נשוא הסכם זה הם רכוש רמ"י, ושימוש בהם יהיה על פי נהלי רמ"י.
- 11.6. הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כייפוף כח או הרשאה לעירייה ו/או מי מטעמה כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציל עצמם ממי שמוסמכים לפעול בשמה.
- 11.7. הסכם זה כפוף לאישור מועצת מקרקעי ישראל ומועצת העירייה.



1.1 C.1

11.8. אלא אם כן צוין במפורש במסגרת ההסכם כי הוא נועד לזכות צד ג' כלשהו, הוראות הסכם זה חלות אך ורק ביחסים בין הצדדים הישירים להסכם ואינן חלות כלפי צדדים שלישיים.

ולראיה באנו על החתום

ויקטור וייס
סגן בכיר לחשבת הכללית

רו"ח יאיר טל
חגן בכיר לחשב הכללי

בנצ'י ליברמן
מנהל רשות מקרקעי ישראל

סגן חשב כללי, משרד האוצר

מנהל רשות מקרקעי ישראל

גובה עיריית ראשון לציון

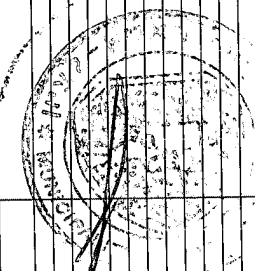
ראש עיריית
ראשון לציון

מנהל החטובה העסקית
רשות מקרקעי ישראל



הסכם גג ראשון ליוון - נספח א' לוח זמנים לאישור התכנית, פירוט התשתיות, היטות האדמה

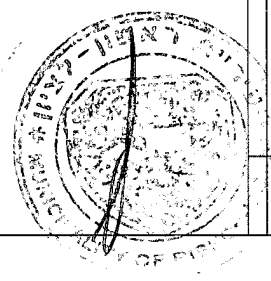
ID	Task Name	Duration	Start	Finish	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
					1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half
1	ראשון מדומה	1230 days	01/09/14	09/08/19																
2	תפודיה	90 days	01/09/14	02/01/15																
3	אישור תכנית	30 days	05/01/15	13/02/15																
4	תכנון ארצי ליתוך שיווק	90 days	16/02/15	19/05/15																
5	תכנון ארצי ליתוך שיווק	180 days	22/06/15	26/02/16																
6	תכנון מפורט ליתוך - שלב א'	450 days	23/02/16	17/11/17																
7	ביצוע תשתיות - שלב א' - חל"ר שיווק 1,389 ח"ר	90 days	22/06/15	23/01/15																
8	תכנון	180 days	26/10/15	01/07/16																
9	הוצאת היתרי בניה	90 days	04/07/16	04/11/16																
10	ביצוע	720 days	07/11/16	09/08/19																
11	אלקוס ראשון	1 day	30/07/18	30/07/18																
12	ג'רצין מתחם 4	1306 days	01/04/15	01/04/20																
13	תפודיה	90 days	01/04/15	04/08/15																
14	אישור תכנית	45 days	05/08/15	06/10/15																
15	תכנון ארצי ליתוך שיווק	75 days	07/10/15	19/01/16																
16	תכנון מפורט ליתוך	180 days	10/02/16	18/10/16																
17	ביצוע תשתיות - שלב א'	450 days	19/10/16	10/07/18																
18	תכנון מפורט ליתוך - שלב א'	1110 days	31/12/15	01/04/20																
19	פני התחמה	1 day	31/12/15	31/12/15																
20	תכנון שיווק	90 days	20/01/16	24/05/16																
21	הוצאת היתרי בניה	180 days	15/08/16	21/02/17																
22	ביצוע	90 days	22/02/17	27/08/17																
23	הוצאת היתרי בניה	720 days	28/08/17	31/03/20																
24	אלקוס ראשון	1 day	01/04/20	01/04/20																
25	פני התחמה	1082 days	31/12/15	21/02/20																
26	פני התחמה	1 day	31/12/15	31/12/15																
27	היל"ר שיווק	90 days	01/01/16	03/05/16																
28	הוצאת היתרי בניה	180 days	06/05/16	12/01/17																
29	הוצאת היתרי בניה	90 days	13/01/17	18/05/17																
30	אלקוס ראשון	720 days	19/05/17	20/02/20																
31	פני התחמה	1 day	21/02/20	21/02/20																
32	תכנון	1335 days	01/03/15	10/04/20																
33	הוצאת היתרי בניה	120 days	01/03/15	13/08/15																
34	פני התחמה	45 days	14/08/15	15/10/15																
35	אלקוס ראשון	90 days	16/10/15	18/02/16																
36	תכנון ארצי ליתוך שיווק	180 days	19/02/16	27/10/16																
37	תכנון מפורט ליתוך - שלב א'	450 days	28/10/16	19/07/18																
38	פני התחמה	1 day	31/12/15	31/12/15																
39	היל"ר שיווק 3,500 ח"ר	90 days	19/02/16	23/06/16																
40	תכנון	180 days	24/06/16	06/07/17																
41	הוצאת היתרי בניה	90 days	03/03/17	09/04/20																
42	ביצוע	720 days	07/07/17	10/04/20																
43	אלקוס ראשון	1 day	10/04/20	10/04/20																
44	ג'רצין מתחם 5	836 days	30/06/15	11/09/18																
45	תפודיה	70 days	30/06/15	03/10/15																
46	אישור תכנית	47 days	05/10/15	08/12/15																
47	תכנון ארצי ליתוך שיווק	90 days	09/12/15	12/04/16																
48	תכנון מפורט ליתוך	180 days	13/04/16	20/12/16																
49	ביצוע תשתיות - שלב א'	450 days	21/12/16	11/09/18																
50	פני התחמה	1 day	01/01/18	01/01/18																
51	היל"ר שיווק 300,000 ח"ר תמסוקה	90 days	02/01/18	07/05/18																
52	ג'רצין מתחם 6	836 days	30/06/15	11/09/18																
53	תפודיה	70 days	03/10/15	03/10/15																
54	אישור תכנית	47 days	05/10/15	08/12/15																
55	תכנון ארצי ליתוך שיווק	90 days	09/12/15	12/04/16																
56	תכנון מפורט ליתוך	180 days	13/04/16	20/12/16																
57	ביצוע תשתיות - שלב א'	450 days	21/12/16	11/09/18																
58	פני התחמה	1 day	01/01/18	01/01/18																
59	היל"ר שיווק 300,000 ח"ר תמסוקה	90 days	02/01/18	07/05/18																
60	ג'רצין מתחם 7	1381 days	01/01/16	16/04/21																
61	תפודיה	180 days	01/01/16	08/09/16																
62	אישור תכנית	30 days	09/09/16	20/10/16																
63	תכנון ארצי ליתוך שיווק	90 days	21/10/16	23/02/17																
64	תכנון מפורט ליתוך	180 days	24/02/17	02/11/17																
65	ביצוע תשתיות - שלב א'	450 days	03/11/17	25/07/19																
66	פני התחמה	90 days	24/02/17	29/06/17																
67	היל"ר שיווק 1,700 ח"ר	180 days	30/06/17	08/03/18																
68	תכנון	90 days	08/03/18	12/07/18																
69	הוצאת היתרי בניה	720 days	13/07/18	15/04/21																
70	אלקוס	1 day	16/04/21	16/04/21																



