

הסכם עקרונות שנחתם ביום

בין: דירה להשכير – החברה הממשלתית לדיזור ולהשכלה בע"מ
וממשרד הבינוי והשיכון
והחשב הכללי, משרד האוצר
הצדדים יקרו ייחד להלן: "הגורמים הממלכתיים"
מצד אחד

עיריות לוד **לבינו:** (להלן: "העירייה" ו/או "הרשות המקומית")

החברה הבלבלית לוגו בעמ' לבון: (להלן: "הchap'יל")

מצד שני

.1 רקי

- .1.1 מדינת ישראל הינה הבעלים של עדות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של העירייה, אשר שיוקן ופיתוחן נמצאות באחריות הגורמים הממשלתיים.

.1.2 בתחום השיפוט של העירייה אושרו תכניות מפורטות למגורים בתחוםים 'גני אביב', ו- 'שפירא', מפורט בסעיף 1.16 להלן. כמו כן, דירה להשכير, המשרד, רשות מקראם ישראל, העירייה והחכ"ל מקדמות תכניות מפורטות נוספתים בתחום העיר לוד, המפורחות אף הן בסעיף 1.16 להלן (להלן: "תוכניות שלב א").

.1.3 דירה להשכיר, העירייה והחכ"ל מקדמות תכניות מפורטות למגורים בבנייה רוויה בהיקף נרחב, בשטחים צמודים לעיר לוד שטרם צורפו לתחום המוניציפלי של העירייה, הידועות בשלב זה כתכניות 'עיר צבי' המצויה כיום בחלוקת העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית עמק לוד, תכנית 'בן שמן' המצויה כיום בחלוקת העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית חבל מודיעין ותוכנית 'השער המערבי' המצויה כיום בחלוקת העירייה ובחלקה בתחום המועצה האזורית עמק לוד (תוכניות ניר צבי, בן שמן והשער המערבי יקרוו להלן: "תוכניות שלב ב").

.1.4 הגורמים הממשלתיים מעוניינים לשוק את כלל ייחדות הדירות המתוכננות בתכניות האמורות, ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון וביצוע של עבודות הפיותה, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך, הדרישות לצורך השיווק האמור, לצורך מתן מענה יעל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות.

.1.5 בשל מצהה הייחודי של העיר לוד, הצדדים מעוניינים ליישם בתחוםה תכנית אשר תכלול, בין היתר ובנוסף לשיווק ייחדות הדירות כאמור, שיפור התשתיות הקיימות ובני הzilla, התחדשות עירונית וקידום התעסוקה והתיירות בעיר ומתן פתרונות תחבורתיים, כאמור בהסכם זה להלן.

הו

ff G.! 3. 0 ~~1~~ 1

1.)
2/16
10'2"

