

הסכם עקרונות

שנחתם ביום 2017 / /

בין

עיריית עכו

ובין

משרד הבינוי והשיכון

ובין

משרד האוצר

(להלן יחד – הצדדים)

1. רקע

- 1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית עכו (להלן - העיריה), אשר שיווקן ופיתוחן נמצא באחריות משרד הבינוי והשיכון.
- 1.2 בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דר/45) מיום 21.1.16 (להלן - החלטת הממשלה) הבאה בהמשך להחלטות ממשלה קודמות שעניינן הסכמי גג עם רשויות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיווק ופיתוח, החליטה ממשלת ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן - המשרד), מנהל רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) והממונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל הסכמים עם רשויות מקומיות בדבר שיווק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.
- 1.3 בהתאם להחלטת הממשלה, הסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העיר עכו, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן - הפרויקט):

תכנית	בעלות	שכונה	סטטוס/צפי אישור סטטוטורי	מס' יח"ד כולל בתכנית	יתרות לשיווק				סה"כ
					רוויה	שבס	צ"ק	דיון מוגן	
שונות	קרקע מדינה	אינפילים	מאושר	458	458	115		0	573
213-023312	בעלות מעורבת	צפון הכרם ג'	אושרה למתן תוקף 12/2016	1,200	1,200	360		139	1,861
17856/ג	קרקע מדינה	אגרוף דרום	מאושר	370			18	33	51
טרם נקבע	קרקע מדינה	נחלת אשר	ותמ"ל - דיון להפקדה 28/12/16	8,100	8,100	2,430		3,250	13,780
טרם נקבע	קרקע מדינה (טרם נקבעו גבולות סופיים)	אמת המים	בהכנה הכנה במחוזית 6/2018	660	660	198		10	868
טרם נקבע	קרקע מדינה (טרם נקבעו גבולות סופיים)	כניסה דרומית	בהכנה במחוזית 12/2018	400	400	120		420	940
טרם נקבע	קרקע מדינה (טרם נקבעו גבולות סופיים)	חוף צפוני	בהכנה במחוזית 12/2019	1,150	1,150	345		100	1,595
טרם נקבע	קרקע מדינה (טרם נקבעו גבולות סופיים)	ברבור ואזור התעשייה	בהכנה במחוזית 6/2020	0	0	0		1,680	1,680
סה"כ קרקע מדינה				12,338	11,968	3,568	18	5,632	21,348
שונות	קרקע פרטית	אינפילים	מאושר	140	140	32			
סה"כ קרקע פרטית לרבות חלק הקרקע הפרטית בקרקע מעורבת				140	140	32	0	0	162

בהסכמת הצדדים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הות"פ. בטבלה זו -

"שווה ערך מסחרי"; "שווה ערך תעסוקה" - שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטחי המסחר ושטחי התעסוקה כיחידות דיון. 120 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דיון אחת, 120 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דיון אחת, 2 יחידות דיון מוגן נחשבות כיחידת דיון אחת, 300 מ"ר שטחי ספורט ונופש שווים ליחידת דיון אחת. "קרקע מעורבת"- קרקע שהבעלות בה מעורבת כך שחלקה בבעלות מדינה וחלקה בבעלות פרטית

"קרקע מדינה בה טרם נקבעו גבולות סופיים" - קרקע המהווה שטח תוכנית הנמצאת בהכנה נכון למועד חתימת הסכם זה, במסגרתה טרם נקבעו גבולות התוכנית הסופיים. לכשיקבעו הגבולות הסופיים יקבע האם הקרקע היא קרקע מדינה או קרקע מעורבת.

1.4 כמפורט בטבלה לעיל, הפרויקט כולל כ- 17,780 יחידות דיון, מסחר ותעסוקה, בשמונה מתחמים בקרקע מדינה (להלן - מתחמים או אתרים) עליהן חלות התוכניות המפורטות בטבלה אשר הינן/יהיו תוכניות מאושרות שניתן להוציא מכוחן היתרי בניה (להלן - התוכניות). לאלה עשויים להתווסף באישור הוועדה המקומית, כ- 3,568 יחידות דיון על פי כל דין לרבות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ו/או מכוח תקנות התכנון

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and the number '2' in the center.

1.5 והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד-2013, כך שסה"כ צפי יח"ד אשר ישווק/שווקו או יקבלו היתר בניה במהלך השנים 2016-2023 הנו כ - 21,348 יח"ד. הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- **נספח א' - טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיור באתרים.**
- **נספח ב', ב1, ב2 - פירוט תשתיות לרבות שימוש בכספי ישן מול חדש.**
- **נספח ג1, ג2 - נהלי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד לעירייה**
- **נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעירייה, לרבות הנחיות לעניין הרשאות לתכנון.**
- **נספח ה' - רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.**
- **נספח ו' - הסכם בין המשרד, העירייה ותאגיד המים והביוב "מי עכו" (להלן - תאגיד המים או התאגיד) - יצורף תוך 75 יום ממועד חתימת הסכם זה.**
- **נספח ז' - מכתב העירייה לקיזוז אגרות והיטלים.**
- **נספח ח' - מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013.**
- **נספח ט' - נוסח הסכם תשתית בין העירייה ליזמי הבניה**
- **נספח י' - חוזה מדף ממשלתי 3210, כפי שיהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף.**
- **נספח יא' - נוהל ליווי יזמי בניה בטרם קבלת היתר בניה.**
- **נספח יב' - רשימת קרקעות בבעלות פרטית.**

1.6 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.

2. קידום תוכניות ושיווק

פריסת שיוקים ליח"ד במתכונת "מחיר למשתכן"							תאור התכנית		
סוה"כ כולל שווה ערך ליחידות דיור	2021 לא יאוחר מחודש 10/2021	2020 לא יאוחר מחודש 10/2020	2019 לא יאוחר מחודש 10/2019	2018 לא יאוחר מחודש 10/2018	2017 לא יאוחר מחודש 11/2017	2016	סטטוס אישור סטטוטורי	שכונה	תכנית
458			18	13	427		מאושר	אינפילים	שונות
1,339						1,339	אושר למתן תוקף 12/16	צפון הכרם ג'	213-023312
51					51		מאושרת	אגרוף דרום	18756/ג
11,350	1,500	2,850	2,000	3,000	2,000		הוכרז ב4/16. ממתין לדין בותמ"ל 10/2017	נחלת אשר	טרם נקבע
670		460		210			6/2018 הכנה	אמת המים	טרם נקבע
820			820				12/2018 בהכנה	כניסה דרומית	טרם נקבע

מ 3 11

1,250		1,250					בהכנה 12/2019	חוף צפוני	טרם נקבע
1,680	1,680						6/2020 בהכנה	אז"ת ברבור	טרם נקבע
17,618	3,180	4,560	2,838	3,223	2,478	1,339	סה"כ		

2.1 העיריה, המשרד ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ורמ"י לשווק במהלך השנים 2016-2021 את יחידות הדיור הכלולות בתוכניות וטרם שווקו נכון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט להלן:

למען הסר ספק מובהר כי המשרד ידאג למימון ביצוע הפקעות שטחים הנדרשים ופינויים לצורך קידום הבניה החדשה נשוא הסכם זה על פי כל דין. לצורך כך יעשה המשרד שימוש בתקציב הפרויקט ולא תחול על העיריה כל חובה להשתתף בהוצאות אלה.

כן יובהר כי שיווקים חוזרים אינם נספרים לעניין קצב השיווקים האמור לעיל והינם באים כתוספת לקצב השיווקים בהסכם והכל בהתאם להחלטת המשרד.

2.2 העיריה מתחייבת לתמוך בבקשות להקלה שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של המשרד או רמ"י (להלן - יזמים), על פי כל דין, בכל המתחמים נשוא הסכם זה.

2.3 העיריה מתחייבת לאפשר השווקים נשוא הסכם זה בתחומה, בקצב המפורט בטבלה דלעיל, ובכל מקרה במיקרים חריגים אשר יאושרו מראש על ידי וועדת ההיגוי, בהיקף מצטבר שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה בממוצע עד יום 31.12.2021 ובהתאם לטבלה דלעיל. המשרד מתחייב להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.

2.4 מסלולי השיווק וההקצאה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ותשלח עליהם הודעה בכתב לעיריה. ככל שהעיריה תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד, ידונו הצדדים בבקשת העיריה במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשת העיריה בכתב לשינוי כאמור, יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיריה. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, וההתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם חכירה בין הזוכה ובין רמ"י.

לבקשת העיריה, המשרד מסכים כי שיווק יחידות הדיור במתחם צפון הכרם ג' ייעשה בתמהיל של 25% בניה רוויה בשיטת מכרז קרקע ו75% בניה רוויה בשיטת מחיר למשתכן הכל בכפוף לאישור הות"פ.

2.5 מוסכם כי העיריה תפעל מתוך מטרה שמחצית מתוספת יחידות הדיור באתרים, אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, תוקצה לבני מקום, והכל בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל הרלוונטיות לעניין זה לעת השיווק.

2.6 העירייה מצהירה שבתחומה קיימות תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, המכילות לכל הפחות 5,000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר צפויות להיות מאושרות על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לא יאוחר מ-18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3. פיתוח תשתיות

3.1 הגדרות

במסמך זה יהיו למונחים המפורטים להלן המשמעות שבצדם:

שכונות ותיקות: כהגדרתן בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או בכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות - "ישן מול חדש".

תשתיות על/ראש שטח: תשתיות המיועדות לשרת את כלל האתרים/תכניות או חלק מהם, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכונני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"ב.

תשתיות צמודות: תשתיות המצויות בשטח התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד, לרבות ביצוע עבודות עפר גסות במגרשים הציבוריים וקירות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, בתחום האתר, כולל סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, תיעול וניקוז מים, קווי תאורה, פיתוח סביבתי משלים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתית השקיה במי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום תכנון לעבודות חשמל, טלפון, וביצוע שצי"פים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים.

3.2 ביצוע תשתיות צמודות באתרים/מקומות בהם מנוצעות העבודות על ידי המשרד

המשרד ביצע, מבצע ויבצע עבודות תשתית צמודות באתר צפון הכרם ג', בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. העירייה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הכבישים וכל הנלווה להם לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובהם ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונות היתר בניה כדין.

העירייה תלווה את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן תקבל את העבודות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג'.

מעט לעת יהא רשאי המשרד להעביר לעירייה לפי שיקול דעתו הבלעדי ובהסכמת העירייה עבודות תכנון וביצוע באתרים נשוא סעיף זה. העירייה תקבל את עבודות אלה בהתאם להוראות ההסכם לרבות בהתאם לנוהל עבודות המצורף להסכם זה כנספח ג'.

במקרים אלה התקורה לה תהיה זכאית העירייה (הכוללת בין היתר ניהול ופיקוח) תהיה בגובה של 7.5%, שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו על ידי העירייה, כולל מע"מ.

3.3 ביצוע תשתיות צמודות באתרים/מקומות בהם מבוצעות העבודות על ידי העיריה

העיריה תבצע על פי כל דין את השלמות התכנון הנדרשות וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באתרים הנזכרים בטבלה סעיף 1.3 לעיל, למעט האתרים בהם המשרד מבצע את העבודות כמפורט בסעיף 3.2 לעיל, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתיימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. עבודות הפיתוח של מתחם צפון הכרם ג' המבוצעות ואשר יבוצעו על ידי המשרד, מפורטות בנספח ב' לכל אתר באופן פרטני.

עבודות הפיתוח ביתרת האתרים שיפותחו ע"י העיריה וכן עבודות הפיתוח באתר צפון הכרם ג' שיפותח על ידי המשרד, יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.6 רק לאחר סיום התכנון המפורט. רשימת עבודות אלה שיפורטו בנספח ב' שיוכן באופן פרטני לכל אתר בנפרד תצורף מעת לעת עובר לשיווק המתחמים בהם יבוצעו העבודות.

3.4 עבודות תשתית המים והביוב יתוכננו ויבוצעו על ידי המשרד, העירייה או תאגיד המים. לצורך מימון ביצוע העבודות יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות מי מטעמו את העבודות או לחליפין יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויעביר לתאגיד הזמנות לתכנון וביצוע עבודות או לחילופי חילופין יגבה התאגיד דמי הקמה מהיזמים ויבצע את העבודות והכל בהתאם להחלטה ושיקול דעת בלעדי של המשרד. כל התנאים בנושא עבודות מים וביוב לרבות בנושא הגביה בגין עבודות אלה לרבות הגורם שיגבה תשלומים, יוסכמו בין המשרד, העיריה והתאגיד בהסכם שיחתם בין הצדדים (נספח ו').

3.5 הכספים למימון יתרת עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי המשרד או העיריה, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכנגדן יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרזי שיווק הקרקע.

3.6 אומדן עלויות הפיתוח יוכן על ידי העיריה עבור אתרים שיפותחו על ידי העיריה, יאושר ע"י אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויובא לדיון ואישור של הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1429 מיום 29/6/15 או ועדת הפרויקטים הרלוונטית או כל ועדה מוסמכת אחרת שתבוא במקומן (להלן - הוועדה לתכנון ופיתוח או ות"פ). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק הקרקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שיכסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הוועדה כאמור.

3.7 ככל שיתברר כי תקציב הפיתוח שאושר לא מספיק לביצוע עבודות הפיתוח המתוכננות נשוא האומדן יפעל המשרד כדלקמן:

3.7.1 המשרד יעשה כל אשר ביכולתו לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ.

3.7.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעל המשרד להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנהלי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובות"פ.