16/04

הכנסת גג ראשון לציון - נספח א' לוח זמנים לאישור התכנית, פירוט התשתיות, השוואת האקלים

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022	
					1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half	1st Half	2nd Half
71	התקנת מערכת מיזוג אוויר	1321 days	01/09/16	23/09/21																
72	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	01/09/16	04/01/17																
73	התקנת מערכת מיזוג אוויר	80 days	03/01/17	29/03/17																
74	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	30/03/17	02/08/17																
75	התקנת מערכת מיזוג אוויר	180 days	03/08/17	11/04/18																
76	התקנת מערכת מיזוג אוויר	450 days	12/04/18	01/01/20																
77	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	03/08/17	06/12/17																
78	התקנת מערכת מיזוג אוויר	180 days	07/12/17	15/08/18																
79	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	16/08/18	19/12/18																
80	התקנת מערכת מיזוג אוויר	720 days	20/12/18	22/09/21																
81	התקנת מערכת מיזוג אוויר	1 day	23/09/21	23/09/21																
82	התקנת מערכת מיזוג אוויר	1780 days	01/01/15	27/10/21																
83	התקנת מערכת מיזוג אוויר	430 days	01/01/15	24/08/16																
84	התקנת מערכת מיזוג אוויר	180 days	25/08/16	03/05/17																
85	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	04/05/17	06/09/17																
86	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	07/09/17	10/01/18																
87	התקנת מערכת מיזוג אוויר	180 days	11/01/18	19/09/18																
88	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	11/01/18	16/03/18																
89	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	17/05/18	19/09/18																
90	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	20/09/18	23/01/19																
91	התקנת מערכת מיזוג אוויר	720 days	24/01/19	27/10/21																
92	התקנת מערכת מיזוג אוויר	660 days	24/01/19	04/08/21																
93	התקנת מערכת מיזוג אוויר	450 days	24/01/19	14/10/20																
94	התקנת מערכת מיזוג אוויר	1 day	08/04/19	08/04/19																
95	התקנת מערכת מיזוג אוויר	150 days	01/12/14	29/06/15																
96	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	01/12/14	03/04/15																
97	התקנת מערכת מיזוג אוויר	60 days	06/04/15	26/08/15																
98	התקנת מערכת מיזוג אוויר	0 days	29/06/15	29/06/15																
99	התקנת מערכת מיזוג אוויר	178 days	03/01/16	09/09/16																
100	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	03/01/16	05/03/16																
101	התקנת מערכת מיזוג אוויר	90 days	06/05/16	08/09/16																
102	התקנת מערכת מיזוג אוויר	0 days	09/09/16	09/09/16																

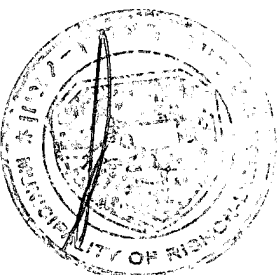


נספח ב' - פירוט תשתיות על על עירוניות ו/או ארציות, אומדן לביצוע התשתיות ואופן העמסתן על התכנית

נכון לתאריך 18/11/2014

אמדן ההשתתפות באלפי ש"ח לא כולל מע"מ ותקורות	מספר תכנית בה המטלה מהווה תנאי סטטוטורי	מספר המטלה	שם המטלה	פרק	מס"ד	
222,000	איז	3.1	שדרוג דרך מס' 44 (רמלה, בית דגן)	תחבורה- הסכם ג	1	
	איז	3.2	חיבור רכבת ישראל מראשונים למטה ד"ן בתואי 431		2	
	איז	3.3	קו חום כולל הרחבת גשר מעל משה ד"ן		3	
	איז	3.4	קו כחול כולל שיקוע קריה הקלאית		4	
	איז	3.5	מתחף בית דגן		5	
	איז	3.6	מתחף אסף הרופא (הרצוג עוקף מזרחי ראש"צ)		6	
	איז	3.7	מתחף ניר צבי		7	
	איז	4.2	הוספת חיבור ראשון למחלף שד' יהושלים על כביש 4		8	
			סה"כ			9
	222,000				בצ"מ	10
	22,200	10%			תקורות עירוניות-6.5% על העבודות ו-50% תקורה על הבצ"מ	11
	15,152				סה"כ אמדן כולל בצ"מ ותקורות לא כולל מע"מ	12
	259,352				מע"מ (ללא הבצ"מ)	13
	42,687	18%			סה"כ כולל בצ"מ, תקורות ומע"מ*	14
302,039						

הערך* 56 משייח מתוך הסכום הכולל - תכנון של הפרויקטים לפי הסכם נתיב לדירה.



(Handwritten signature)

(Handwritten initials)