מוך

- .1.6 הצדדים הסכימו ביניהם שיפור הסכם זה יחולק לשני שלבים – **שלב ראשון** שיישומו יחל עם חתימת ההסכם **שלב שני** שיישום לאחר ששתחי תכנית ניר צבי ו/או שטחי תכנית בן שמן ו/או תכנית השער המערבי יועברו לתוךם העירייה, הכל כמפורט בהסכם זה להלן.
- .1.7 העירייה מצהירה כי בכפוף לכל דין, מינתה את החכ"ל לחברת מנהלת אשר תבצע את הפיתוח והבנייה מטעמה, אשר תתכנן, תנהל, תפקח, תגבה ותבצע מטעמה ועבורה את כל עבודות הפיתוח והבנייה ושוא הסכם זה, לרבות בשכונות המגורים החדשנות, באזרחי התעסוקה החדשניים ובשכונות הותיקות בעיר. לפיכך, מובהר כי כל התchieビיות ומטלות העירייה לפי הסכם זה הן התchieビיות ומטלות של החכ"ל ולהיפך. התchieビיות העירייה והחכ"ל על פי הסכם זה הן ביחיד ולזוג.
- .1.8 העירייה רשאית, בתיאום עם ועדת ההיגוי ולאו התchieビיות/זכויות החכ"ל, להעביר את התchieビיות/זכויות לאח"י. לעניין סעיף זה מנועה החכ"ל לטעון כל טענה בנוגע להעברת הסמכויות על לבצعن בעצמה, ללא החכ"ל. מכאן סעיף זה מנועה החכ"ל לטעון כל טענה בנוגע להעברת הרשותה ידי העירייה לרשויות או לכל גורם אחר מטעמה, וזאת לפחות למשך ההפסקה את כל הרשותה ו/או את יתרות המקדמה שנוטרו בידיה באופן מיידי למשרד. כמו כן תשב החכ"ל לעירייה את החזושים והתקשרויות שיהיו לה באותה העת מכוח סעיף זה, ללא כל תנאי ולא דיחוי.
- .1.9 העירייה ממחה את כל זכויותיה לקבל הרשותות ותשולומיים מטעם המשרד לחכ"ל על פי הסכם זה באופן שהרשאות התקציביות והחשבוניות השוטפים מכוח הרשותות התקציביות יועברו לשירות מהמשרד לחכ"ל והכל בהתאם לנספח ב' - ובההתאם להחלטות מועצת מקרקע ישראל. התchieビיות כספיות של המשרד שיוצאו לחכ"ל הן התchieビיות בנוגע לכיספי הפיתוח הצמוד וכיספי הפיתוח של תשתיות העל, ישן מול חדש, מוסדות ציבור (רשות) וכיספי פיצוי חלף היטל השבחה בגין שיווקי מחיר למשתכן.
- .1.10 בחתקים אחד מהתנאים המפורטים להלן, וככל שעד לאו מועד לא תאושר העברת השטחים לתוךם שיפוט העירייה, יבוטל שלב ב':
- 1.10.1 שוקו 1,000 י"ד מתוך תכניות שלב א';
1.10.2 ביום 30.11.2018, המוקדם מבנייה.
- ועדת ההיגוי תהיה רשאית להרוג מהתנאים האמורים.
- .1.11 החל ממועד ביטול שלב ב', הסכם זה יהווה הסכם פיתוח באופן קבוע ורשימת תשתיות העל שבגין ניתנו הרשות עד לאו מועד, ייחסבו לרשותה תשתיות העל המעודכנת.
- .1.12 **יישום שלבים א' ו- ב'.** הצדדים מתחייבים כי יפעלו ככלותם על מנת שהגורמים המוסמכים יאשרו את שינוי גבולות העירייה באופן ששתחי תכנית ניר צבי ותכנית השער המערבי יועברו מהмуועצה האזורית עמק לוד לתוךם שיפוטה של העירייה ושתחי תכנית בן שמן יועברו מהмуועצה האזורית חבל מודיעין לתוךם שיפוטה של העירייה; וכן יפעלו במקביל, בעוד מילימטרים, לכך שיועברו מרוחבי התכנון של השטחים האמורים לעודה המקומית לתכנון ובניה לוד וזאת על פי כל דין.
- מוסכם בין הצדדים כי תנאי הכרחי ליישומו של שלב ב' של הסכם זה כמפורט בהסכם הינו - העברת שטחים לתוךם שיפוט של העירייה מתוך שטחי תכניות שלב ב' (תכניות ניר צבי, בן שמן או השער המערבי) בהיקף כולל מספר יחידות דיור המשלים ל- 5,000 את מספר יחידות הדיור בתכניות שלב א' שנitin יהיה להוציא מכוחן היתרי בניה בתוכן 18 חודשים ממועד העברת השטחים לתוךם שיפוט

הו 4. נ

3. 6.

2

הס

1/1
הנ

מקור

של העירייה כאמור, והכל בהתאם להחלטות הממשלה והחלטות המועצה הרלוונטיות (להלן: "העברת השטחים לתוך השיפוט של העירייה").

ישומו של שלב א' של הסכם יחול עם חתימת הסכם זה והוא ימשך עד להשלמתו גם אם לא תאושר העברת השטחים לתוך השיפוט של העירייה. אם תאשר העברת השטחים לתוך השיפוט של העירייה, במוסדות התכנון, יושם שלב ב' של הסכם זה מבלי שמן או תכנית השער המערבי, לפי העניין, במוסדות התכנון, ניר צבי או תכנית בן לחתמינו לאישור התכניות במוסדות התכנון.

.1.13. בהחלטת ממשלה מס' 1028 (דראג' 45) מיום 21.1.16 (להלן: "ההחלטה הממשלה") הבאה בהמשך, להחלטות הממשלה קודמות שענין הסכמי גג עם רשותות מקומיות לטובת הסרת חסמי שיוק ופיתוח, החלטתה ממשלה ישראל בין היתר להטיל על מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מנהל רשות מקרא עי ישראל (להלן: "רמ"י") והמונה על התקציבים במשרד האוצר, להביא לאישור מועצת מקרא עי ישראל הסכמים עם רשותות מקומיות בדבר שיוק של קרקעות למגורים, בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות הממשלה האמורות.