3.8 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.7.2 לעיל, לא תחול על העירייה/הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החובה לממן את ההגדלה, כולה או חלקה. נמצא בסיום פיתוח האתרים נשוא הסכם זה המפותחים על ידי העירייה, כי קיים עודף בתקציב המיועד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותן תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לעירייה. לעניין סעיף זה - "עודף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטים טרם שיווק הקרקע, לענין העבודות באתרים המפותחים על ידי העירייה בלבד, בערך נומינאלי, בניכוי הנחות ככל שיינתנו על ידי הקבלנים הזוכים במכרזי הפיתוח, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאלי כפי שיקבע על ידי אגף תיקצוב ובקרה במשרד.

דוגמא : אומדן מאושר עבור עבודות באתרים המפותחים על ידי העירייה – 100 ש"ח, הנחות קבלן מצטברות 20 ש"ח, ביצוע בפועל על ידי העירייה – 70 ש"ח. **עודף** $100 - 20 - 70 = 10$. העירייה תהא זכאית ל-15% מהעודף קרי – 1.5 ש"ח. למען הסר כל ספק סעיף זה חל רק על האתרים בהם יתבצע פיתוח על ידי העירייה ואינו חל על האתרים בהם הפיתוח מתבצע על ידי חברת ערים.

3.9 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5 (שבעה וחצי) אחוז שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שיבוצעו ע"י העירייה, כולל מע"מ (להלן - **דמי ניהול**).

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (כגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצ"ב) תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5 (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, לא כולל מע"מ. הכספים יועברו לעירייה בהתאם למועדים ולכללים המפורטים בנספח ד' להסכם זה.

תשלום דמי הניהול והתקורות כאמור יהווה תמורה מלאה כנגד כל הוצאות העירייה, ללא יוצא מן הכלל, לניהול, פיקוח על עבודות התכנון והפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה, וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש ליישומו של הסכם זה.

למען הסר ספק, העירייה לא תהא זכאית לדמי ניהול ותקורות בגין עבודות שלא יבוצעו על ידה, קרי בגין עבודות שיבוצעו על ידי המשרד ו/או מי מטעמו וכן בגין עבודות שיבוצעו על ידי תאגיד המים.

4. עבודות פיתוח בקרקע פרטית ובקרקע מעורבת

4.1 מאחר שבתחום התכניות מצויים מגרשים בבעלות פרטית, בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים חלק מתוכנית המכילה קרקע מעורבת או בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים את מלוא המגרשים בתוכנית (להלן: "**מגרשי הפרטיים**"), ומאחר ועבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי המשרד או העירייה והכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתות בפועל גם את מגרשי הפרטיים, לפיכך מוסכם על הצדדים כלהלן:

בגין ביצוע עבודות אלה, העיריה מתחייבת לגבות מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח על פי חוקי העזר העירוניים או כל חוק רלוונטי אחר. כנגד גביה זו, תבצע העיריה עבודות פיתוח בהתאם לחוקי העזר הרלוונטיים ובהתאם למלוא פוטנציאל הגביה שלה מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים על פי כל דין מכח חוקי העזר הקיימים או שיהיו קיימים במועדים הרלוונטיים ובתאום ואישור של המשרד, לביצוע העבודות בתוכניות המפורטות נשוא הסכם זה. נכון למועד חתימת הסכם זה, פוטנציאל הגביה של העיריה מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בקשר עם תוכנית צפון הכרם ג' מסתכם בסך של כ- 9 מליון ₪, אשר יבוצעו בהם עבודות על ידי העיריה כמתואר בנספח ב' להסכם.

4.2 העיריה לא תתן את אישורה או את הסכמתה למתן היתר בניה לבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים, לפני סיכום סופי ובכתב עם המשרד בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי העיריה כנגד גבייה זו.

4.3 העיריה תהיה האחראית הבלעדית לגביית אגרות והיטלים מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין עבודות הפיתוח שתבצע, בהתאם לכל דין לרבות חוקי העזר העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה. המשרד לא יהיה מעורב כלל בגביית האגרות וההיטלים על ידי העיריה מאת בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים כאמור.

4.4 העיריה מצהירה בזאת כי ידוע לה והיא נותנת את הסכמתה לכך שהמשרד יחל בביצוע עבודות הפיתוח, רק לאחר שיהיה סיכום בינה לבין המשרד לעניין עבודות הפיתוח שעליה לבצע כנגד גביית אגרות והיטלים כאמור מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים על ידי העיריה. העיריה מצהירה כי ידוע לה ונותנת את הסכמתה לכך שיתכן וגביית הכספים מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים לא יספיקו לביצוע מלוא עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כאמור להלן ובמקרה זה העיריה תבצע את העבודות ותשלם את הסכומים הנדרשים ממקורותיה העצמיים לרבות מכספי חלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של העיריה מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר. (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה: מספר יחידות הדיור בקרקע הפרטית בהתאם לתוכנית הרלוונטית (להלן: "יחידות הדיור הפרטיות") לרבות שו"ע שבגינן לא ניתנו היתרי בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקי סך כל יחידות הדיור בהסכם זה בקרקע מדינה בתוספת יחידות הדיור הפרטיות).

4.5 העבודות שיצוינו בנספח ב' 2' על נספחיו הן פועל יוצא ובהתאמה למלוא פוטנציאל הגביה של העיריה על פי כל דין מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים שנמצאים בשטח התכנית. העבודות האמורות בנספח ב' 2', ייקבעו עובר לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום בין מחוז חיפה במשרד לבין העיריה ובאישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטניים של כל תכנית ולאומדן התוכנית.

4.6 נספח ב' 2' על נספחיו ייחתם פרטנית לכל אתר עובר למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי העיריה שיגרעו מרשימת העבודות הכלולות בנספח ב'. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.

- 4.7 העבודות המפורטות בנספח ב'2' יתוכננו ויבוצעו על ידי העיריה ויהיו באחריותה המלאה ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו על ידי המשרד ובהתאם לקצב שיווק המגרשים ואיכלוסן של יחידות הדיור כפי שייקבע על ידי המשרד.
- 4.8 המשרד בתיאום עם העיריה, יהיה רשאי לשנות את רשימת העבודות שצוינו בנספח ב'2' הפרטני בכפוף לחתימת מורשי החתימה של הצדדים.
- 4.9 במקרים מיוחדים, בתיאום עם העיריה ובהתאם להחלטת המשרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד ויבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו העיריה תישא במימון חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה העיריה מאותם גורמים תשלומים המגיעים לה על פי כל דין לרבות אגרות והיטלים ותעביר למשרד את תקבולים אלו במועד עליו תסכים העיריה עם המשרד ובהעדר הסכמה בסמוך לאחר גבייתם, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלוא התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בתשתיות, תעביר העיריה למשרד את יתרת התשלום המגיע למשרד לצורך השלמת החלק היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו, זאת ממקורותיה העצמיים של העיריה לרבות מכספי חלף היטל השבחה. למען הסר כל ספק, בגין סכומים אלו שיועברו על ידי העיריה למשרד לא תקבל העיריה חשבונית מס מהמשרד.
- 4.10 למען הסר ספק, העיריה לא תהא זכאית לתקצוב כלשהו מאת המשרד בגין "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" בקשר עם מגרשי הפרטיים כהגדרתם לעיל והכל בכפוף להחלטות מועצת המינהל התקפות ואשר יהיו בתוקף.
- 4.11 נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע שיעור הבעלות המדויק בין המדינה לבין הגורמים הפרטיים בתוכניות שאינן בתוקף כמפורט בטבלה בסעיף 1.3 לעיל. לאחר שיקבע וככל שיקבעו מספר יחידות הדיור או שווה ערך יעודכנו נספחי ההסכם הנוגעים לגורמים הפרטיים ובכללם נספח ב'2' ונספח י"ג יעודכנו בהתאם לאישור המשרד.
- 4.12 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד לעיריה בנוגע להתקשרות בין העיריה ליזם/בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים או מי מטעמם, לרבות מתן היתרי בניה וגביית אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת ההיגוי.

5. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספים

- 5.1 לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי המשרד כאמור בהסכם זה יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשק סגור לכל אתר פרטני (להלן: "תקציב הפרויקט").
- 5.2 העיריה תקזז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה, למעט אגרות בניה, מכלל יחידות הדיור נשוא הסכם זה וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד לצורך ביצוע התשתיות נשוא הסכם זה. העיריה מוותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העיריה לקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות

בהסכם זה בלבד, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העירייה אגרות והיטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, העירייה תקזז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיזום ישלם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד כפי שיהיו בעת הרלוונטית, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

דוגמת מכתב קיזוז חתום על ידי העירייה מצורף **כנספח ז'**. יודגש כי עובר למועד השיווק של כל מתחם פרטני, תחתום העירייה על מכתב קיזוז פרטני למתחם כדוגמת נספח ז'. יובהר כי תנאי להעברת הרשאה תקציבית לרשות עבור מתחם פרטני הינו המצאת מכתב קיזוז כאמור חתום על ידי מורשי החתימה מטעם העירייה ומאושר כדין. האמור לעיל לא מתייחס להרשאות תכנון.

5.3 תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משק כספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי המשרד.

5.4 העירייה תפתח ארבעה חשבונות בנק נפרדים לצורך הפרויקט -

5.4.1 חשבון אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) וחינוך (להלן - **חשבון מוסדות ציבור**).

5.4.2 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספים שנגבו במסגרת "ישן מול חדש" (להלן - **חשבון ישן מול חדש**).

5.4.3 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק למימון עבודות פיתוח שיועברו על ידי המשרד לביצוע העירייה, בהסכמת העירייה (להלן - **חשבון פיתוח**).

5.4.4 חשבון שהכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לכספי סיוע בכח אדם ומיתוג (להלן - **חשבון כח אדם ומיתוג**)

5.5 השימוש בכספים בחשבונות המפורטים בסעיף 5.4 לעיל, יבוקרו אחת לרבעון על ידי חשב המשרד או מי מטעמו, בהתאם לנהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד על ידי העירייה הרשאת צפייה בכל חשבונות הבנק לעיל.

5.6 העברת הכספים מתקציב המשרד לחשבונות הני"ל, לצורך מימון העלויות, תתבצע עד 38 יום לחשבונות חלקיים ועד 60 יום לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכיו במחוז חיפה של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה בנספח ד'. בנוסף על העירייה לציין בחוזים עם הספקים כי תנאי התשלום לספקים יהיו עד 59 יום מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 יום מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יחול לעניין זה ההסדר הקבוע בנספח י'. משמע, העירייה מתחייבת להעביר למחוז חיפה במשרד את החשבון הבדוק והמאושר על ידה על כל מסמכיו לא יאוחר מ- 21 יום ממועד קבלת החשבון מהספק. העירייה מתחייבת להעביר את התשלומים לספקים לא יאוחר מ- 3 ימי עבודה ממועד קבלת הכספים מהמשרד.

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and the number 11 on the right.

5.7 בכל מקרה של איחור בהעברת התשלומים שאושרו מהמשרד לעיריה, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 5.6 לעיל ובתוספת של 8 ימים נוספים ולאחר שהודיעה העיריה בכתב ולאחר על איחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לעיריה בהתחשב במקדמות שהועברו (דהיינו, מסכום הפיגור שלא שולם במועד תנוכה יתרת המקדמה הקיימת בידי העיריה נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשכ"ל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 יום, תשולם לעיריה ריבית חשכ"ל.

5.8 במידה ויתברר כי התקציבים היעודיים שיועברו לעיריה שימשו למימון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 11 להסכם זה – תשיב העיריה כספים אלה למשרד במישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכספים המגיעים לעיריה בגין חלף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

6. מוסדות חינוך

6.1 בהסכם זה – "מוסדות, פרוגרמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחויבת על פי משרד החינוך.

6.2 תכנון ובניית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בנספח ה', יבוצע על ידי העיריה או מי מטעמה, בניהול העיריה כאמור בהסכם זה.

6.3 הובא לידיעת העיריה כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל זכאית העיריה לקבל עדיפות בקבלת הרשאות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם לקצב השוקיים בפועל.

6.4 העיריה תכין פרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם. הפרוגרמה תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

6.5 המשרד מתחייב לעשות ככל יכולתו לפעול ביחד עם העיריה אל מול משרד החינוך על מנת שההרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כמפורט בנספח א'.

6.6 העיריה מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בנספח ה', בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו ממשרד החינוך.

ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך במתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר או מתוך כספים שייקבלו למטרה זו בהתאם להוראות סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

7. בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה

- 7.1 בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" - כהגדרתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מספר 1436 מיום 15 ביולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כמפורט בנספח ה', תבוצע על ידי העיריה.
- בהתאם להחלטת מועצת מנהל מספר 1436, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של כ- 29,217 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 11/16) וכן סך של כ- 6,608 ₪ (צמוד למדד 11/16) ליחידת דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העיריה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ- 20,743 ₪ (צמוד למדד 11/16) ליחידת דיור בהתאם להחלטת מועצה 1436 או בהתאם לכל החלטה אחרת שתבוא במקומה לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.
- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה. הרשאה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.
- 7.2 שינוי ברשימת מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם כנספח ה', יתבצע בהסכמת המשרד והעיריה כאמור בנספח ה'.
- 7.3 העיריה מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בנספח ה', בשלב בו הם נדרשים לצורך אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו, כמפורט בנספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.
- ככל שיהיה פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעיריה מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שווקים בפרויקט זה ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר.
- 7.4 העיריה רשאית לבקש מהמשרד בכתב כי המשרד יבצע עבורה את בניית מוסדות הציבור נשוא סעיף זה. במקרה כאמור, ככל שהמשרד יעתר לבקשת העיריה, מובהר כי אם יתברר שקיים פער בין עלות בניית מוסדות הציבור בפועל לבין התקציבים שיועמדו מכח סעיף זה, יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העיריה, לרבות כספי חלף היטל השבחה או היטלי השבחה להם זכאית העיריה בגין שיווקים בפרויקט ו/או בפרויקטים אחרים בתחומי העיר. כיסוי הפער על ידי העיריה יהווה תנאי לביצוע בניית מוסדות הציבור על ידי המשרד. אין בסעיף זה לגרוע מאחריות הרשות בכל הנוגע לתכנון ובניית מוסדות הציבור בהתאם להוראות הסכם זה.