נספח ג - פירוט תשתיות על אומדן לביצוע התשתיות

בנון לתאריך 18/11/2014

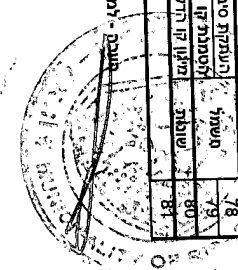
מס'י פרק	שם התמורה	מספר התמורה	ראשון מדורג-היריחא	כמות	יחידת מדידה	עלות ליחידת מדידה ב-ש	אומדן ביצוע התמורה - גולמי ש לא כולל מע"מ ומקורות	גבי'ת 10%	תמורת על 6.5% עבורות - גבי'ת 3.25% על 0.5%	4.5%	מס'י רכ' בארץ ש כולל מע"מ ומקורות	מס'י מע"מ 18% כולל גבי'ת ומע"מ	סו"כ גולמי ש כולל גבי'ת ומע"מ
1	תמורה	2.1	32,000	מ"ר	500	6,250	16,000	1,600	1,092	720	19,412	3,206	22,618
2		2.2	11,200	מ"ר	3,786	21,230,000	42,403	4,240	2,897	1,908	51,446	8,497	59,943
3		2.5	64,000	מ"ר	156	9,984	9,984	998	681	449	12,113	2,001	14,114
4		2.10	30,000	מ"ר	500	15,000	15,000	1,500	1,024	675	18,199	3,006	21,205
5		2.9	84,000	מ"ר	500	42,000	42,000	4,200	2,867	1,880	50,957	8,416	59,373
6		2.6	35,000	מ"ר	500	17,500	17,500	1,750	1,194	788	21,232	3,507	24,739
7		2.6	15,000	מ"ר	500	7,500	7,500	750	512	338	9,099	1,503	10,602
8		2.6	1	קומפ'	42,444,000	42,444,000	4,244	4,244	2,897	1,910	51,495	8,505	60,000
9		2.7	11,200	מ"ר	6,250	21,000	21,000	2,100	1,433	945	25,478	4,208	29,686
10		3.8	1	קומפ'	3,850,000	770	7,700	7,700	1,449	955	25,757	4,254	30,011
11		5.4	300	מ"ר	1,360	500,000	63,670,000	6,367	4,345	2,865	77,248	12,759	90,006
12		5.5	2,000	קומפ'	1,760	30,000,000	30,000,000	3,000	2,048	1,350	36,398	6,012	42,409
13		5.5	1	קומפ'	3,500,000	3,500,000	3,500	3,500	2,399	1,578	68,660	11,340	80,000
14		2.13	1	קומפ'	80,000,000	80,000,000	80,000	80,000	5,460	3,600	97,060	16,031	113,091
15		5.80	1	קומפ'	3,537,000	3,537,000	3,537	3,537	2,41	159	4,291	709	5,000
16		4.3	1,300	מ"ר	1,360	1,768	1,768	177	121	80	2,145	354	2,499
17		4.4	2	קומפ'	3,850,000	770	7,700	7,700	526	347	9,342	1,543	10,885
18		4.5	1	קומפ'	500,000	34	50	50	34	23	607	100	707
19		4.5	300	מ"ר	1,360	408	408	41	28	18	495	82	577
20		5.1	2,000	קומפ'	1,760	3,520	3,520	352	240	158	4,271	705	4,976
21		5.2	1	קומפ'	1,760	2,600,000	2,600,000	2,600	1,77	117	3,154	521	3,675
22		5.3	600	קומפ'	1,760	3,500,000	3,500,000	3,500	2,39	158	4,246	701	4,948
23		5.4	1	קומפ'	1,760	1,760	1,760	1,056	72	48	1,281	212	1,493
24		5.5	2,000	מ"ר	2,000	1,200	600	60	177	117	3,154	521	3,675
25		5.6	500	מ"ר	1,200	600	600	60	41	27	728	120	848
26		3.1	500	מ"ר	1,760	880	880	88	60	40	1,068	176	1,244
27		3.2	2,900	מ"ר	1,914	5,549	5,549	555	379	250	6,793	1,112	7,845
28		3.3	1,200	מ"ר	2,500	3,000	3,000	300	16	135	3,451	567	4,018
29		3.4	1	קומפ'	5,000,000	5,000,000	5,000	5,000	26	225	5,751	945	6,696
30		1.1	4,000	מ"ר	2,640	10,560	10,560	1,056	721	475	12,812	2,116	14,928
31		1.2	600	מ"ר	3,000	1,800	1,800	180	123	81	2,184	361	2,545
32		1.5	500	קומפ'	1,760	6,100,000	6,100,000	6,100	416	275	7,401	1,222	8,623
33		2.1	500	מ"ר	1,760	880	880	88	60	40	1,068	176	1,244
34		2.2	500	מ"ר	2,000	1,000	1,000	100	5	45	1,150	189	1,339
35		1.2	1	קומפ'	8,000,000	8,000,000	8,000	8,000	546	360	9,706	1,603	11,309
36		2.1	1	קומפ'	6,000,000	6,000,000	6,000	6,000	410	270	7,280	1,202	8,482
37		2.2	1	קומפ'	2,500,000	2,500,000	2,500	2,500	171	113	3,033	501	3,534
38		2.3	1	קומפ'	7,000,000	7,000,000	7,000	7,000	478	315	8,493	1,403	9,896
39		2.4	640	קומפ'	2,000	1,280	1,280	128	87	58	1,553	256	1,809
40		2.5	900	מ"ר	600	540	540	54	37	24	855	108	963
41		2.6	800	מ"ר	2,300	1,840	1,840	184	126	83	2,292	369	2,601
42		2.7	750	מ"ר	2,700	2,025	2,025	203	138	91	2,457	406	2,863
43		2.8	3,900	מ"ר	1,500	10,850	10,850	1,085	741	488	13,164	2,174	15,338
44		3.1	350	מ"ר	3,300	1,135	1,135	116	79	52	1,401	231	1,633
45		3.2	1	קומפ'	4,000,000	4,000,000	4,000	4,000	273	180	4,853	802	5,655
46		3.3	3,000	מ"ר	3,960	11,880	11,880	1,188	811	535	14,413	2,381	16,794

בנון

נספח ג' - פירוט תשריות על אומדן ליציגע התשריות

נון יתואר 18/11/2014

מס'ר	פרק	שם המטלה	מספר המטלה	מספר תכנית בה המטלה מחולקת לתתי סטטוסים	כמות	יחידת מדידה	עלות יחידת מדידה ב-ש	אמרו ביצוע העבודות- באלפי ש"ח כולל מע"מ	10% ב"מ	מקורות ב"מ	מקורות על 6.5% עבודות ב"מ	מקורות על 3.25% ב"מ	מקורות על 0.5% עבודות ב"מ	4.5% תכנון העבודות	סו"ר באלפי ש"ח כולל מע"מ	18% מע"מ כולל ב"מ ומקורות	18% סו"ר ללא מע"מ	סה"כ
47		קו גלדישה גריבטיציה	3.4		480	מ"א	2,000	960	96	66	66	66	66	43	1,165	192	1,357	1,357
48		קו גריבטיציה בקוטר 250 מ"ר ס"ח	5.1		1,200	מ"א	700	840	84	57	57	57	57	38	1,019	168	1,187	1,187
49		התנתן שאיבה חדשה	5.2		1	קומפ'	3,000,000	3,000	300	205	205	205	205	135	3,640	601	4,241	4,241
50		קו סיקור בקוטר 200 מ"ר PE	5.3		550	מ"א	600	330	33	23	23	23	23	15	400	66	466	466
51		אגם וויסות דומי (4.5)	2.2		1	קומפ'	600,000	600	60	41	41	41	41	27	728	120	848	848
52		אגם וויסות דומי (4.5)	2.3		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
53		אגם וויסות דומי (4.5)	2.4		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
54		אגם וויסות דומי (4.5)	2.5		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
55		אגם וויסות דומי (4.5)	2.4		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
56		אגם וויסות דומי (4.5)	4.1		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
57		אגם וויסות דומי (4.5)	4.2		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
58		אגם וויסות דומי (4.5)	4.3		1	קומפ'	600,000	600	60	60	60	60	60	27	728	120	848	848
59		אגם וויסות דומי (4.5)	3.1		205	מ"א	7,000	1,435	144	98	98	98	98	65	1,741	288	2,029	2,029
60		אגם וויסות דומי (4.5)	3.1		280	מ"א	9,000	2,520	252	172	172	172	172	113	3,057	505	3,562	3,562
61		אגם וויסות דומי (4.5)	3.2		1	קומפ'	13,000,000	13,000	1,300	887	887	887	887	585	15,772	505	16,277	16,277
62		מבול ניקוז מטון חזון במידות 160X500 ס"מ	6.1		1	קומפ'	9,100	13,195	1,320	901	901	901	901	594	16,009	2,604	18,613	18,613
63		מיפול בטיח תופח בחולות צפון משילמה (בתוא) שוקתה התניה סטטוסית	2.2		1	קומפ'	14,148,000	14,148	1,415	988	988	988	988	637	17,165	2,835	20,000	20,000
64		פראק עירוי מתמים 4	2.3		153,381	מ"ר	300	46,014	4,601	314	314	314	314	207	55,827	9,221	65,047	65,047
65		מבנים לשימור מתמים 4	2.4		5,636	מ"ר	3,000	16,908	1,691	1,154	1,154	1,154	1,154	761	20,514	3,388	23,902	23,902
66		פראק עירוי מתמים 5	2.6		46,883	מ"ר	650	42,250	4,225	2,884	2,884	2,884	2,884	1,901	51,260	8,466	59,726	59,726
67		מבנים לשימור מתמים 5	2.7		1,000	מ"ר	300	3,000	300	205	205	205	205	133	17,064	2,818	19,883	19,883
68		פראק עירוי מתמים 6	2.9		1,000	מ"ר	300	3,000	300	205	205	205	205	133	17,064	2,818	19,883	19,883
69		מבנים לשימור מתמים 6	2.10		199,852	מ"ר	3,000	9,900	900	614	614	614	614	405	10,919	1,803	12,723	12,723
70		מבנים לשימור מתמים 7	2.12		3,000	מ"ר	3,000	9,000	900	614	614	614	614	405	10,919	1,803	12,723	12,723
71		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.7		1,550	מ"ר	87	39,150	3,915	2,672	2,672	2,672	2,672	209	47,489	7,845	55,334	55,334
72		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.7		100,000	מ"ר	300	30,000	3,000	2,000	2,000	2,000	2,000	1,350	36,398	6,012	42,410	42,410
73		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	1.1		1,380	מ"ר	800	1,104	110	75	75	75	75	50	1,339	221	1,560	1,560
74		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	2.1		2,820	מ"ר	800	2,256	226	154	154	154	154	102	2,737	452	3,189	3,189
75		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	2.2		600	מ"ר	800	480	48	33	33	33	33	22	582	96	678	678
76		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.1		2,550	מ"ר	800	2,040	204	139	139	139	139	92	2,475	409	2,884	2,884
77		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.2		1,800	מ"ר	800	1,440	144	98	98	98	98	65	1,747	289	2,036	2,036
78		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.3		1	קומפ'	750,000	750	75	4	4	4	4	34	863	142	1,004	1,004
79		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	3.2		1	קומפ'	8,214,000	8,214	821	43	43	43	43	34	9,248	1,553	11,001	11,001
80		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	2.2		1	קומפ'	8,489,000	8,489	849	45	45	45	45	382	9,764	1,505	11,369	11,369
81		פראק רובע כ-100' ד' (מבול ניקוז המשלמה) במידה יואשר בתוכנית קרקע משלמה	2.2		1	קומפ'	951,504	951,504	95	63,274	63,274	63,274	63,274	42,818	1,152,746	190,567	1,343,313	1,343,313

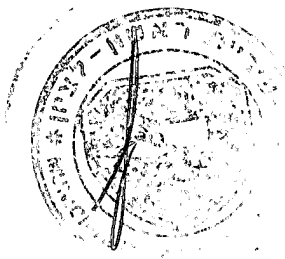


תחב"ב - למטרות המסומנות ב-י ש. תקווה של 0.5%

נספח ג1 - תשתיות צמודות

בנוסף לרשימת התשתיות המפורטת בנספח זה- כל התשתיות בתחום הקו הכחול של התוכנית יאושרו
בתשתיות צמודות

שם הפרויקט	מס' מטלה	
<u>תחבורה- הסכם גג</u>		
מערב ראשון	5.9	הרחבת גשר רבין (50% מעלות ביצוע יועמס על פארק אגמים)
<u>מי-ם הסכם גג</u>		
מזרח ראשון	4.1	אספקת והנחת קו מים 10" ממכון שאיבה ליד בריכה כפר אריה וליד בריכת עמידר
מזרח ראשון	4.2	שדרוג מכון שאיבה קיים ליד בריכת כפר אריה ומכון שאיבה ליד בריכת עמידר
<u>ביוב- הסכם גג</u>		
מזרח ראשון	1.1	קווים גרביטציוניים PVC בקוטר 315 מ"מ
<u>ניקוז- הסכם גג</u>		
מזרח ראשון	1.1	קו בטון מזוין בקוטר 60 ס"מ
מזרח ראשון	1.2	קו בטון מזוין בקוטר 100 ס"מ
צריפין	2.1	קו בטון מזוין בקטרים 70-180 ס"מ
<u>פיתוח- הסכם גג (לפי עלות למ"ר שתסוכם)</u>		
נחלת צפון	3.3	קירות אקוסטיים דוגמת הקיים בקטע הדרומי ובגובה כ-5 מ' (668 מ"א * 5 מ' = 3340) - במידה ותהיה הנחייה סטטוטורית בנחלת צפון
נחלת צפון	3.6	פיתוח רצועת תשתיות לאורך שד' היובל (פיתוח מעל קו הדלק)
<u>חשמל - הסכם גג</u>		
נחלת	5.1	הטמנת קו חחי מ"ג ומ"נ החוצה את התוכנית ממזרח למערב
מזרח ראשון	1.1	הטמנת קו חחי ברז רבי עקיבא
מזרח ראשון	1.4	הטמנת קו ברז רבי עקיבא



1.1

1.1

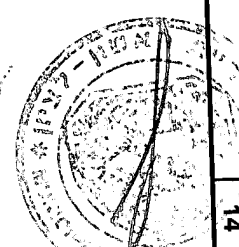
1.1

18/11/14

נכון לתאריך

טבלת ריכוז לנספחים ב' וג'.

מס'ד	שם התכנית	מספר התכנית	כלולה בהסכם הגג כוליא	מספר יח"ד	שטח לגסחת (עיקרי ושירות מעל) - מ"ר	סה"כ מספר יח"ד כולל אקוויולנטי של המסחר (1) יח"ד=100 מ"ר	חלק התכנית- כל העיר	סך עלות תשתיות על עירוניות- אש"ח (נספח ב')	סך עלות תשתיות על-אש"ח (נספח ג')	עירוניות ותשתיות על-אש"ח (נספחים ב' וג')	סה"כ לתעמסה ליח"ד ב-ש"ח
1	שם התכנית										
2	רקפות-ראשון מזרח	413-0133843	כן	1,644	3,000	1,674	5%	14,875	66,148	81,023	48,401
3	צ'ריפין - מותחם 4	413-0180570	כן	4,000	100,000	5,000	15%	44,431	197,575	242,006	48,401
4	צ'ריפין - מותחם 5	413-0163493	כן	3,517	7,500	3,592	11%	31,919	141,938	173,857	48,401
5	צ'ריפין - מותחם 6	413-0205112	כן	-	300,000	3,000	9%	26,658	118,545	145,203	48,401
6	מותחם בינקל - פריטיים	1/81/1/רא	לא	-	360,000	3,600	11%	31,990	142,254	174,244	48,401
7	משולש נים - פריטיים	103/1/רא	לא	1,200	-	1,200	4%	10,663	47,418	58,081	48,401
8	אחור - פריטיים		לא	1,250	-	1,250	4%	11,108	49,394	60,501	48,401
9	חצבים-בין צ'ריפין 4 לראשון מזרח (קרקע רמ"י ופרטיים)		לא	2,500	-	2,500	7%	22,215	98,787	121,003	48,401
10	פארק האגם	8/21/1/רא	לא	906	-	906	3%	8,051	35,801	43,851	48,401
11	נחלת צפון - רצועה צפונית + דלומית		כן	-	263,196	2,632	8%	23,388	104,002	127,390	48,401
12	נחלת משלילמה		כן	3,500	-	3,500	10%	31,101	138,302	169,404	48,401
13	נחלת קיבוץ ג' נחלת מטרופוליי	1/51/50/1/רא	כן	3,500	-	3,500	10%	31,101	138,302	169,404	48,401
13		130/1/רא	לא	136	-	136	0%	1,209	5,374	6,583	48,401
14			לא	1,500	-	1,500	4%	13,329	59,272	72,602	48,401
				23,653	1,033,696	33,990	100%	302,039	1,343,113	1,645,152	



Handwritten signature

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

1. להלן אבני דרך להעברת תשלומים בגין עלויות לביצוע תשתיות על ותשתיות צמודות לתכניות שבהסכם הגג של עיריית ראשון לציון ורמ"י.