8.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015, במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל סך של כ- 9,751 ₪ ליחידת דיור בבניה רוויה (צמוד למדד 09/16). ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ- 15,817 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 09/16). עבור יחידות דיור בבניה צמודת קרקע ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 6,477 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 09/16). בנוסף, ייגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,079 ₪ ליחידת דיור (צמוד למדד 09/16) מכוח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה) התשע"ד- 2013. בסכומים אלו העיריה תבצע את העבודות שיפורטו בנספח ב1. העברת הכספים לעיריה תבוצע בהתאם לנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשאה תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. יובהר כי עובר למועד שיווק ספיציפי, יקבע הסכום המדוייק לגבייה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתהא בתוקף בעת הרלוונטית וכן בהתאם לערך הקרקע שיהיה ידוע לאותה העת, לרבות העדכונים הנדרשים עובר לשיווק בגין ערך הקרקע ככל שיידרשו.

8.2 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות במישרין או בעקיפין את יחידות הדיור החדשות נשוא הסכם זה בשיעור שלא יפחת בכל מקרה מ 30% מסך תקציב ישן מול חדש, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העיריה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעיריה המעידות על ביצוע העבודות בגינן מבוקש התשלום.

8.3 בנוסף לאמור בסעיף 8.2 לעיל, מוסכם כי עד 20% מסך תקציב ישן מול חדש המרכיב את תוכנית העבודה כאמור, ישמש למימון ביצוע השלמות מוסדות חינוך חובה ומוסדות ציבור בשכונות הוותיקות, שישרתו בעקיפין את יחידות הדיור נשוא הסכם זה.

8.4 תכנית העבודה להשקעה בתשתיות וטיפול בשכונות הוותיקות כאמור בסעיף זה אשר תתעדף עבודות המשרתות בעקיפין את יחידות הדיור החדשות נשוא הסכם זה, תועבר לאישור המשרד לצורך הוצאת ההרשאה קודם ביצועה. לאחר ביצוע העבודות, יועבר התשלום בכפוף לאישור ביצוען בכתב מאת העיריה ובכפוף לקבלת חשבוניות מהעיריה המעידות על ביצוע העבודות בגינן מבוקש התשלום.

8.5 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לענין בניה רוויה, לא תוטל על העיריה חובה להקצות כספים מהכנסותיה הנובעות מחלף היטל השבחה לטובת שדרוג תשתיות קיימות, כנגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות העיריה תעשה על פי שיקול דעת העיריה בלבד.

8.6 הסכומים האמורים בסעיף זה כפופים להחלטת מועצת המינהל שבתוקף.

9. עיקרי התחייבויות העיריה

- 9.1 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השיווקים והפיתוח.
- 9.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמתפקידה לוודא את התאמת ביצוע העבודות על ידי העיריה לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי המשרד או על ידי ועדת ההיגוי. נהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.
- 9.3 ככל שיוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות מכח תקנה 2(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף כנספח ז' תהיה לתמוך בבקשה, על פי שיקולים מקצועיים ענייניים.
- 9.4 העיריה מתחייבת לקבוע תקופת בדיקת בכל החוזים של העיריה או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות העיריה לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התיקונים במשך כל תקופת הבדיקה. ביצוע המעקב, הפיקוח והדיווח ביחס לתיקוני בדיקה הינם באחריות בלעדית של העיריה.
- 9.5 למען הסר ספק, תחזוקת התשתיות שיבוצעו על ידי המשרד בליווי העיריה ויימסרו לעירייה בהתאם לאמור בנספח ג' ובהתאם להוראות הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העיריה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט.
- 9.6 ככל שהמשרד יחליט כי העיריה תבצע את כל הפעולות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד יבצע את הפעולות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטלה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעלויות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לעיריה כל תקציב לצורך ביצוע מטלה זו.
- ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העיריה תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתרת על פלישות שכאלה למשרד. העיריה תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטים בהתאם לסמכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות וחובות העיריה על פי כל דין.
- 9.7 העיריה מצהירה כי ידוע לה שהמשרד מקיים מעת לעת דיונים בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרתם דנה הוועדה ומקבלת החלטות במידת הצורך, אודות חילוט ערבויות היזמים אשר התקשרו עם המשרד, על פי כל דין ו/או הסכם. העיריה באמצעות מהנדס העיר תשמש כמשקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לעיריה הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עובר לכינוסה המתוכנן של הוועדה. היה ונבצר ממהנדס העיר

להופיע לדיון שיקבע, ידאג המהנדס כי נציג מוסמך מטעמו הבקיא בנושאים שיופיעו בסדר היום של הוועדה הרלוונטית יופיע לדיון.

9.8 מיד לאחר חתימת הסכם זה, יפעלו העיריה והמשרד במשותף להסרת ההתניה בסעיף 4.4 סעיף משנה 10 בתב"ע שמספרה 213-0233312 "עכו צפון הכרם ג'", תוך ולא יאוחר מאשר 4 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, כך שתוסר ההתניה להקמת שלושת המעברים נשוא התוכנית כתנאי למתן היתרי אכלוס.

מוסכם על הצדדים כי מעבר עילי אחד מתוך שלושת המעברים נשוא התב"ע כאמור ימומן ויבוצע על ידי המשרד .

לענין שני המעברים הנוספים (להלן: "שני המעברים הנוספים") - העיריה תגיש בקשה לשינוי התב"ע הנ"ל כך שתבוטל הדרישה להקמתם. ככל והתב"ע תשונה כאמור והדרישה להקמת שני המעברים הנוספים או אחד מהם תבוטל, העיריה תהא רשאית לבקש מהמשרד הסטה של התקציב המיועד להקמת המעבר /המעברים הנוספים אשר בוטלו, לצורך ביצוע עבודות "ישן מול חדש". המשרד ידון בבקשת העיריה ויאשרה בהתאם לכללים.

למען הסר כל ספק, אם מכל סיבה שהיא לא תבוטל הדרישה בתב"ע להקמת שני המעברים הנוספים או אחד מהם כאמור לעיל, מכל סיבה שהיא, באחריות העיריה יהיה לפעול בהתאם להתניה ולהקים את שני המעברים הנוספים או אחד מהם על חשבונה בלוחות הזמנים כפי שיתחייב ממנה. העיריה תבצע את העבודות מתקציב ישן מול חדש כמפורט בנספח ב'. למען הסר כל ספק, המשרד לא יהא אחראי למימון ו/או ביצוע שני המעברים הנוספים. ככל שהעיריה לא תעמוד בהתחייבותה כאמור לעיל, המשרד יהא רשאי לבצע את הקמת שני המעברים הנוספים מתוך תקציב ישן מול חדש כאמור. המשרד יקוז מתוך הכספים המגיעים ממנו לעיריה מתוך התקציב הנ"ל כל סכום ללא יוצא מן הכלל שישמש אותו לצורך הקמת המעברים לרבות כספים בגין ניהול, פיקוח, תשלום תקורות וכיוצ"ב.

10. הוצאת היתרי בניה

10.1 לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחמים והרצון והצורך במתן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בניה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדיור והן לכלל היתרי הבניה באתרים, תפעיל העיריה מנגנון מיוחד לבדיקת בקשות למתן היתר בניה, והכל על מנת להקל על הזוכים במכרזי הקרקע לקבל היתרי בניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן לביצוע מטלות העיריה לביצוע הסכם זה ובכללן יעוץ מקצועי לליווי, ביצוע, מעקב ובקרה אחר יישום ההסכם, פיקוח עירוני על השלכת פסולת בניה והסרת חסמים תכנון וביצוע. העיריה תתקשר עם יועצים אלו באופן שכלל המטלות יבוצעו בלוח הזמנים הנדרש על ידי המשרד. בחירת הגורמים המקצועיים כאמור תיעשה על ידי העיריה בתיאום עם המשרד. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות מנהלות מטעם העיריה, תיעשה באישור מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד .

10.2 לטובת ביצוע מטלות סעיף 10.1 לעיל, המשרד יעמיד לטובת העיריה תקציב השתתפות להתזר הוצאות אשר ישמש את העיריה להעסיק יועצים מקצועיים כאמור לעיל אשר

תפקידים יהיה לסייע לעירייה בביצוע מטלותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים.

10.3 התקציב שיועמד יהא תקציב שנתי בסך של 700 אלף ש"ח לשנה וזאת למשך תקופה של 7 שנים ובסך כולל של 4.9 מליון ₪ (כולל מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש 11/2016. קבלת ההרשאה להתחייב בסך של עד 700 אלף ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש נובמבר 2016 של השנה הראשונה (שנת 2017), תהיה בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. התשלומים יועברו לעירייה מדי חודש כנגד דו"ח ביצוע מפורט שיוכן על ידי העירייה לשביעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבוניות מס כדין המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.

10.4 העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השנייה (שנת 2018) מותנית בהצלחת שיווק ראשון של תוכנית נחלת אשר.

העברת הרשאות לעירייה עבור השנה השלישית ואילך מותנית בעמידת העירייה במשימות כך שיתאפשרו השיווקים כמפורט בתוכנית השיווקים בטבלה בסעיף 2.1 לעיל.

10.5 במידה והעירייה לא תעמוד באחד או יותר מהמשימות המתוארות לעיל בקשר עם השנה השלישית ואילך יובא הנושא לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן ההרשאות החל מהשנה השלישית ואילך.

10.6 למען הסר ספק אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת העירייה לעמוד בכל לוחות הזמנים והמועדים וההתחייבויות הנקובים בהסכם זה.

10.7 במידה ובתום כל שנה מהשנים הנזכרות לעיל לא ינוצל על ידי העירייה מלוא התקציב השנתי, העירייה תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נוצל במהלך השנים העוקבות.

10.8 במידה ובחלוף כל השנים הנזכרות לעיל, לא ינוצל מלוא התקציב בסך 4.9 מלש"ח, בסמכות וועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 4.9 מלש"ח.

10.9 ככל שהעירייה לא תעמוד ביעדים הנ"ל במצטבר, תוך פרקי הזמן הנזכרים לעיל, ידחה מועד התשלום לעירייה הנזכר בסעיף 10.1, 10.2 לעיל, לחודש העוקב, בכפוף לעמידה ביעדים הנזכרים לעיל. במהלך חודש העוקב. למען הסר ספק, אין במתן האפשרות לדחיית התשלום לעירייה, בגין אי עמידה ביעדים כדי לגרוע מחובת העירייה לעמוד ביעדים מידי חודש בחודשו. ככל שיעדי החודש החולף לא יושגו אף במהלך החודש העוקב, העירייה לא תהא זכאית לתשלום בגין החודש החולף בו לא עמדה ביעדים.

10.10 העירייה מתחייבת להוציא היתרי בניה ו/או היתרי פיתוח ו/או היתרי חפירה מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשות להיתרים, לפי הענין, ובלבד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

11. ועדת היגוי

11.1 תוקם ועדת היגוי לפרויקט שבראשה יעמוד נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, נציג משרד האוצר שימנה המנהל הכללי של משרד האוצר, נציג העירייה שימנה

ראש העיר ונציג רשות מקרקעי ישראל שימנה המנהל הכללי של רמ"י. קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל חבריה. לא הגיעו חברי הוועדה להסכמה תוך 7 ימים יכריעו במחלוקת מנכ"ל המשרד וראש העיר בהסכמה, וככל שלא יגיעו להסכמה בתוך 7 ימים - יכריע במחלוקת מנכ"ל המשרד. החלטת מנכ"ל המשרד בעניין זה תהיה בתיאום עם ראש העיריה ומתוך כך שיעשה כל מאמץ להתחשב בצרכי העיר ובבקשת ראש העיר.

11.2 בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תתכנס לפחות אחת לשלושה חודשים, או תוך 30 יום מעת שאחד מחברי הוועדה בקש לכנסה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפוני שיתועד בדוא"ל, הוועדה תהיה רשאית למנות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחברי ועדת ההיגוי וכן למנכ"ל העיריה, גזבר העיריה, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

11.3 תפקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי:

- 11.3.1 לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט.
- 11.3.2 לפעול לקביעת אסטרטגיה שיווקית ומיתוג הפרויקט.
- 11.3.3 לדון בתקציב, הצורך בביצוע עבודות נוספות, שינוי באומדן או בעלויות, ונהלי ביצוע תשלומים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות בביצוע.
- 11.3.4 לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותן.
- 11.3.5 לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בבעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמה כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.
- 11.3.6 לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות.
- 11.3.7 לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במכרזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצאו בפועל.
- 11.3.8 לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו.
- 11.3.9 להטיל מטלות נוספות על העיריה כפוף להסכמת העיריה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.
- 11.3.10 לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמת כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת.
- 11.3.11 מובהר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגופים המוסמכים של כל אחד מהצדדים והכול על פי נהליהם הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

12. התקשרויות העיריה

12.1 כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין העיריה או מי מטעמה לבין צדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ישמש כמשקיף בוועדת המכרזים מטעם העיריה כאמור בנספח ד'.

12.2 טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.

13. אחריות לנזקים וביטוח

העיריה תהיה אחראית כלפי המשרד באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או למי מטעמו ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העיריה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט.