2. ההתייחסות לתשלומים תהיה בגין כל תב"ע בנפרד ו/או כל תשתית על בהתאם לתקציב שיאושר כאמור בהסכם הגג, משמעות המונחים הנכללים בנספח זה כגון: תקציב, תקורה, הצמדה, עודף וכיו"ב, הנה כמשמעותם של מונחים אלה במסגרת הסכם הגג.

תשלום כל אבן דרך יבוצע לאחר קבלת דרישת תשלום בכתב מהעירייה לרמ"י בגין כל אבן דרך ו/או תשלום.

3. פירוט אבני הדרך:

א. אבן דרך ראשונה -

קדם מימון – מקדמה לביצוע עבודות תכנון בהתאם לתעריף התכנון של רמ"י הכולל רכיב עלויות ניהול התכנון.

רמ"י תוציא הרשאה תקציבית לעירייה על מלוא סכום התכנון.

קדם המימון בגין התכנון יועבר לעירייה בשיעורים ובמועדים הבאים:

• 1/3 - 30 יום ממועד אישור שכ"ט לתכנון ע"י רמ"י.

• 1/3 - בגמר תכנון ארעי.

• 1/3 - בהיתר הוועדה המקומית לתיק פיתוח.

הערה – האמור בסעיף זה חל על תקציב כל פרויקט ועל כל תקציב של תשתית על.

ב. אבן דרך שנייה -

• בגין תקציב כל פרויקט:

השלמה ל- 35% מהתקציב (35% במצטבר) שיאושר ע"י ועדת פרויקטים עליונה, 30 יום מתאריך בחירת קבלן זוכה לביצוע ע"י ותשתיות תת קרקעיות.

• בגין תקציב לתשתיות על:

השלמה ל- 35% מהתקציב (35% במצטבר) שיאושר ע"י ועדת פרויקטים עליונה, 30 יום מתאריך בחירת קבלן זוכה לביצוע תשתית העל.

ג. אבן דרך שלישית -

• בגין תקציב כל פרויקט:

35% מהתקציב (70% במצטבר), 30 יום מתאריך בחירת קבלן זוכה לביצוע עבודות כבישים, תאורה ופיתוח עילי.

• בגין תקציב לתשתיות על:

25% מהתקציב (60% במצטבר), 8 חודשים ממועד תשלום אבן הדרך השנייה ובכפוף להשלמה בפועל של 50% מהעבודות.

ניתן יהיה להקדים מועד זה במקרה שמשך ביצוע העבודות יהיה מהיר יותר (בכפוף לגביית התשלומים מהשיווק ע"י רמ"י).

ד. אבן דרך רביעית -

• בגין תקציב כל פרויקט:

15% מהתקציב (85% במצטבר), 30 יום מתאריך בחירת קבלן זוכה לביצוע השלמת עבודות פיתוח שלב ב' ושצ"פים.

• בגין תקציב לתשתיות על:



1.1 C.!

25% מהתקציב (85% במצטבר), 8 חודשים ממועד תשלום אבן הדרך השלישית, בכפוף להשלמה בפועל של 75% מהעבודות.
ניתן יהיה להקדים מועד זה במקרה שמשך ביצוע העבודות יהיה מהיר יותר (בכפוף לגביית התשלומים מהשיווק ע"י רמ"י).

ה. אבן דרך תמישית –

- קודם לביצוע התשלום בגין אבן הדרך התמישית, העירייה תבצע מאזן פרויקט אשר יקבע את עלות ביצוע התשתיות בהתאם לתשלומים ששולמו בפועל כערכם באותו מועד ועלות יתרת העבודות והמטלות שנותרו לביצוע בפרוייקט במועד ביצע ההתחשבות בהתאם להתחייבויות העירייה, וכן דמי ניהול כהגדרתם בסעיף 3.6.5 להסכם ודמי ניהול בגין עבודות צד ג' כהגדרתם בסעיף 3.6.6.4.6 בהסכם.
- המאזן, לרבות עלות ביצוע התשתיות, יבוקר ע"י חב' הבקרה של רמ"י ויאושר בועדת ההיגוי ועל בסיסו ייבדק קיומו של עודף כהגדרתו בהסכם.
- באבן דרך זאת יועבר לכל הפחות שיעור של 92.5% מהתקציב הנומינלי המקורי לרבות בצ"מ שאושר בועדת פרויקטים.

ככל שמאזן הפרוייקט גבוה מ- 92.5% מהתקציב כאמור, אך נמוך מהתקציב הנומינאלי (כולל בצ"מ ודמי ניהול), ישולם לעירייה סכום מאזן הפרוייקט בתוספת 15% מהבצ"מ הבלתי מנוצל.

ככל שמאזן הפרוייקט גבוה מהתקציב הנומינאלי (כולל בצ"מ ודמי ניהול) ישולם לעירייה סכום המאזן, אך לא יותר מסך הגביה בפועל הכוללת הצמדות על פי ס' 5.9 להסכם.

- בגין תקציב כל פרויקט : ביצוע התשלום בהתאם לאמור, יבוצע לאחר מתן 75% מטפסי 4 נשוא התכנית.
- בגין תקציב לתשתיות על :
- ביצוע התשלום בהתאם לאמור, 8 חודשים ממועד תשלום אבן הדרך הרביעית או 60 ימים ממועד אישור המאזן ע"י חב' הבקרה, המאוחר מבניהם.

4. הסכום שיועבר ע"י רמ"י לעירייה יהיה עד לגובה שיעור אבן הדרך כאמור או הסכום שרמ"י גבתה במסגרת השיווקים, הנמוך מבניהם, למעט ביחס להוצאות התכנון על פי הוראות סעיף 3א לנספח זה.

5. בחרה העירייה לפרסם מכרז ביחס לחלק מהעבודות הכלולות באבן הדרך הרלוונטית, יהיה שיעור אבן הדרך ניתן יהיה לחלוקה בהתאם להתקדמות אבן הדרך (לדוגמה : אם ייבחר קבלן לביצוע חצי מהכבישים שבתכנית, רמ"י תעביר לעירייה 50% מאבן הדרך המצויינת).

6. במידה ויהיה פער תזרימי בין הכספים שרמ"י גבתה לבין ביצוע העבודות, העירייה תהיה רשאית לפנות לוועדת פרויקטים עליונה של רמ"י בבקשה להקדמת מימון.

7. ביחס לתשתיות הפרוייקט (תשתיות צמודות) ישולמו התשלומים עפ"י אבן הדרך השנייה, השלישית והרביעית ישולמו בהתאם לתנאי המפורט באבן הדרך אלא תלות בביצוע בפועל, עד לאותו שלב.



1.1 C.1

נספח ו'

כללים לגיבוש תקציב, הכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מרמ"י לעירייה.

בהמשך להסכם הגג בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") ואחרים, להלן מתכונת ניהול תקציב הפיתוח ותשלום ההוצאות בכל פרויקט. האמור בנספח זה יחול על כל תב"ע (להלן: "התכנית") ואו לכל תשתית על בשינויים המחוייבים, בנפרד.

גיבוש התקציב:

1. לכל תב"ע יגובש תקציב בנפרד שיכלול:
 - א. עלויות לביצוע עבודות תשתית צמודות.
 - ב. עלויות לביצוע עבודות תשתיות על למעט עבודות המבוצעות על ידי צד ג' מתקציבו.
 - ג. עלויות נוספות כגון: רשות העתיקות ובצ"מ
 - ד. עלויות תכנון (הכוללות את עלויות ניהול התכנון)
 - ה. תקורת עירייה.
2. לכל תשתית על יערך תקציב נפרד שיכלול את הרכיבים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 1 לעיל.
3. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון ארעי, לכל הפחות, שלב זה יכלול: הכנת אומדן כתב כמויות, אומדן מחירים, מפרט טכני לביצוע העבודות ותוכניות. שלב זה יוכן לא יאוחר מתום 4 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע. על אף האמור לעיל מוסכם כי תקציב שייערך ביחס לכל תשתית על בנפרד ייערך על פי תכנון מפורט.
4. העירייה תהיה רשאית לגבש את התקציב לאחר שלב התכנון המפורט לא יאוחר מתום 6 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
5. התקציב שיגובש ע"י העירייה יועבר לבדיקת חברת הבקרה של רמ"י.
6. ככל שיוותרו חילוקי דעות בנושא התקציב, הנושאים יובאו לדיון בוועדת ההיגוי.
7. התקציב יובא לאישור בפני ועדת פרויקטים עליונה.

קדמי מימון:

8. כל קדמי המימון שיועברו ע"י רמ"י לעירייה יקוּוּזו מתוך דמי הפיתוח, שייגבו מהיזמים לאחר שיווק כל תכנית. או מחלף היטל השבחה כאמור בהסכם הגג.
9. קדם מימון שיקוּוּזו ע"י רמ"י ישא הפרשי הצמדה למדד המחירים המשוקלל, מיום תשלום קדם המימון לעירייה ועד למועד הקיזוז בפועל. האמור בסעיף זה יחול על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון ובנייה של מוסדות ציבור.

הכנת מכרז ופרסומו.

10. העירייה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לידיעת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאת המכרז.
11. חברת הבקרה תוודא כי תכולת המכרז כלולה בתקציב הפרויקט.
12. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה באמצעות מכרזים פומביים ייעודיים.
13. פרוטוקול ועדת המכרזים והחומר הנלווה יוצגו בפני רמ"י וחברת הבקרה.

מועדי העברת התשלומים בהתאם לאבני הדרך המפורטים בנספח ו'



11 10

14. רמ"י תבצע העברה של הסכום המאושר לפי אבני הדרך, לחשבון הייעודי של העירייה (לכל תכנית- העירייה תפתח חשבון ייעודי לפרויקט), תוך 37 ימים מתאריך אישור אבן הדרך על ידי בקרת רמ"י, בקרת רמ"י לא תארך מעבר ל- 14 ימים מיום קבלת הבקשה של העירייה לתשלום אבן הדרך לבדיקה).



A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping lines.

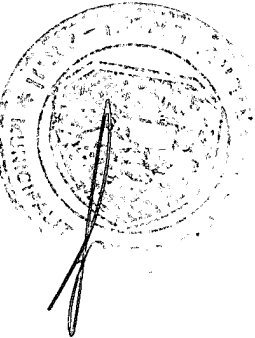
1.1

1.1

הסכם גג ראשון לציון – נספח ז' רשימת מוסדות חינוך חובה ומעונות יום

הנספח מחייב לעניין העמדת התקצוב ממשרד החינוך ולא לעניין היקף שטחי הציבור בתכנית, כפי שייקבעו בכל תכנית ע"פ הכללים הנהוגים.

סה"כ כיתות	כיתות גן			כיתות מעונות יום	מס' תלמידים לשכבת גיל	היקף יח"ד בתכנית	מס' תכנית	תוכנית
	סה"כ	כיתות ח.מ.	מס' כיתות					
21	21	2	12	12	120	1,500		נחלת צפון
27	27	2	16	16	160	2,000		נחלת צפון דרום
36	36	3	21	21	208	2,600		נחלת עילית
55	55	4	32	32	320	4,000	413-0180570	צריפין מתחם 4
48	48	4	28	28	280	3,500	413-0163493	צריפין מתחם 5
16	16	1	10	10	96	1,200		צריפין מתחם 7
19	19	1	11	11	111	1,389	413-0133843	ראשון מזרח
9	9	1	5	5	52	650	1/159/ רצ	נחלת מערב



1. ללא מוסדות רשות
2. כמות המוסדות מחושבת ע"פ ההכרה בצורך

הנחות:

נוסחא לחישוב מס תלמידים -לכל 100 יח"ד 8 ילדים בשכבת גיל – אקוויולנטי לגודל משק בית 3.5 וגודל שנתון 2.2% חישוב מס' גני ילדים - מס ילדים בשכבת גיל 6* 3 = לחלק ל30
 חישוב מס כיתות יסודי - מס ילדים בשכבת גיל 6* לחלק ל35
 חישוב מס כיתות על יסודי - מס ילדים לחלק ל35

111

111

2014
13/11

נספח ח' להסכם גג

הסכם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ בחודש _____ 2014

בין	עיריית ראשון לציון	(להלן: "העירייה")	מצד אחד
לבין	מניב ראשון בע"מ	(להלן: "התאגיד")	מצד שני
לבין	רשות מקרקעי ישראל	(להלן: "רמ"י")	מצד שלישי

הסכם בין העירייה, לבין רמ"י ולבין התאגיד לעניין ביצוע ומימון עבודות המים והביוב לתכניות המפורטות בהסכם הגג;

הואיל ועל פי חוק תאגידי המים והביוב תשס"א-2001 חלה האחריות לביצוע עבודות המים והביוב על התאגיד;

והואיל והעירייה ורמ"י מקדמות תכנון ופיתוח של חטיבות קרקע ותכניות מפורטות בתחום תכנית המתאר שחלקן אושרו וחלקן מצויות בשלבים לקראת אישורן הסטטוטורי כאמור בהסכם הגג (להלן: "הפרויקט" או "המתחמים");

והואיל ורמ"י, העירייה והתאגיד התקשרו בהסכם הגג (להלן: "הסכם הגג") במסגרתו הוגדרו עקרונות העבודה המשותפת לצורך קידום הפרויקט ובכלל זה פיתוח התשתיות, הצמודות ותשתיות העל כהגדרתם להלן;

והואיל והעירייה ו/או מי מטעמה יגיש אומדן לכל פרויקט, והתאגיד יגיש אומדן לפרויקטים לביצוע עבודות לתשתיות העל של המים והביוב, אשר יובאו לאישור וועדת פרויקטים עליונה (להלן: "תקציב מאושר לפיתוח");

והואיל ועל פי הסכם הגג התחייבה רמ"י לממן את תכנון, ניהול, פיקוח וביצוע כלל עבודות התשתית והפיתוח במסגרת התקציב הכללי שיאושר, וזאת ממקורות מימון שתעמיד רמ"י לרבות גביית הוצאות פיתוח מאת הזמים שירכשו מגרשים;

והואיל והתקציב הכללי לפיתוח כולל בין היתר גם את עבודות המים והביוב;

והואיל ומבחינת היעילות הכוללת, והאינטרס הציבורי לרבות צמצום נזקים, צמצום עלויות, וטיב כללי של העבודות, מוסכם על הצדדים כי עבודות המים והביוב שבתוך כל מתחם (להלן "תשתית צמודה של מים וביוב"), יבוצעו על ידי אותם הקבלנים שיבצעו את עבודות התשתית האחרות, כאשר המתכננים של המים והביוב ימונו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה בתנאים מלא עם התאגיד, התאגיד יבצע פיקוח עליון על עבודות המים והביוב;



1.1 C.!

והואיל ותשתיות העל של עבודות המים והביוב יתוכננו, ויבוצעו באחריות התאגיד לרבות ניהול העבודות והפיקוח על העבודות:

והואיל והעירייה והתאגיד מעוניינים להסדיר מול רמ"י את היחסים ביניהם בכל הנוגע לתקצוב ומימון של העבודות, התכנון, הניהול והפיקוח כמפורט בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. פרשנות ונספחים

- 1.1 המבוא להסכם זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2 כותרות הסעיפים בהסכם זה משמשות לצרכי נוחיות בלבד ואין לעשות בהן שימוש לצורך פרשנות התניות בהסכם.