המשרד מתחייב להודיע לעיריה על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהמשרד יגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדו, העיריה מתחייבת להסכים לבקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי המשרד, העיריה היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התובע. העיריה תישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את המשרד על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע שעל המשרד לשלם.

ביחס לתכניות לגביהן ניתנה הרשאה לפיתוח ו/או אישור להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, העיריה ו/או מי מטעמה מתחייבת לאתר ולמנוע פלישות לרבות שפיכת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדווח לאתגר על פלישות שכאלה למשרד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין.

העיריה מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת 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 - והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונית) יכללו מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העיריה ככל שישולמו על ידה מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

רכשה העיריה בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם.

אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמהם תתקשר העיריה - המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו למשרד הבינוי והשיכון ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון .

סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

14. ביטול ההסכם

14.1 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה שהיא, איחר אחד הצדדים בביצוע מטלותיו בתקופה העולה על ששה חודשים או יותר (להלן - **הצד המאחר**), יהיה רשאי הצד שכנגד להודיע לצד המאחר על ביטול ההסכם זה, ביחס ליחידות הדיור שטרם שוקו, וזאת בכפוף להודעה בכתב 90 יום מראש.

14.2 במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

14.2.1 ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות ההסכם זה, והביטול לא יחול לגביהן.

14.2.2 ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - העיריה תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שיהיו באותה עת, לרבות לענין מוסדות ציבור או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר של העיריה.

14.2.3 ככל שתבחר העיריה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקזז כספים עבור עבודות שבוצעו על ידי המשרד ו/או עבור כספים שהועברו לעיריה בקדם מימון ו/או מקדמות שהועברו לעיריה על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שמגיע לעיריה מאת המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש.

15. שונות

15.1 בכפוף לקבלת הכספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות הדיור (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לעיריה הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והרשאות בגין עבודות ראש שטח עליהם הוסכם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 187 יום ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העבודות המבוקשות על ידי העיריה לפי כללי המשרד.

15.2 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1479, מיום 5.9.2016, העירייה תהיה זכאית לתמריץ מחיר למשתכן עבור כל יחידת דיור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בהחלטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. הסכומים בגין תמריץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לעירייה בהתאם לכללים ולמועדים שנקבעו בהחלטת המועצה לעניין זה.

- אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת ההרשאה לעיריה והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.
- 15.3 אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללי חשכ"ל בנוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.
- 15.4 הסכם זה והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לעיריה או מי מטעמה לקבל על עצמם התחייבויות בשם המשרד, או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמו.
- 15.5 מוסכם בין הצדדים כי באתרים בעיר בהם ביצע ו/או יבצע המשרד עבודות פיתוח, אשר אינם כלולים בהסכם זה, ככל שהוצאות הפיתוח שנגבו אינן צפויות לכסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפעול בהתאם לכללי "איחוד אתרים" המקובלים במשרד לעניין זה.
- 15.6 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרקעות נשוא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנים 2017 עד 2023 המשרד יעביר לעירייה הרשאה בסכום של 250 אש"ח סה"כ 1.75 מלש"ח. תשלום זה יהיה כנגד הצגת חשבוניות ואסמכתאות רלוונטיות על ידי העיריה המוכיחות את הוצאות העיריה בפועל והכל לפי דרישת המשרד. הפעלת תקציב המיתוג תהיה רק לאחר שתכולת העבודה תאושר על ידי המשרד. ככל שיתעורר צורך בתקציב נוסף למטרה זו יובא הדבר לדיון והחלטה בות"פ.
- 15.7 העמדת תקציבים לטובת העיריה כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ו/או העבודות אשר באחריות העיריה לבצע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העיריה לקיום הסכם זה לרבות כוח אדם, פיתוח, תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשות) ומוסדות חינוך (חובה), פיתוח תשתיות וביצוע עבודות במסגרת "ישן מול חדש" שיווק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס יחידות הדיור נשוא הסכם זה. המשרד לא ישתתף בסכומים מעבר לסכומים עליהם מוסכם בהסכם זה.
- 15.8 בסיום מתן היתרי אכלוס על ידי העיריה המקומית ל- 80% מיחידות הדיור בכל אתר ואתר בנפרד, נשוא הסכם זה, יהא רשאי המשרד למסור לרשות המקומית את אותו אתר בתנאים שיקבעו באותה עת. בין יתר התנאים יערך על ידי המשרד אומדן וכתב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה שיבוצעו על ידי העיריה באתר שימסר. המשרד יעביר לרשות את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות אשר סכומן לא יעלה על הסכומים הנקובים לאותן העבודות באומדן האתר שאושר בות"פ.
- 15.9 למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעיריה בלבד ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העיריה מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כרוכה מצידה בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.
- 15.10 כל הסכומים בהסכם זה צמודים למדד תשומות הבניה 9/2016 אלא אם כן נאמר אחרת.

15.11 הסכם זה טעון אישור מועצת העיריה וכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתירתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הות"פ. המשרד יפעל כך שדיווח בדבר חתימת ההסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 יום ממועד חתימתו על ידי הצדדים.

15.12 הסכם זה טעון אישור הות"פ וכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

עיריית עכו
ראובן ויצמן
שמעון לנקרי
עוזר העירייה
ראש המצעות ראש העירייה

אישור חתימה

אני הח"מ כנרת הדר, עו"ד מאשרת בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה.

מר שמעון לנקרי _____ תפקיד ראש העיר עכו

מר ראובן ויצמן _____ תפקיד נזכר עיריית עכו

תאריך 5.2.2017 חתימת עו"ד

משרד הבינוח והשיכון
מנהל אגף כלכלי ומסחרי
משרד הבינוח והשיכון
אגף כלכלי ומסחרי

אשרון עבאדי

מנהל אגף כלכלי ומסחרי

משרד הבינוח והשיכון
אגף כלכלי ומסחרי

אשל ארמוני
המנהל הכללי

אקטור וייס
סגן בכיר לחשבת הכללית

משרד האוצר באמצעות סגן החשבת הכללית

נספח א'-טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדיר

פריסת שיווקים ליח"ד במתכונת "מחיר למשתכן"							תאור התכנית		
סה"כ כולל שווה ערך ליחידות דיר	2021 לא יאוחר מחודש 10/2021	2020 לא יאוחר מחודש 2020/10	2019 לא יאוחר מחודש 10/2019	2018 לא יאוחר מחודש 10/2018	2017 לא יאוחר מחודש 11/2017	2016	סטטוס אישור סטטוטורי	שכונה	תכנית
458			18	13	427		מאושר	אינפילים	שונות
1,339						1,339	אושר למתן תוקף 12/16	צפון הכרם ג'	213-023312
51					51		מאושרת	אגרוף דרום	18756/ג
11,350	1,500	2,850	2,000	3,000	2,000		הוכרז ב4/16. ממתין לדין בותמ"ל 10/2017	נחלת אשר	טרם נקבע
670		460		210			6/2018 הכנה	אמת המים	טרם נקבע
820			820				12/2018 בהכנה	כניסה דרומית	טרם נקבע
1,250		1,250					בהכנה 12/2019	חוף צפוני	טרם נקבע
1,680	1,680						6/2020 בהכנה	אז"ת ברבור	טרם נקבע
17,618	3,180	4,560	2,838	3,223	2,478	1,339	סה"כ		

1. הצדדים מסכימים על המועדים הבאים :

א. מסירת מגרשים ליזמים (שלב 05) – לא יאוחר מ- 12 חודש ממועדי השיווקים המפורטים לעיל.

ב. סיום ביצוע יסודות וקירות תומכים בהיקף המתחם על ידי היזמים (שלב 08) – לא יאוחר מ- 8 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל.

ג. סיום ביצוע המבנה על ידי היזמים (שלב 39) – לא יאוחר מ- 22 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל.

ד. מתן אפשרות לאיכלוס המבנה על ידי היזמים (שלב 42) – לא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד שלב 05 כמפורט לעיל.

באתרים המפותחים על ידי העיריה, כל המועדים לעיל מותנים במתן הרשאה תקציבית מתאימה על ידי המשרד לעיריה. באחריות העיריה להגיש למשרד בקשה מלאה עם כל המסמכים הרלוונטים כאמור בנספח ד', לא יאוחר מאשר 60 יום עובר למועד הנדרש לעמידה במועדים הנזכרים לעיל.

2. מועדי השיווק הקבועים לעיל בשנה קלנדרית ספציפית, ניתנים לדחיה באישור ועדת ההיגוי.

מ

י. י.

ה. י. י.

נספח ב'
(עבור כל שכונה ולאחר התקדמות התכנון יצורף נספח ב' מאושר על ידי הות"פ)

בצרוף מפה כחלק בלתי נפרד מנספח זה

_____ להסכם מיום _____

בין : משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין : עיריית עכו ע"י המורשים לחתום בשמה ולחייבה.

עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו באתר ומחוצה לו

עבודות הפיתוח הכללי (בשטחים הציבוריים) כמוגדרים בתב"עות ועד לגבולות הקו הכחול של התב"עות ומחוצה להן המשרתות במישרין את פיתוחן של יחידות הדיור בתב"ע והכל על פי הסטנדרט המקובל במשרד הבינוי והשיכון, ועל פי תכניות שיאושרו ע"י הרשות, ועל פי העלויות המפורטות להלן, שיאושרו בוועדה לתכנון ופיתוח או כל ועדה אחרת שתבוא במקומה.

נספח זה ייחתם בין המשרד לבין הרשות לפני מועד השיווק, לגבי כל אחת מן התכניות.

פירוט העבודות :

1. עבודות מיוחדות באתר :
 - 1.1. רט"ג/קק"ל
 - 1.2. רשות העתיקות
 - 1.3. חברת חשמל חיבורים לבתים
2. עבודות שכיחות באתר :
 - 2.1. עבודות בטון יצוק באתר
 - 2.2. מתקני חשמל ותאורה
 - 2.3. שצפיים ופיתוח נופי
 - 2.4. גינון והשקיה ברחובות
 - 2.5. קירות תמך
 - 2.6. עבודות עפר, סלילה ותיעול
 - 2.7. קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)
3. עבודות ראש שטח (תשתיות על)
4. תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח
5. בדיקות קרקע

מ.א.

מ.א. מ.א. מ.א.

מ.א.

נספח ב' (עבור שכונת צפון הכרם ג' מאושר על ידי הות"פ)

בצרוף מפה כחלק בלתי נפרד מנספח זה

להסכם מיום

בין: משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.
לבין: עיריית עכו ע"י המורשים לחתום בשמה ולחייבה.

עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו באתר ומחוצה לו

עבודות הפיתוח הכללי (בשטחים הציבוריים) כמוגדרים בתב"עות ועד לגבולות הקו הכחול של התב"עות ומחוצה להן המשרתות במישרין את פיתוחן של יחידות הדיור בתב"ע והכל על פי הסטנדרט המקובל במשרד הבינוי והשיכון, ועל פי תכניות שיאושרו ע"י הרשות, ועל פי העלויות המפורטות להלן, שיאושרו בוועדה לתכנון ופיתוח או כל ועדה אחרת שתבוא במקומה. נספח זה יחתם בין המשרד לבין העירייה לפני מועד השיווק, לגבי כל אחת מן התכניות, פירוט העבודות:

אומדן עלויות פיתוח לאתר עכו - צפון הכרם ג'

מס' תב"ע/ות	תכולת השטחים הסחירים באתר			
	מהות השטח	כמות	שווה ערך (מ"ר/יח"ד)	סה"כ כולל שווה ערך
18365/ג	יח"ד בבניה חויה:	1,200	1	1,200
	יח"ד בבניה צמודת קרקע:		1	0
	יח"ד דיור מוגן:		2	0
	מסחר ומשרדים (מ"ר):	1,690	120	14
	תעסוקה (מ"ר):	14,950	120	125
	מסחר משולב תעסוקה (מ"ר):		120	0
	תעשייה (מ"ר):		300	0
	מעונות סטודנטים (חדרים):		3	0
	ספורט ונופש (מ"ר):		300	0
	סה"כ יח"ד כולל שווה ערך:		1,339	111,543 ₪
	מהות	מגרשי מגורים ומסחר	שטחי ציבור	סה"כ
	פרק א - עבודות מיוחדות באתר			
	העתקות קווים פנימי מטרדים	0 ₪	1,487,273 ₪	1,487,273 ₪
	רשות העתיקות	0 ₪	2,000,000 ₪	2,000,000 ₪
	חברת חשמל חיבורים לבתים	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	סה"כ לפרק א - עבודות מיוחדות באתר	0 ₪	3,487,273 ₪	3,487,273 ₪
	פרק ב - עבודות שכיחות באתר			
	מתקני חשמל	0 ₪	4,610,006 ₪	4,610,006 ₪
	פיתוח נופי	0 ₪	22,751,196 ₪	22,751,196 ₪
	גינון והשקיה	0 ₪	1,500,000 ₪	1,500,000 ₪
	קירות אקוסטיים וגשרים	0 ₪	10,793,400 ₪	10,793,400 ₪
	עבודות כבישים ותיעול	0 ₪	24,706,012 ₪	24,706,012 ₪
	קווי מים וביוב	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	סה"כ לפרק ב - עבודות שכיחות באתר	0 ₪	64,360,614 ₪	64,360,614 ₪
	פרק ג - עבודות ראש שטח (תשתיות על)			
	מתקני חשמל	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	פיתוח נופי	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	גינון והשקיה	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	קירות אקוסטיים וגשרים	0 ₪	6,000,000 ₪	6,000,000 ₪
	עבודות כבישים ותיעול	0 ₪	25,659,948 ₪	23,418,135 ₪
	קווי מים וביוב	0 ₪	0 ₪	0 ₪
	סה"כ לפרק ג - עבודות מחוץ לאתר	0 ₪	31,659,948 ₪	29,418,135 ₪
	פרק ד - תכנון ותקורות			
	תכנון מפורט ומדידות לתכנון ולביצוע	0 ₪	13,931,097 ₪	13,931,097 ₪
	תקורות ניהול ופיקוח על עבודות התאגיד	0 ₪	178,000 ₪	178,000 ₪
	סה"כ לפרק ד - תכנון ותקורות	0 ₪	14,109,097 ₪	14,109,097 ₪
	סה"כ תקציב האתר ללא מע"מ	0 ₪	113,616,932 ₪	113,616,932 ₪
	ב.צ.מ.	0 ₪	11,343,893 ₪	11,343,893 ₪
	הקצב מיוחד להערכת קו מקורות	0 ₪	2,662,500 ₪	2,662,500 ₪
	סה"כ תקציב האתר כולל בצ"מ וללא מע"מ	0 ₪	127,623,325 ₪	127,623,325 ₪
	מע"מ	0 ₪	21,695,965 ₪	21,695,965 ₪
	סה"כ תקציב האתר כולל מע"מ	0 ₪	149,319,291 ₪	149,319,291 ₪