הגדרות

תשתיות על מים וביוב - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את כלל תחום התוכנית או התוכניות עליהן חל ההסכם, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום התכנית או התוכניות האמורות.

תשתיות צמודות מים וביוב - תשתיות המצויות בשטח התוכנית או תוכניות עליהן חל ההסכם המשרתות את תוכניות אלה בלבד.

ועדת פרויקטים עליונה - כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1263 או החלטה שתבוא במקומה.

2. תשתית צמודה למים וביוב

- 2.1 העירייה ו/או מי מטעמה יהא אחראי לתכנון ולביצוע של כל עבודות התשתית והפיתוח בתוך תחומי הקו הכחול של כל מתחם, לרבות עבודות המים והביוב, כולל החיבור לקווים המאספים תוך תיאום, הסכמה ושיתוף מלא של התאגיד.
- 2.2 התאגיד יבצע פיקוח עליון על עבודות המים והביוב.
- 2.3 מכרזי העבודות יוכנו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה, באופן שיתחלקו לשני מבנים כאשר מבנה אחד יציג את עבודות המים והביוב (שיתואם כאמור עם התאגיד ומבנה שני יציג את יתר עבודות התשתית והפיתוח).
- 2.4 המכרזים יהיו פומביים ויעשו על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים החלים על העירייה. נציג רמ"י ונציג התאגיד ישתתפו כמשקיפים בוועדת המכרזים.



2.5. העירייה ו/או מי מטעמה יבצע את העבודות באמצעות הקבלנים שיבחרו במכרזים כאמור.

2.6. התאגיד יבצע תיאום תוכניות של מים וביוב מול כל הגורמים הרלוונטיים ופיקוח צמוד ע"י מפקח על עבודות התשתיות הצמודות של מים וביוב כהגדרתן בהסכם זה. פיקוח עליון על כלל התשתיות ובדיקת סופרפוזיציה יבוצע ע"י העירייה ו/או מי מטעמה.

2.7. נוהל העברת תשתיות צמודות לאחריות התאגיד ייקבע בתיאום העירייה והתאגיד.

3. תשתית על למים וביוב

- 3.1. התאגיד יתכנן ויבצע את עבודות תשתיות העל למים וביוב באחריותו המליאה.
- 3.2. התאגיד יתאם את העבודות עם העירייה ו/או מי מטעמה עפ"י נהלי העירייה.
- 3.3. מכרזי העבודות יוכנו על ידי התאגיד בתיאום עם העירייה ו/או מי מטעמה.
- 3.4. כל הכללים לבדיקה ואישור המכרזים ע"י חברת הבקרה של רמ"י המצוינים בהסכם תקפים גם למכרזי התאגיד.
- 3.5. המכרזים יהיו פומביים ויעשו על פי כל דין ובכלל זה על פי דיני המכרזים החלים על התאגיד. נציג רמ"י ונציג העירייה ישמשו כמשקיפים בוועדת המכרזים.
- 3.6. התאגיד יבצע את העבודות באמצעות הקבלנים שיבחרו במכרזים כאמור.

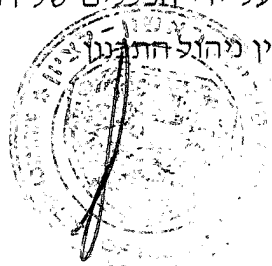
4. תקורות בגין ניהול ופיקוח

4.1. בגין ביצוע פיקוח עליון ע"י התאגיד לעבודות התשתיות הצמודות, התאגיד יהיה זכאי ל___% מסכום עבודות המים והביוב שיבוצעו, מודגש כי שיעור זה הינו מתוך עמלת העירייה לה היא זכאית כמוגדר בהסכם הגג (להלן: "דמי ניהול/ תקורה").

4.2. התשלום ישולם ע"י העירייה לחשבון התאגיד תוך ___ ימים מיום קבלת דרישת תשלום בכתב מהתאגיד (בגין פיקוח עליון על התשתיות הצמודות לביצוע עבודות המים והביוב), עיכוב בהעברת הכספים מעל ל-21 ימי עבודה על ידי העירייה המגיעים לתאגיד יתווסף לתשלום ריבית והצמדה לפי חשכ"ל, ובלבד שהכספים שולמו לעירייה.

4.3. למען הסר ספק התקורות כאמור בסעיפים לעיל, אינן חלות על תכנון תשתיות מים וביוב צמודות אשר יתוקצבו על ידי הכללים של רמ"י מובהר כי

הוצאות התכנון המוכרות כוללות תקורה בגין ניהול התכנון



4.4 בגין ניהול, ביצוע ופיקוח צמוד ע"י התאגיד לעבודות תשתיות העל למים וביוב, התאגיד יהיה זכאי ל-6.5% מסכום עבודות המים והביוב, מודגש כי שיעור זה הינו כמוגדר בהסכם הגג (להלן: "דמי ניהול/ תקורה").

4.5 התשלומים בגין עבודות תשתיות העל למים וביוב יהיו לפי אבני דרך כמפורט בנספח ה' להסכם הגג, לרבות בגין מימון עבודות התכנון.

5 הסכם תשתית והתחייבות לעמידה בלוחות זמנים

4.1 ידוע לתאגיד כי העירייה תחתום על הסכמי תשתית עם היזמים שירכשו מגרשים מאת רמ"י, ובמסגרת ההסכמים מתחייבת העירייה כלפי היזמים בין היתר לביצוע עבודות התשתית והפיתוח בהתאם ללוחות זמנים הנקובים בהסכם התשתית, אשר הנתונים לגביו יימסרו על ידי העירייה לתאגיד מראש ותוך תקופה סבירה.

4.2 התאגיד מתחייב בזאת לעמוד בלוחות הזמנים הנקובים בהסכמי התשתית שהעירייה תחתום עם היזמים הזוכים במגרשים למכרזי רמ"י בכל הקשור לתכנון, תיאום תכנון ופיקוח. התאגיד מאשר בחתימה על הסכם זה את המועדים אשר קבועים בנספח ט.

4.3 מבלי לגרוע באמור, התאגיד והעירייה מתחייבים לשתף פעולה בצורה הדדית בכל שלבי התכנון ובכל שלבי הביצוע המבוצעים על ידי כל אחד מהצדדים כך שלא ייגרם כל עיכוב בלוחות הזמנים, ובהתחייבויות העירייה כלפי היזמים או התאגיד לפי הסכם זה בגין קבלת המגרשים לבניה, וקבלת טופס 4 והיתר אכלוס למבנים שיוקמו על ידי היזמים.