נספח ב'1

פירוט	מתקציב ראש שטח
עבודות פיתוח במגרש המיועד לצרכי ציבור בגוש 18016 חלקה 64	5,000,000 ₪
עבודות פיתוח לצורך מרכז חירום ולוגיסטיקה	3,000,000 ₪
- מגרשי אימונים	10,000,000 ₪
פארק נחל נעמן	38,000,000 ₪
טיילת חוף דרומי	19,000,000 ₪
פארק האקוודוקט	12,000,000 ₪
פארק חוף צפוני	6,000,000 ₪
מובל ניקוז סגור ביובל נחל נעמן	15,000,000 ₪
הסדרת נחל נעמן	7,000,000 ₪
מובל לניקוז רכבת 8510 כולל מוצא בוסתן הגליל (מבוצע על ידי חברת ערים)	
שדרוג מוצאי ניקוז לים בשכונה חוף צפוני (מבוצע על ידי חברת ערים)	
שבילי אופניים	10,000,000 ₪
סה"כ	<u>125,000,000 ₪</u>

לאחר חתימת ההסכם, העיריה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים (בין אם בין סעיפים ובין אם סעיפים חדשים) בתקציב העבודות הנזכרות בטבלה לעיל, וזאת באישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

נספח ב'2

העבודה	מתקציב ישן מול חדש
1. עבודות בשכונות ותיקות	
1. סה"כ עבודות בשכונות ותיקות (50 אחוז)	100,200,157
2. עבודות תשתיות המשרתות בעקיפין יחידות דיור נשוא הסכם זה	
2. סה"כ תשתיות המשרתות בעקיפין יחידות דיור נשוא הסכם זה (30%)	60,120,094
3. השלמות מוסדות ציבור וחינוך המשרתים בעקיפין יחידות דיור נשוא הסכם זה	
3. סה"כ תשתיות המשרתות בעקיפין יחידות דיור נשוא הסכם זה (20%)	40,080,063
סה"כ	200,400,314

הצדדים יסכמו את רשימת העבודות בנספח זה עד למועד חתימת ההסכם. לאחר חתימת ההסכם, העיריה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים (בין אם בין סעיפים ובין אם סעיפים חדשים) בתקציב ישן מול חדש בטבלה לעיל, וזאת באישור אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד.

08.0

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.

נספח ב' 2' להסכם מיום _____

בצרוף מפה המסומנת ב'1/2 כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בצרוף נספח מועד התשלומים המסומן ב'2/2 כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בין: משרד הבינוי והשיכון באמצעות המורשים לחתום בשמו.

לבין: עיריית עכו ע"י המורשים לחתום בשמה.

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

נספח זה יחתם בטרם השיווק, בין המשרד לבין העירייה לגבי כל אחת מן התכניות שבתחום שטחה מצויים מגרשים פרטיים ושעבורם יש לרשות כושר גבייה על פי כל דין. העבודות המתוארות בסעיפים אלו, יהיו בהלימה לסעיפי העבודות המפורטות בסעיפי נספח ב' וייגרעו מהן לאחר החתימה על נספח זה.

פירוט העבודות:

מספר סידורי	שם העבודה	מהות ופירוט העבודה	תקציב בש"ח
1	עבודות מיוחדות באתר		
1.1	רטי"ג/קק"ל		
1.2	רשות העתיקות		
1.3	חשמל חיבורים לבתים		
2	עבודות שכיחות באתר		
2.1	עבודות בטון יצוק באתר		
2.2	מתקני חשמל ותאורה		
2.3	שצפיים ופיתוח נופי	שצ"פ במגרש 30	1,979,241
2.4	גינון והשקיה ברחובות		
2.5	קירות תמך		
2.6	עבודות עפר, סלילה ותיעול		
2.7	קווי מים וביוב (בהתאם לסיכום עם התאגיד)		
3	עבודות ראש שטח (תשתיות על)		
4	תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח	תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח	277,094
5	בדיקות קרקע		

בנוסף לאמור בסעיף 2.3 בטבלה לעיל, העירייה תכנה, ביצעה ותבצע עבודות פיתוח במגרשים מספר 20,21 (שצפיים) על חשבונה ובגינם תגבה העירייה אגרות וההיטלים מהמגרשים הפרטיים באתר צפון הכרם ג' על פי כל דין.

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

הרשות

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור בהסכם זה וכי חתמו בפני על הסכם זה

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

(Handwritten signatures and notes)

נספח ג'

נוהלי עבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים בקשר עם עבודות המבוצעות על ידי המשרד, בין המשרד לבין עיריית עכו

נספח ג'1

1. תיאום התכנון והביצוע

1.1. תכניות

- 1.1.1. בטרם תחילת ביצוע העבודות נשוא נוהל זה, תערך פגישת עבודה אצל מהנדס העיר ובה יקבעו הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והביצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.
- 1.1.2. משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו (להלן - **המשרד**) יגיש לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו (להלן - **המהנדס**) את תכניות העבודה לביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות ואת המפרטים הטכניים.
- 1.1.3. התכניות יתואמו עם המהנדס בשלבי התכנון.
- 1.1.4. המשרד ימציא לאישור העירייה את תוכניות הפיתוח והמפרטים, בהתאם לאומדנים של עבודות התשתית והפיתוח.
- 1.1.5. הערות מהנדס העיר לתכניות ככל שיהיו, יוערו ויועברו למשרד בכתב או במסגרת פגישת עבודה בתוך 60 יום ממועד המצאתן למהנדס. במקרים מיוחדים ובתיאום עם המשרד, המהנדס יהיה זכאי לארכה של 15 יום נוספים. לא התקבלו הערות בתוך פרק הזמן של 60 יום כאמור ו/או בפרק זמן של הארכה האמורה לעיל, ייחשבו התוכניות כמאושרות לביצוע על ידי העירייה ולעירייה לא תהיינה כל טענות בשל כך. אישור העירייה יהיה בתוקף ל-5 שנים.
- 1.1.6. יודגש כי לאחר אישור התוכניות בעירייה תוך פרק זמן שצוין לעיל וכתנאי להוצאת מכרזי הפיתוח, לא יהיו שינויים בתוכניות בזמן הביצוע למעט שינויים הנובעים משינוי בדין ו/או בתקנים ו/או בהוראות בטיחות ו/או בהסכמה בין הצדדים.
- 1.1.7. המשרד והעירייה מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שנדרש.
- 1.1.8. מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מדרכות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות תת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י המשרד והכל בהתאם לתנאים הקבועים בסי' 261 ד' לחוק התכנון והבניה.
- 1.1.9. העירייה מתחייבת, בכפוף לעמידה בהוראות כל דין, לפעול בהקדם האפשרי לתת ו/או לגרום למתן כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון הנדרש ע"י דין

לצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית ע"י המשרד מהעירייה ו/ או הוועדה המקומית. בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכלל זה, להעמיד לרשות המשרד בהתאם לדרישתו את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע העבודות בצורה רצופה במידה שהמשרד עמד בכל תנאי הדין וההיתר, הכל בכפוף לכל דין. העירייה לא תתנה מתן היתר כלשהוא בתשלום בפועל אלא תסתפק בהתחייבות המשרד.

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

1.1.11. המשרד מתחייב לפעול לפינוי שטח ההתארגנות ולהחזיר את המצב לקדמותו תוך 60 יום מיום ביצוע מסירה סופית של האתר כמפורט בנספח זה או בתוך ששה חודשים מיום הודעת העירייה על כך, לפי המוקדם מביניהם, או לחילופין לפנות את שטח ההתארגנות תוך ששה חודשים ולבצע את הפיתוח לפי התכנית הסופית המאושרת האמורות לעיל ובלוח הזמנים שיסוכם בין הצדדים.

1.2 ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י העירייה

1.2.1. ביצוע עבודות נשוא נוהל זה (להלן - העבודות) יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שאושרו ע"י העירייה כאמור לעיל.

1.2.2. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.

1.2.3. להלן ההוראות שיחולו על ביצוע העבודות שבאחריות המשרד :

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

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

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

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

1.2.4. העירייה תהא רשאית לבצע הבטחת איכות על העבודות, ולקבל מעת לעת עדכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע..

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

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

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

1.2.8. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו לפעול על פי כל דין.

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

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

2. מסירת העבודות לעירייה ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשרד

2.1. כללי

2.1.1. תהליך מסירת השטחים הציבוריים לעירייה, ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשרד, יבוצע עפ"י נוהל זה. השלמת ביצוע העבודות תעשה בהתאם לשלביות הביצוע כפי שתקבע בין המשרד לעירייה.

2.1.2. מובהר כי בכפוף לתיאום מראש בין העירייה למשרד וקבלת אישור העירייה לעיתוי פרסום המכרז לביצוע שצ"פ שיעשה בהתאם להתקדמות בניית יחידות הדיוור ואיכלוסן, תקבל העירייה מידי הקבלנים ישירות את השצ"פים מייד עם סיומם לפי התוכניות וזאת ללא כל תנאי. למען הסר ספק, העירייה תהא רשאית לבקש מהמשרד לדחות את פרסום המכרז אם לפי שיקול דעתה סיום ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ יקדים באופן משמעותי את איכלוס יחידות הדיוור בפרויקט הרלוונטי לאותו שצ"פ. ידוע לעירייה כי ממועד פרסום מכרז פיתוח ועד לתחילת הביצוע ע"י המשרד, חולף זמן של כארבעה חודשים והעירייה תיקח זאת בחשבון לצורך הפעלת שיקול דעתה כאמור לעיל

2.1.3. מסירת הכבישים לעיריה לרבות עבודות הפיתוח והמערכות בכבישים תהא בגמר בניית 70% מיחידות הדיור הצמודות לאותו הכביש.

2.1.4. המשרד רשאי לבצע את עבודות הפיתוח בשלבים ו/או בחלקים, בהתחשב בהוראות התב"ע, ו/או בין היתר, בקצב שיווק יח"ד ובנייתן ועל פי שיקול דעתו.

לעניין זה – "שלבים או חלקים" – לרבות ביצוע עבודות במקטע מסוים ו/או ביצוע עבודת פיתוח מסוימת מכלל עבודות הפיתוח (מים/ביוב/כבישים/שצ"פ וכדו') ו/או חלק או שלב בהם. העירייה תקבל מקטעים ו/או מתחמים אשר לפי שיקול דעת המהנדס בהתייעצות עם המשרד, מהווים חלקים שלמים, שפותחו במלואם, המתפקדים באופן עצמאי.

2.1.5. העירייה תקבל את העבודות מידי הקבלנים בכפוף להשלמתן בהתאם לתכניות ולמפרטים שאושרו וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין למעט שינויי תקנים והוראות בטיחות של יועץ הבטיחות מטעם המשרד ושינויים אחרים שהוסכמו על שני הצדדים. העירייה לא תתנה את מסירת העבודות וקבלתן לאחריותה, בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ו/או השלמות ו/או שינויים שאינם כלולים בתוכניות המאושרות ובמפרטי העבודה.

2.1.6. העירייה לא תקבל עבודות המהוות בעיית בטיחות מהותית המונעת את פתיחת כביש לתנועה ו/או המונעת את השימוש בעבודות התשתית ו/או הפיתוח.

2.2. הליך המסירה

2.2.1. עם סיום ביצוע העבודות על ידי המשרד, יודיע המשרד ואו הקבלנים מטעם המשרד לעירייה ולנציגיה, בכתב, על רצונם לקבוע מועד סיום למסירת העבודות ויתאמו עימה את המועד (להלן: "סיום מסירה").

2.2.2. יום עריכת הסיום ייקבע למועד שלא יהא מאוחר משלושים יום לאחר הודעת המשרד ו/או הקבלנים כאמור. במועד הסיום יירשם פרוטוקול שישקף את הנאמר בסיום וייחתם על ידי נציגי הצדדים (להלן: "פרוטוקול מסירה").

2.2.3. אם העיריה ו/או המשרד יגלו במועד המסירה את הצורך בתיקונים ו/או השלמות שעל הקבלן מטעם המשרד לתקנם יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה, והללו יתוקנו לפי לוחות הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור ולא יאוחר מאשר 30 יום ממועד סיום המסירה אלא אם כן הוסכם אחרת בין הצדדים בפרוטוקול המסירה.

2.2.4. בתום מועד 30 הימים כאמור, יערכו הצדדים סיום מסירה סופית שבו יודאו הצדדים כי הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו ובכפוף לתיקונם תקבל העירייה לאחריותה ולאחזקתה המלאה את העבודות (להלן "סיום מסירה סופית").

2.2.5. לא הגיעו נציגי העירייה לסיור המסירה ו/או לסיור המסירה הסופית, יתואם מועד חדש לא יאוחר מ14 יום ממועד הסיור שנקבע כאמור. לא הגיעו נציגי העירייה גם לסיור שנקבע במועד זה, ייחשב סיור זה שנערך ללא נציגי העירייה, כסיור מסירה סופית לעירייה ולעירייה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך. מבלי לגרוע מהאמור מובהר כי אין במסירת העבודות כאמור בכדי לפטור את המשרד מחובת תיקון ליקויים ככל שיתגלו במועד המסירה ונכתבו בפרוטוקול שייערך בין המשרד לקבלן וכן מובהר כי אין במסירת העבודות כאמור בכדי לפטור את המשרד מחובת תיקון ליקויי שנת בדק ככל שיתגלו.

2.2.6. חילוקי הדעות בין הצדדים בדבר הליקויים בעבודות ו/או התאמת העבודות לתוכניות ולמפרטים, ידונו בין הצדדים במטרה ליישבם בהבנה. לא הגיעו הצדדים להבנה יובא הנושא לדיון והכרעה אצל מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד.

2.2.7. הגיעו הצדדים להבנה ביניהם לגבי עבודות מיוחדות מתוך כלל עבודות הקבלן, כי לא ניתן מטעמים מקצועיים לבצע מסירתן באותו השלב לאחריות העירייה, יסכמו הצדדים בכתב את ההסדרים המיוחדים שייקבעו ביניהם לעניין המסירה של עבודות אלה.

2.2.8. לא יאוחר מאשר 7 ימים ממועד המסירה הסופית, תעביר העירייה על שמה את מוני החשמל והמים וכיוצא"ב הקשורים לעבודות שנמסרו.

3. תקופת הבדק

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

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

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

3.4. ככל שלדעת המשרד הנזק או הפגם נמצא באחריות המשרד, יפעל המשרד לתיקונם בתוך זמן סביר אלא אם כן מדובר בליקוי בטיחותי ו/או ליקוי הדורש לדעת המשרד תיקון דחוף אשר יבוצע תוך זמן קצר ככל הניתן ובהתאם לנסיבות.

4. תקופת האחזקה לשיטחי גינון בהשתתפות המשרד

4.1. ממועד סיור המסירה הסופית, תחל תקופת אחזקה בת 6 חודשים של שטחי הגינון בשצפיים ובכבישים בלבד, במהלכה העירייה תבצע את האחזקה לשיטחי הגינון בהשתתפות המשרד כמפורט להלן וזאת כדי לוודא כי הצמחיה נקלטה כראוי.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

4.2. השתתפות המשרד למשך ששת החודשים כאמור לעיל, יתבצע באמצעות העברה הרשאה תקציבית, כמפורט להלן. מוסכם כי השתתפות המשרד לא תעלה על 700 ₪ לדונם לחודש מוצמד למדד תשומות הבניה הידוע בחודש 9/16 ובתוספת תקורה לעירייה בגובה של 5%. חשבונות בפועל מתוך ההרשאה הקיימת, ישולמו רק כנגד ביצוע תיקונים (למעט ונדליזם ושימוש בלתי סביר), בששת החודשים כאמור ובכפוף להמצאת קבלות ו/או חשבוניות מאושר ע"י העירייה והמשרד.

4.3. התשלום יועבר לעירייה תוך 60 יום ממועד הגשת החשבון על ידי העירייה למשרד ואישורם בכתב על ידי המשרד.

מ

ה. י. ה.

א. ע.

א. ע.

נספח ג' 2 נוהל תאום תכנון וביצוע עבודות ע"י העיריה

1. תאום תכניות

- 1.1. בטרם תחילת ביצוע העבודות נשוא נוהל זה, על ידי העיריה, תערך פגישת עבודה בין הצדדים ובה ייקבעו הגורמים שילוו את התכנון והביצוע של עבודות העיריה וכן יוסכמו תהליכי העבודה. בפגישה זו תעביר העיריה תכניות ואומדנים לעיון ואישור המשרד.
- 1.2. התכניות יתואמו בין הצדדים טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 1.3. הערות המשרד לתכניות ולאומדנים ככל שיהיו, יוערו ויועברו בכתב למשרד מהנדס העיר או במסגרת פגישת עבודה בתוך 60 יום ממועד קבלת התכניות לעיון. יודגש כי לאחר אישור התכניות במשרד תוך פרק הזמן שצוין לעיל, וכתנאי להוצאת מכרזי הפיתוח, לא יהיו שינויים בזמן הביצוע למעט שינויים הנובעים משינוי בדין ו/או בתקנים ו/או בהוראות הבטיחות ו/או בהסכמה בין הצדדים.
- 1.4. שלביות הביצוע – המשרד והעיריה מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק של אתר פרטני וכך יפעלו הצדדים. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה הצורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין המשרד לעיריה
- 1.5. יובהר כי תנאי לביצוע העבודות הפיתוח והתשתית ע"פ נוהל זה הוא אישור בכתב של התכניות (לרבות שלביות הביצוע) ע"י המשרד

2. תאום ביצוע העבודות ע"י העיריה וליווי הביצוע ע"י המשרד

- 2.1. ביצוע העבודות נשוא נוהל זה, ייעשה על בסיס תכניות מאושרות ע"י המשרד. הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול הפרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל.
- 2.2. העיריה אחראית כי העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות ובהתאם לשלביות.
- 2.3. המשרד יהא רשאי לבצע אבטחת איכות על העבודות ולקבל מעת לעת עידכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע, אך אין בכך כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד לגבי ביצוע העבודות או טיבן ואין בכך כדי להטיל על המשרד חובה לפקח על ו/או לבקר את העבודות
- 2.4. ככל שסבר המשרד כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה או תוך חריגה מהתכניות או שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, או בניגוד לאישור שניתן על ידי המשרד לתכנון וביצוע העבודות, יפנה המשרד בענין זה לעיריה. העיריה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם המשרד כדי לברר את הטענות ולתקנם בזמן סביר, למעט תיקונים הנדרשים בדחיפות בנסיבות הענין אותם תתקן העיריה מיידית.

2.5. ככל שסברה העיריה כי לא תוכל לעמוד בשלבויות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, תפנה למשרד באופן מיידי לדיון בענין השלבויות.

2.6. שינויים בנושאי שלבויות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ו/או בנושא מסירת העבודות, ייערכו בתיאום בין העיריה למשרד.

3. סיום ביצוע העבודות על ידי העירייה ושנת בדק

3.1. העיריה תזמין את המשרד לסיורי מסירת העבודות ע"י הקבלנים מטעם העיריה לעיריה, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד

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

3.3. תקופת הבדק שתיקבע בין העירייה לקבלנים מטעמה תהא למשך 12 חודשים ותחל ממועד סיום תקופת הביצוע החוזית של הקבלן מטעם העירייה שתיקבע בתאום עם המשרד.

3.4. עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של העירייה אל מול הקבלנים מטעמה.

3.5. העיריה תדאג ותהיה האחראית הבלעדית לכך כי הקבלנים מטעמה יבצעו את התיקונים הנדרשים במהלך תקופת הבדק.

3.6. אחזקת גינון – העיריה תדאג לאחריות קבלן הגינון מטעמה ובהמשך לאחזקת הגינון ע"י העיריה.

4. אחריות וביטוח

4.1. העיריה תשא באחריות לכל נזק ו/או תביעה הנובעים ממעשה ו/או מתדל שלה ו/או של מי מטעמה.

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

4.3. מוסכם כי המשרד לא ישא בכל אחריות לכל נזק שיארע לו או לצד ג' עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח, למעט נזק שארע עקב מעשה או מתדל של המשרד, והעיריה תישא באחריות לכל נזק כאמור.

mm

ה. י. ה.

ה. י.

ה. י.

נספח ד' - כללים להכנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשלומים מהמשרד לעיריה לרבות הנחיות לענין הרשאות לתכנון.

א. כללי

1. טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזים עם קבלני ביצוע, תפנה העיריה למשרד לצורך קבלת אישור תקציבי להתקשרות כאמור וכן לצורך אישור המשרד לתנאי הסף המיוחדים של אותו מכרז ספציפי. המשרד יהיה רשאי לקבל לעיונו את מסמכי המכרז, לרבות תוכניות, ולבודקם כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז.
2. מרגע קבלת החומר לפרסום מכרז שהועבר מהעיריה לבדיקת המשרד, על המשרד להוציא תגובה לאישור החומר או לאי אישורו (כולל נימוקים במידה ולא מאושר) בתוך 60 ימי עבודה.
3. מחלוקות בנושאים האמורים להלן יובאו לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי בתוך 7 ימי עבודה בנוכחות נציג חשב המשרד. החלטות ועדת ההיגוי בנושאים האמורים להלן נשוא נספח זה בלבד יתקבלו בהסכמת כל החברים וככל שלא תהא הסכמה, תועבר המחלוקת להכרעתם של מנכ"ל העיריה ומנהל אגף תיקצוב ובקרה.

ב. הכנת מכרז ופרסומו

1. העיריה תכין הצעה למכרז בצירוף אומדן לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות שיוגשו לבדיקה ואישור המשרד (להלן - **האומדן המאושר**).
2. מתכונת המכרז (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:
 - 2.1. המכרז יכלול כתב כמויות מפורט, מחירי יחידה לפי מחירון המשרד שבתוקף ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
 - 2.2. הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה או תוספת שיציעו למכרז והכל לפי כללי המשרד הנהוגים לאותה העת.
 - 2.3. מכרזי מוסי"צ יהיו על בסיס מכרזים פרטניים או מכרזי מסגרת, למדידה או פאושלי.
 - 2.4. מכרזי מוסדות חינוך יפורסמו על פי כללי משרד החינוך.
3. במקרים בהם העיריה תבקש לערוך מכרז לביצוע תשתיות ועבודות פיתוח במתכונת שונה מהאמור לעיל ושהמתכונת המבוקשת אינה בניגוד לחוק חובת מכרזים תידרש העיריה לאשר זאת מראש ובכתב על ידי מנהל אגף בכיר תיקצוב ובקרה במשרד. מנהל האגף יעביר התייחסותו לעיריה בתוך 10 ימי עבודה. ככל שלא תאושר הבקשה, ינמק מנהל האגף את החלטתו והחלטתו תהיה סופית ללא כל זכות ערעור מצד העיריה ולא תובא להכרעת ועדת ההיגוי.
4. במקביל וטרם פרסום מכרז כלשהוא, יש לקבל אישור בכתב מחשב המשרד על קיום תקציב לעבודה נשוא המכרז. לצורך כך, המשרד ימציא לעיריה תוך 21 ימי עבודה, הרשאה תקציבית חתומה על ידי מורשי החתימה במשרד בגובה האומדן המאושר בתוספת 10% בצ"מ (להלן - **ההרשאה התקציבית**). ההרשאה התקציבית תהא, ככל הניתן, למספר מכרזים ולא לכל מכרז בנפרד.
5. כל תנאי הסף במכרזים ו/או בהצעות מחיר יאושרו על ידי המשרד בטרם פרסום המכרז ויהוו תנאי לפרסום מכרזים פומביים ובכלל זה עם קבלנים ונותני שירותים אחרים.
6. בכל המכרזים וההתקשרויות, העיריה תזמן נציג מטעם המשרד כמשקיף. מינוי הנציג ייעשה ע"י מנהל אגף תיקצוב ובקרה בהמשרד. הודעה בדבר מועד פתיחת התיבה תועבר למשרד לפחות 7 ימי עבודה טרם פתיחת התיבה.

ג. אישור המכרז, חתימת חוזה עם קבלן מבצע ואופן ביצוע העבודה

7. העיריה ו/או מי מטעמה תחתום חוזה עם קבלני עבודות התשתיות, הפיתוח והמבנים, בהתאם לתוצאות המכרז ותמסור צו התחלת עבודות לקבלן וזאת בהתאם להרשאה התקציבית (להלן - הקבלן).
8. העיריה לא תחתום חוזה עם הקבלן, במידה והצעת הקבלן גבוהה מההרשאה התקציבית.
9. ככל שיעשה שימוש על ידי העיריה בבצ"מ הכלול בהרשאה התקציבית, במלואו או בחלק ממנו, וזאת לצורך ביצוע ההתקשרות עם הקבלן במקרה בו הצעת הקבלן תהיה גבוהה מההרשאה התקציבית, תפנה העיריה בטרם למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הגדלת ההרשאה התקציבית בשיעור בו יעשה שימוש בהתקשרות עם הקבלן, באופן שהיקף ההרשאה התקציבית המעודכנת תעמוד על סך סכום ההתקשרות עם הקבלן בתוספת 10% בצ"מ מסכום ההתקשרות עם הקבלן (התוספת בשיעור של 10% מסכום ההתקשרות עם הקבלן תיקרא להלן - הבצ"מ החדש).
10. ככל שהצעת הקבלן תהיה נמוכה מההרשאה התקציבית, תפנה העיריה בטרם למועד החתימה על ההסכם עם הקבלן, בבקשה בכתב למנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד, לצורך הקטנת ההרשאה התקציבית בשיעור בו יעשה שימוש בהתקשרות עם הקבלן, באופן שהיקף ההרשאה התקציבית המעודכנת תעמוד על סך סכום ההתקשרות עם הקבלן בתוספת הבצ"מ החדש.
11. השימוש בבצ"מ החדש, ייעשה באופן שהשימוש במחצית מהבצ"מ החדש יעשה באישור העיריה על פי כל דין החל על העיריה ואילו שימוש במחצית השניה של הבצ"מ החדש שיופעל על פי כל דין החל על העיריה, ייעשה בכפוף לאישור מראש ובכתב של מנהל אגף תיקצוב ובקרה במשרד.
12. למען הסר ספק, יובהר כי בבצ"מ החדש, יעשה שימוש רק לצורך ביצוע העבודות נשוא החוזה עם הקבלן.