4.4 המשרד מתחייב בזאת לעמוד בלוחות הזמנים הנקובים בהסכמי התשתית שהעירייה תחתום עם היזמים הזוכים במגרשים למכרזי רמ"י בכל הקשור לתשתיות ראש שטח, ולשתף פעולה עם העירייה בכל שלבי התכנון והביצוע. כך שלא ייגרם כל עיכוב בלוחות הזמנים, ובהתחייבויות העירייה כלפי היזמים בגין קבלת המגרשים לבניה, וקבלת טופס 4 והיתר אכלוס למבנים שיוקמו על ידי היזמים.

5 קדם מימון

5.1 רמ"י תעמיד לעירייה קדם מימון על חשבון התקציב הכולל, וזאת לצורך תכנון וביצוע עבודות תשתית ופיתוח לרבות עבודות המים והביוב, המקדמה תקוּוּז בהתאם לאמור בהסכם הגג.

5.2 בכל מקרה בו העירייה תעביר לתאגיד קדמי מימון המקדמה תקוּוּז מכל סכום ו/או תשלום אשר יגיע לתאגיד מן העירייה



1.1 C!

6 תנאים להפסקת הסכם זה

6.1. כמפורט בהסכם הגג.

7 מכתב קיזוז היטלי מים וביוב

7.1 במעמד חתימה על נספח זה התאגיד יחתום על נוסח מכתב קיזוז בגין היטלי מים וביוב בנוסח החתום ע"י העירייה, ואשר יחול על כל המתחמים.

7.2 התאגיד והעירייה יחתמו על מכתב הקיזוז לבי כל תכנית בלוח הזמנים המפורט בהסכם הגג.

8 ביטוח

8.1 העירייה והתאגיד מתחייבים לערוך בעצמם או לחייב קבלני משנה מטעמם, לבצע ביטוח של העבודות או ההתחייבויות נשוא הסכם זה, ולכלול את רמ"י כמוטבת.

8.2 סוגי הביטוח וניסוחם יהיו כמקובל בשוק, בהתאם לקבוע בהסכם הגג לעניין זה ובהתאם לאישור שיוסכם בין יועצי הביטוח של הצדדים.

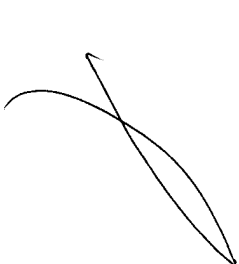
9 אחריות לשיפוי רמ"י

9.1 העירייה ו/או התאגיד יישאו כלפי רמ"י באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או התאגיד או מי מטעמם, בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, בכפוף לפס"ד חלוט או ההסכם פשרה מוסכם.

9.2 רמ"י מתחייבת להודיע לעירייה ולתאגיד על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה נגדה, העירייה והתאגיד מתחייבים להסכים לבקשה זו.

9.3 העירייה ו/או התאגיד הם אלו שינהלו את ההליכים המשפטיים אל מול התובע, ויישאו בעלויות ההליכים ותוצאותיהם, העירייה והתאגיד ו/או מי מטעמם יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור.

9.4 ידוע לצדדים כי הסכם זה כפוף לאישורו של הממונה על תאגידי המים והביוב וללא הסכמתו לא יהא הסכם זה בר תוקף.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

חשבת כללית רמ"י

מנכ"ל רמ"י

התאגיד

העירייה

אישור חתימות העירייה

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

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

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

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

אישור חתימות חברת מניב בע"מ

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של חברת מניב בע"מ, מאשר בזה כדלקמן:

כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם חברת מניב בע"מ על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

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

תאריך _____ חתימת עו"ד _____



האתר:

מגרש:

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

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

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכח")

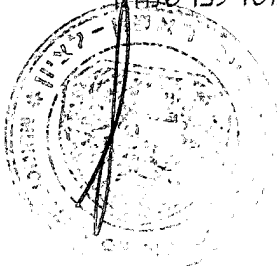
מצד שני

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

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנות.



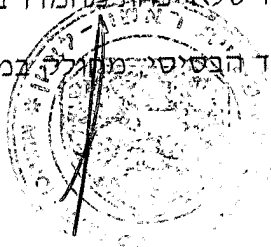
1.1
1.2
1.3

האתר:

מגרש:

2. הגדרות:

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



111 C!

האתר: _____
 מגרש: _____

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

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

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

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

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

3. ההתקשרות :

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

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

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

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

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

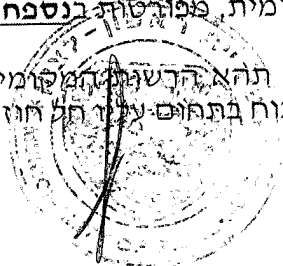
3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

4. עבודות הפיתוח :

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

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

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



1.1 C.1

האתר: _____

מגרש: _____

4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה.

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

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

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

4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו למעט העבודות המפורטות בנספח ג' ככל שצורך להסכם זה, כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.

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

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

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הוראתו. היזם מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בעד כל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה כאמור.



1.1 1.1

האתר: _____

מגרש: _____

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

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

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

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

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

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

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

4.11 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.12 הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר, כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובהתאם לה סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות ושוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכונות האצל של השטח מוסמכת ונקט בכל

ו.ו. ג.ו.

האתר:

מגרש:

האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



1.1 C.1

האתר: _____

מגרש: _____

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

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

5.7 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.8 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

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

5.9 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום פרוייקט השכונות הצפוניות ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

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

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

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

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



א.ו.
ח.ו.

האתר:

מגרש:

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

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

לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך. הרשות המקומית לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם. היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד. כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

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

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

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

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



1.1

5.13 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

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

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

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

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

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

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

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

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

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

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

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

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



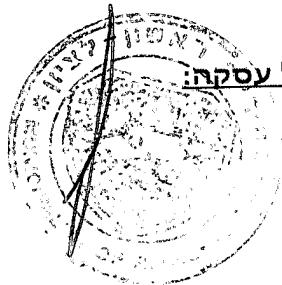
1.1

- 6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.6 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בניה כנקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע נשוא חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

- 7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו לרמ"י תוך 60 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז), (להלן: "המועד הקובע").
- 7.2 מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בנספח א' של מכרז רמ"י לשיווק הקרקע ו/או בנספח המפורט בחוזה ההקצאה בפטור ממכרז, הכולל לפי החוזה שחתם היזם עם רמ"י.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:



11 C.1

האתר:

מגרש:

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

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

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

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

8. היזם ורמ"י :

- 8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייטו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו במידה שכבר נחתם.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייטו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.
- 8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם.
- 8.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת



1.1

C.!

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

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

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

10. ערבות בנקאית

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

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

10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.



1.1

C!

- 10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היזם.
- 10.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.
- 10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.
11. בוטל

12 שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

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

13 שונות :

- 13.1 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 13.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 13.3 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.4 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת.
- 13.5 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 13.6 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתו בכתב ומראש של רמ"י.
- 13.7 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שצד השני יחולו על היזם וישולמו על ידו.



1.1 C!

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

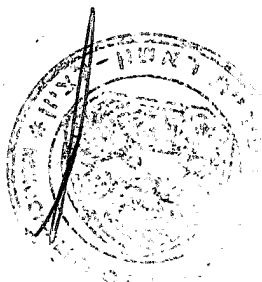
אישור חתימת היזם

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

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

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



1.1

1.1

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

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

היזם

הרשות המקומית



1.1 C!

נספח ב' - תנאים מיוחדים

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

היזם

הרשות המקומית



11

11

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

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

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

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

היזם

הרשות המקומית



1.1

1.1