ד. הגשת חשבונות שוטפים למשרד וביצוע תשלומים לעיריה

13. בסוף כל חודש קלנדרי תגיש העיריה לבקרה ואישור של המשרד, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה לקבלן בגין החודש השוטף כולל דו"ח מפורט על פעילות המנהלה (אם ישנה או כל סיוע אחר בכוח אדם) בהתאם לדוגמת דו"ח שתועבר לעיריה על ידי המשרד לאחר חתימת ההסכם נשוא נספח זה.
14. המשרד יבצע העברה של הסכום כפי שיאושר על ידי המשרד, לחשבון היעודי בעיריה תוך לא יותר מ- 45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כפי שיפורט להלן) על ידי העיריה למחוז חיפה במשרד.
15. אחת לשנה בחציון הראשון של חודש פברואר, תיערך ישיבה באגף בכיר תיקצוב ובקרה בשיתוף גזבר העיריה להצגה ואישור של מאזן האתר. לאחר אישור האגף לנתונים, יועבר המאזן לאישור ועדת ההיגוי.
16. אחת לרבעון ו/או ע"פ דרישת חשב המשרד, יועבר דיווח תקופתי על חשבונות הבנק היעודיים, ההתקשרויות ותשלומי הספקים של הפרויקט לעיון חשב המשרד ומנהל אגף בכיר לתקצוב ובקרה ע"פ פורמט שיועבר לעיריה.

17. החשבונות יוגשו במתכונת של חשבונות "מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים.

18. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשם עמלת העיריה, והסכום הכללי לתשלום.

19. המשרד יבצע העברה של הסכום הכללי כפי שיאושר על ידו, לחשבון היעודי בעיריה תוך לא יותר מ-45 יום מתאריך הגשת החשבון על כל מסמכיו (כפי שיפורט להלן) על ידי העיריה.

יצוין, כי ככל שלא יוגש מסמך מהמסמכים המפורטים להלן, יהיה המשרד רשאי לאשר חשבון חלקי בהתאם למסמכים שהוגשו.

20. רשימת המסמכים המצורפים לחשבונות:

- א. ריכוז דף חשבון במצטבר ;
- ב. תכניות AS MADE עם חתימת מודד מוסמך (העיריה תהיה רשאית בתיאום עם המשרד לצרף לחלק מהחשבונות החלקיים סקיצות חתומות ע"י מודד מוסמך מטעם הקבלן כחלופה להגשת תוכנית AS MADE);
- ג. חישובי כמויות ;
- ד. חשבוניות של ספקים ;
- ה. בדיקות מעבדה לאיכות המוצרים ;
- ו. ניתוחי מחיר לסעיפים החריגים ;
- ז. חישוב התייקרויות ;
- ח. כל המסמכים ההנדסיים הנוספים שנבדקו ואושרו על ידי המפקח באתר לצורך אישור החשבון ;
- ט. כל מסמך רלוונטי אחר שיקבע בהזמנה הספציפית.

21. במקרה בו הועברה מקדמה, העיריה תשלם לספק במועד שנקבע גם אם לא הועברו הכספים בזמן מהמשרד וזאת בגובה המקדמה לכל הפחות.

22. בכל הנוגע להרשאות תכנון, תכין העיריה בקשה שתוגש לאישור המשרד במסגרתה תפרט העיריה עבודות התכנון הנדרשות בהתאם לתעריפי התכנון המקובלים במשרד. מחוז חיפה במשרד יבדוק את הבקשה ויעבירה לאגף בכיר תיקצוב ובקרה לצורך הוצאת הרשאה לתכנון בתוך 21 ימי עבודה מיום הגשת הבקשה.

23. כל שינוי מנוהל זה מחייב אישור חשב המשרד.

נספח ה – רשימת מוסדות ציבור (רשות) ומבני ציבור כהגדרתם בהסכם הגג

פירוט	כמות (יחידות/כיתות)
מעון יום	12
בית כנסת 150 מ"ר	4
בית כנסת 250 מ"ר	4
מתנ"ס 1500 מ"ר	3
ספרייה 800 מ"ר	3
מגר"ס (שו"ע 600 מ"ר)	3
אולם ספורט 1,400 מ"ר	4
מקווה נשים	3
כיתות גן ילדים טרום חובה	81
גן ילדים חובה	40
כיתות בי"ס יסודי א-ו	269
בי"ס על יסודי 6 שנתונים	269
חינוך מיוחד	52

העירייה רשאית לשנות על פי שיקול דעתה את התמהיל בין המוסדות כל עוד ועומדים בכללי החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין מוסדות הציבור, מהות, הרכב ומספר מוסדות החינוך כפופים לאישור פרטני של משרד החינוך ומוצגים למידע עקרוני בלבד.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוסדות ציבור לתקציב מוסדות חינוך בהתאם לאמור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

העירייה רשאית לבקש מהמשרד הסבת כספים מתקציב מוסדות ציבור לגובה של עד 50% לטובת הקמת מוסדות ציבור במתחמים שאינם נשוא הסכם זה ובלבד שתוכח זיקה במישרין או בעקיפין של אותם מוסדות למתחמים נשוא הסכם זה וזאת בהתאם להוראת סעיף 4.6.4 להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

בסמכות ועדת ההיגוי לקבוע שינוי מכללים אלו ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שתהיינה בתוקף.

ממ

ד"ר י. י. י. י. י.

ד"ר

נספח ז'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים - יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מס' תכנית: על שנייה

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100%

*מחק את המיותר

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

עיריית עכו

גזבר הרשות ראש הרשות
 ראובן ויצמן שמעון לנקדי
 נזכר העירייה כנרת הדר ראש העיר

אישור חתימות אני הח"מ הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר שמעון לנקדי תפקיד ה"ע
 מר ראובן ויצמן תפקיד נזכר

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

5/2/17
 תאריך

משרד הבינוי והשיכון
 מ.ר. 1517 עו"ד
 יועמי"ש
 ר. ויצמן נזכר עכו


נספח ח'

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון

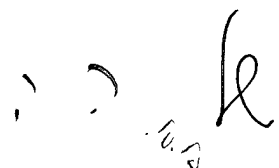
תאריך: _____

הנדון: הסכם גג עכו - הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות דיור

לבקשתכם הריני להעלות על הכתב את עמדתי המקצועית כפי שנמסרה לכם במהלך העבודה המשותפת לקידום התכנון והפיתוח של הפרויקט כאמור בהסכם הגג לפיה אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה), תשע"ד-2013 (הקלת שבס) בשיעור של 30% ו/או על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 עמדתי העקרונית כמהנדס העיר תהיה לתמוך בבקשה, למעט תוכנית שערי עכו שבה אם יוגשו על ידי יזמים בקשות להיתרי בניה הכוללות בקשה להקלה לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין מכח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית)(הוראת שעה), תשע"ד-2013 (הקלת שבס) בשיעור של 20% ו/או על פי כל דין.



בכבוד רב,
מיכל סופר
מהנדסת הועדה



נספח ט'

האתר: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב: _____ ביום: _____ לחודש: _____ שנת: _____

בין: עיריית עכו

כתובת: _____

(אשר תיקרא להלן: "העירייה")

מצד אחד

לבין:

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

(אשר יקרא להלן: "היזם")

מצד שני

- הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין העירייה קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה.
- הואיל והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (כהגדרתו להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה.
- והואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.
- והואיל והעירייה תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.
- והואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם העירייה.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכותרות:**
- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרת חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או הסכם הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. **הגדרות:**

א. "המשרד" – משרד הבינוי והשיכון.

ב. "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

- ג. **"התוכנית"** _____ הנזכרות בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. **"המגרש/המתחם"** – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ה. **"המבנה"** – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ו. **"חוזה בגין הקרקע"** – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה מכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ז. **"הרשות המקומית"** – הרשות בתחומה מצוי האתר.
- ח. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- ט. **"מנהל הפרויקט"** או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של העירייה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- י. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי העירייה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.
- יא. **"הוצאות הפיתוח"** – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.
- יב. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- טו. **"הפרשי הצמדה"** – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- טז. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יז. **"ריבית פיגורים"** – ריבית של 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 לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

יט. "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם כזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.

כ. "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.

כא. "מתאם" – הנציג מטעם המשרד לתאום.

כב. "ערבות" – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הוראות חוזה זה.

3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והעירייה מצידה, מתחייבת לבצע באמצעות קבלן את עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה.

4. עבודות הפיתוח:

4.1 העירייה תבצע באתר באמצעות הקבלן את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' ואת כל העבודות הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, והכל על-פי חוק חובת מכרזים.

עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי העירייה, מפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם ובכתב של המשרד תהא העירייה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של העירייה תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מיס חשמל ותקשורת וכדו') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו העירייה. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולו יהיו לו כל טענות כלפי העירייה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליום לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי העירייה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוצר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם יאפשר לעירייה או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.7 העירייה תורה לקבלן מטעמה להחל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובאופן שתקבל לאחריותה את העבודות עם סיומן ולאפשר חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל-פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת העירייה לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים.

4.8 העירייה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי העירייה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שאז יעוכב רק החלק לגביו חלה ההגבלה, כתוצאה מגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם, מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית העירייה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או העירייה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י העירייה עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בנספח א' ובפרק א' לחוזה הבנייה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מה הן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

מודגש כי השלמת עבודות הפיתוח שאינן מחויבות לטופס 4 באתר זה, תותנה בשיווק מוצלח של יח"ד נוספות בכמות הנדרשת לצורך ביצוע השלמת העבודות ביתר השכונה וכן תותנה במצב היתרות בקופת הפרויקט.

4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד העירייה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או העירייה.

4.11 העירייה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח.

4.12 היזם מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי העירייה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידי. למועד המסירה ליזם, יהיו יתדות הסימון של המגרש.

המגרש יעבור לידי היזם ולאחריותו המלאה גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך ומראש הודעה בכתב.

5.3 היזם מתחייב עובר לגמר שלב 08 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם העירייה, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהעירייה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

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

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם העירייה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב, מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע 2 כניסות למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד והעתק נוסף לעירייה.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.

אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקני"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד והעירייה. מודגש כי כל עלות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל תחול על היזם בהתאם לעלות שידרוש המשרד / העירייה לצורך כך.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייב היזם, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על העירייה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת או חורגות, תהייה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

5.6 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל וחווה הבנייה עם המשרד הכלל על-פי דין.

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

היה והעירייה ו/או המשרד יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את העירייה ו/או המשרד מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל סכום שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

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

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

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

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

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או העירייה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת העירייה באמצעות הקבלן לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר את המצב במגרש לקדמותו.

5.11 עבודות גידור ותימוך

5.11.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תוכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבוננו כפעולות בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי העירייה רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולחייב את היזם בעלות ביצוע הקירות וליזם לא יהיו טענות בנושא. מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם העירייה והמתכננים מטעם העירייה בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.

5.11.2 לצורך ביצוע מרתפי תניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

5.11.3 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או העירייה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.12 מוסכם בזאת במפורש כי העירייה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי העירייה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.13 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי העירייה ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

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

5.14 היה ותמצא העירייה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע העירייה באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיוצאו לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות העירייה, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

חשבונותיה של העירייה ישמשו ראייה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.15 העירייה תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

העירייה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לעירייה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק הפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לעירייה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות העירייה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. העירייה תהייה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנוכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים.

נוסח הערבות כמפורט בסעיף ו' לחוזה הבנייה עם המשרד.

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

העירייה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ליזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

5.16 היזם מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח על חומרי בניין, חומרים אחרים וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם העירייה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

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

5.19 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על העירייה לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או העירייה במקרה של הפרעות כאמור.

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

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

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

5.22 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו העירייה והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. ככל שלא יומצא נספח הביטוח במועד, ידחה מועד המסירה- זאת מבלי לגרוע מזכויות העירייה ו/או המשרד לפעול כנגד היזם על פי כל דין ו/או הסכם.

לדרישת העירייה, יציג היזם בפני העירייה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.

היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתימסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות לעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי החברה ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

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

6. גבולות המגרש:

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי העירייה, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהעירייה הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהעירייה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ג') מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- אם לא יופיע היזם לקבל מן העירייה את המגרש המסומן, במועד אליו הודיעה העירייה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת העירייה, ולזים לא יהיו כל טענות כלפי העירייה ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.
- 6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי העירייה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לעירייה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע על ידי העירייה. ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של העירייה.
- היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבנייה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים. עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.
- 6.5 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורשות מקרקעי ישראל, לא תהא העירייה 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 העירייה על פי תנאי חוזה זה.

7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

- 7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לעירייה לקבלת כל החומר לרבות חוזה הבנייה וחוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי העירייה.
- 7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או העירייה ישלם היזם למשרד סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ש"ח).
- הסכומים צמודים למדד תשומות בניה למגורים של חודש _____ () _____ (נקי) ועד ליום חתימת החוזה.

היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל, במספר תשלומים. הכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

לחליפין היזם רשאי לשלם את מלוא הסכום במזומן בעת חתימת החוזה. באפשרות היזם לשלם תוך 50 יום מהמועד הקובע, סך השווה לפחות ל- 15% מתשלום

הוצאות הפיתוח הכללי למשרד כמפורט לעיל, ולהשלים את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד תוך 170 יום מהמועד הקובע, בעת חתימת החוזה. והכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

7.4 סכום החיוב כולל העמסת עלויות פיתוח נוספות בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל המיועדות לשדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות בתחום הרשות והקמה ושיפוץ של מוסדות ציבור.

7.5 מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה העירייה זכאית:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

ב. לקבל מהיזום בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

8. תנאים לאישור חוזה זה:

8.1 היזום יחזיר לעירייה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי העירייה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 50 יום מהמועד הקובע ו/או תוך 170 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה התשתית יחתם על ידי העירייה רק לאחר שהיזום שילם את מלוא הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.

8.2 ידוע ליזום כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת העירייה המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין העירייה לבין היזום וכי אין מניעה מצדה של העירייה כי יחתם חוזה בנייה בין היזום והמשרד והסכם פיתוח בין היזום ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע.
(נוסח האישור - נספח ד')

8.3 מובהר בזאת כי רשות מקרקעי ישראל יחתום חוזה עם היזום בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.

8.4 ידוע ליזום כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד), ובגין הקרקע (תוך 180 יום), מועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה (תוך 50 יום ו/או תוך 170 יום), והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

8.5 החתימה על חוזה התשתית על ידי העירייה ומסירתו ליזום, אפשר שיתבצעו לאחר 50 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

9. החזר הוצאות הפיתוח ליזום בעקבות ביטול עסקה:

9.1 ידוע ליזום כי אם מכל סיבה שהיא היזום לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, אזי ישיב המשרד ליזום את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזום החדש. והכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

9.2 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע החזר ליזום.

9.3 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או העירייה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזום את תנאיו של חוזה זה.

9.4 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחיובים אחרים לרבות היטלי פיתוח ודמי הקמה שייגבו על ידי העירייה המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

9.5 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה, דמי הקמה וחיובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

10. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

10.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע העירייה למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה בגין הקרקע בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או לבטל את החוזים בגין הבנייה והקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.

10.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

10.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור העירייה על ביצועו, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה בנייה עם המשרד וחוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.

10.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או העירייה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. עבודות חשמל, תקשורת

עבודות חשמל

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

עבודות תקשורת

11.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

11.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין העירייה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדו, וכי אין העירייה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

12. ערבות בנקאית:

12.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי המשרד והעירייה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי המשרד, במעמד החתימה על חוזה הבנייה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת המשרד ו/או העירייה, צמודה למדד

המחירים לצרכן של חודש _____ (נקי) בסכום של: _____ ש"ח (ובמילים): _____.

הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס 4 וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות (שלב 42).

נוסח הערבות הבנקאית כמפורט בנספח ו' לחוזה הבנייה עם המשרד.

12.2 המשרד ו/או העירייה יהיו זכאים לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

12.3 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהא המשרד ו/או העירייה זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהייה נתונה בלעדית לעירייה ו/או למשרד.

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

13. רישום המגרש

העירייה ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של העירייה ו/או המשרד כמפורט לעיל.

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

14. שונות

14.1 העירייה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של העירייה שעל פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות העירייה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

14.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תוכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

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

14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של העירייה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של העירייה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

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

14.6 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיתוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

היזם

העירייה

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.
שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן.
4. נספח ד' – אישור עירייה מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם בניה בין משרד ליזם.

mt le ג' י' .10/1

נספח א' תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות העירייה באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר העירייה ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לחברה מטעם הרשות או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין העירייה לבין המשרד או רשות מקרקעי ישראל או הרשות המקומית.
- 1.3. חיובי התשתית והפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהעירייה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.4. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות העירייה עפ"י הסכם זה, העירייה לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.5. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.6. מוסכם ומובהר בזאת כי אין העירייה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. וכין אין העירייה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.
- 1.7. התחייבות העירייה על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות כשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבוננו ובתאום עם העירייה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי העירייה ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של העירייה ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.8. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרשים סויר במתחם ובדקו על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי העירייה:

להלן פרוט העבודות אשר העירייה ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

2.1. כבישים ומדרכות:

2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.

2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.

2.1.3. העירייה תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי העירייה בלבד.

2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.

2.2.2. לעירייה שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזום.

2.3. מים וביוב:

2.3.1. עבודות המים והביוב הנן באחריות התאגיד עפ"י כל דין.

2.4. תשתית תקשורת:

לעירייה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת כגון חברת "הוט" ו"בזק" למעט תאום לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.

2.5. רשת חשמל:

2.5.1. באחריות היזום לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם העירייה תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזום לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.5.2. תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.5.3. המשרד רשאי לגבות מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשלום לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות. על היזום להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

2.6. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות המקומית והמשרד.

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים:

העירייה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת העירייה.

עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י העירייה יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בהפירה ללא קירות, ידוע ליזום ומוסכם עליו כי המילוי ו/או ההפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או ההפירה בהתאם לשיקול דעת העירייה.

עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף

3.8.3 מטה).

2.9. תשתית על/ראש שטח:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין חיובים אלה.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבוננו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבוננו בלבד.

3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את דמי ההקמה כדין.

3.2. ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה כדין, מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבוננו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והחברה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבוננו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד העירייה בנושא זה.

3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התב"ע, העירייה וחברת החשמל. מודגש כי העירייה ו/או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלים את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם.

היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיועברו לחברת חשמל.

היזם ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל.

היזם יבצע על חשבוננו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרוללים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ.

3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם:

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התב"ע והתקנון והמפה שתימסר לו מאת העירייה. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי העירייה בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכת והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו

ויתואמו עם העירייה והמתכננים מטעם העירייה בגבולות המגרשים עם שטחים

ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצוינים במפה האמורה.

3.8.3. בדגש רב יצוין שייתכן שבמגרש היזם, תבצע העירייה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, העירייה לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לעירייה בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה העירייה במגרשו של היזם. מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.4. יעוץ קרקע וביסוס:

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת הוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות המגרשים בהם העירייה ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה

לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

3.8.6. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי העירייה או בין אם על-ידי אחרים.
על היזם לכנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

3.8.7. היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזיים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזיים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

היזם

העירייה

מ
ל
כ.י.
כ.כ.

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
-------	------------	-----------

פירוט גוש וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליוזם	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	תוך 16 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.

היוזם

העירייה

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור על קבלת מגרש מסומן.

תאריך: _____

לכבוד

(היזם) _____

(כתובת היזם) _____

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ במקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתום עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. עליכם להביא עימכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי למסירת המגרש.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

_____ (העירייה)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

61
ה.ו.
ל
מ

לכבוד

עיריית עכו

ומשרד הבינוי והשיכון

א.ג.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

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

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח ד' – אישור עירייה בדבר חתימת הסכם תשתית בין עירייה ליזם

תאריך: _____

לכבוד
מנהל אגף בכיר נכסים ודיור
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
ג.נ.,

הנדון: _____ תב"ע

_____ מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם: _____
שם מלא: _____
ת.ז. / ח.פ.: _____
כתובת: _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם החברה במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם חוזה בנייה עם המשרד.

בכבוד רב,

מנהל/חשב
עיריית עכו

העתק: חשב המשרד
מנהל הפרויקט
חברת הבקרה

מ
ה
ה
63

נספח י'

חוזה מדף ממשלתי- לא מצורף

מ
ה
64 א.ג.י.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר לתכנון



ירושלים, 1 כסלו תשע"ה
2 בדצמבר 2014
סימוכין 2014111902036

הנחיות לתיאום אישור תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ)

של יזמים הזוכים במכרזי קרקע

1. **צו:**
משרד הבינוי מבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (תו"פ) של יזמים תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבניה בהם זוכים יזמים במסגרת מכרזי קרקע. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מהמשרד, ומחווה שלב מקדים להליך הגשת תבקשות להיתר בניה שכל יום מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, מול מוסד תכנון- ועדה מקומית.

2. **מסמכי התכנון:**
תבייע (תשריט ותקנון), נספחי בינוי ופיתוח ונספחי תשתיות הרלבנטיים למתחם, לרבות סימוני צירי תשתיות וגבולות המתחם באמצעות מרדד האתר וחזרה עם היזם.

3. **רמת הבקרה שהדיו והאישור ע"י צוות התיאום:**
תיאום תכנון תו"פ של היזמים יתבצע לכל מתחם שיוקם בקניימ 1:250, על בסיס טיפוסו הבנוי ברמה של 1:100, הכולל בכפוף להוראות התבייע והתקנון על סמך מסמכי התכנון (ראה להלן סעיף 1.2).

הנושאים בהם יתרכזו צוות התיאום והאישור ברמת המתחם בקניימ 1:250 יהיו כדלקמן:

א) עמידה בהוראות מסמכי התכנון והחזונו לגבי:

- 1. התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לתניה ושלביות הביצוע.
- 2. פיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

חליך תיאום ואישור תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם, בהתאם לדרישות המכרז, קרי אדריכל, אדריכל נוף, מתחם תנועה/כבישים.

ב) גמישות ועלויות פיתוח:

במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבניו ועדיין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליום לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שיישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שייחשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושחשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם

קרית הממשלה, מרח ירושלים, ת"ד 18110, ירושלים 9118002

טלפון: 02-5847212 פקס: 02-5847073

<http://www.moch.gov.il>



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר לתכנון



הקבלני. כל שינוי שיחול בהתברריות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י חיוס יחולו עלי, וזאת בתנאי שהיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תומון הביצוע, היררכית הדרכים והנספח התנועוני בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

ל"ד לתיאום ואישור תכנון ת"פ:

4. צוות התיאום יתכנס בתוך שבועיים מהודעת הזכייה ובתאום למוכנותו של חיוס להצגת התכנון. על חיוס לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, טס תכנית וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כעוס צוות התיאום, חיוס יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט. (בהתאם למפורט בסעיף 3 לעיל).
בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות לתמשך קידום הפרויקט:

א. תכנית חיוס מאושרת - צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישרים, יתבצע מול הרשות המקומית ללא הצורך בנציג המחוז אך עם המתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

תכנית חיוס מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות - במקרה זה, חיוס מציע שינוי מחותני בתכנון פריסת התשתיות, בתמחול החניות ו/או תכנון הפיתוח, וזאת על אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תביע. ככל ששינוי זה עשוי להביא לשינוי בעלויות המיתוח, ואשר השינוי בכפוף להתחייבות חיוס לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לדיעת חיוס ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו מפורטים כלל ההערות של צוות התיאום.

מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית חיוס "מאושרת עם הסתייגויות", חיוס המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית ואין בתן לחייב את חיוס ו/או הרשות המקומית. המשך תהליך האישר, יתבצע כאמור בסעיף 1, מול הרשות המקומית.

ב. תכנית חיוס אינה מאושרת - חיוס מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון חיוס לדיון ואישור וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור אדריכל תראשי.

הרכב צוות התיאום:

5. צוות התיאום יורכב ממחנן המחוז או מי מטעמו, מתכנני התביע (אדריכל, אדריכל נוף, מתכנן תנועה/כבישים). על מתכנני המחוזות לוודא לזמן לישיבת התיאום נציגים של התנה המקומית אשר בסופו של התהליך האחראים הבלעזיים על מנת היתרי הבניה.

קריית הממשלה, מנרה ירושלים, תי"ד 18110, ירושלים 9118002
טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073
<http://www.moch.gov.il>



mt

le

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף בכיר לתכנון



ביצוע חלומות של מיתות כללי במסגרת הסכר למתחם שבלני:

6. במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היום הווכח, כחלק מדרישות התזוז, לבצע חלקים מהמיתות הכללי הסמוך למתחם הבניה, כגון שבילים ציבוריים, שצפויים וכד', יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של המיתות הכללי בצורת מעמיקה הדומה למיתות הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכנית עבודה לביצוע. זאת ע"מ לתבטיח שרמת המיתות הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של מיתות כללי אלה מתבצע במסגרת התחשבות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא התנגות בנוגע לתקדמות הליך מיתר הבניה.

ערעור על החלטת צוות התכנון:

7. במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום ליום על התכנון המוצע, יוכל חיוס לבקש ערעור ולהציג את התכניות בפני אדריכל הראשי. החלטת הסופית של אדריכל הראשי בגושא, תובא לדיוענת צוות התיאום וחיוס ותוך 10 ימי עבודה.

בברכה,

יוסי שטיינברג

אדריכל הראשי
מנהל אגף בכיר תכנון

התקנים:

מנכ"ל משרד הבינוי	מר שלמה בן-אליתר
משנה למנכ"ל משרד הבינוי	מר יעקב שרוב
משרד הבינוי	הנהלה הבכירה
משרד הבינוי	מנהלי ומתכנני מהוות

קריית הממשלה, מורה וירושלים, תייד 18110, ירושלים 9118002
טלפון: 02-5847212; פקס: 02-5847073
<http://www.mach.gov.il>



נספח יב - רשימת מגרשים פרטיים

מספר יחידות דיור בתב"ע	מספר תב"ע	חלקה	גוש	בעלות	יעוד
50	18/במ/ג	26	18003	כנסיה	מגורים
40	18/במ/ג	10 8 11	18003	אנילביץ/גיבורי סיני	מגורים
82	18/במ/ג	7	18003	בית חרושת נור	מגורים
172	סה"כ				מגורים

*לאחר קביעת שיעור הבעלות המדויק בקרקע מעורבת כהגדרתה בהסכם, יתווספו לרשימה קרקעות נוספות והכל באישור המשרד

מ
ל
ה
ה
ה