.1.14. בהתאם להחלטות הממשלה דלעיל והחלטות מועצת מקרא עי ישראל שהן בתוקף במועד חתימת הסכם זה, יחשב הסכם זה ל"הסכם גג" ויחל יישום שלב ב', קרי לאחר העברת השטחים לתוך השיפוט של העירייה כאמור בסעיף 1.12. עד אשר יועברו השטחים כאמור לתוך העירייה והסכם זה יחשב "הסכם גג" בהתאם להחלטות הממשלה והחלטות מועצת מקרא עי ישראל הרלוונטיות להסכם גג, יהיה בתוקף באותה עת, ינагו הצדדים לעניין גביית התשלומים מיומיים והעברתם לחכ"ל בהתאם כאמור בהסכם זה. יובהר כי על מנת שהסכם זה ייחשב הסכם גג, אין צורך בהעברת כל שטחי תכנית שלב ב' וכי בהעברת שטחים או חלקם אשר סך מס' יחידות הדיור בתכניות אשר יחולו בהם בתוספת סך יחידות הדיור בתכניות שלב א', יעמוד על סך של 5,000 יח"ד ומעלה ולפי האמור בסעיף 1.12 לעיל.

.1.15. ככל ויושם שלב ב' במתכונות שאינה כוללת למעלה מ-8,000 יח"ד, תדון ועדת ההיגוי בעדכון נספח ב' ותביאו לאישור הוות"פ.

.1.16. בהתאם להחלטת הממשלה הנזכרת לעיל, מסכימים הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של העירייה ועוד, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן התיاري בניה ליחידות הדיור ולשטחי התעסוקה והמסחר הכלולות במתחמים ובתוכניות שלב א' ושלב ב' המפורטות להלן (להלן: "הפרויקט").

להלן פירוט תוכניות שלב א' (תכניות המצוות בתחום השיפוט של העירייה במועד חתימת הסכם זה) שהצדדים יפעלו למימושן עם חתימת הסכם זה:

ר.א

3. כ

3

ה.ס

2. ז.ז

ק.ק

ה.ר
ק.ק

מקור

סה"כ	ס. דירות מוגן	דירות ב"ב	צ"ק/ ב"ב	רוויה	יתרונות לשוק בתכנינה	מוס' ייח"ד כולל אישור סטטוטורי	סטטוס/ צפ"	גורם מצצע	שכונה/שם הפרויקט	תב"ע
72		72		72	בתוקף	חבר' ערים	גני אביב-בנה ביתר	לד/ 751		
225		0	225	225	בתקופה - תוקף דצמבר 2017	חבר' ערים	גני אביב בניה רוויה	406- 0492256		
88		0	88	88	בתוקף	חכ"ל	שפירה הרכחים מגרש ערבי	לד/ 1/425		
123		0	123	123	בתוקף	חכ"ל	שפירה הרכחים מגרש מזרחי	לד/ 1/425		
224			224	224	בתקופה - תוקף מרץ 2018	חכ"ל	בורוכוב	20/360/ א/		
350		0	350	350	בתקופה לותם"ל - תוקף דצמבר 2017	חבר' ערים	גני אביב מגרש ערבי	תמל/ 1053		
710		0	710	710	בחכינה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר סוקולוב	לד/ 360/ א22		
288		0	288	288	בחכינה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר- מע"ר 6	לד/ 4500		
750		0	750	750	בחכינה-תוקף 2020	חכ"ל	מתוחם הס	טרם נקבע		
100		0	100	100	- בחכינה לותם"ל- תקף 2019	חכ"ל	אזור תעסוקה צפון	מח/ 213		
0				"קבוע בהתמשך"		חכ"ל	פרדס שנייר	לד/ 1300		
0				"קבוע בהתמשך"		חכ"ל	ס"ח-ו"א	טרם נקבע		
0				"קבוע בהתמשך"		חכ"ל	הרכבת	טרם נקבע		
2,930	0	72	2,858	2,930	סה"כ קרקע מדינה					
88		0	88	88	בתוקף	חכ"ל	שפירה הרכחים מגרש ערבי	לד/ 1/425		
111			111	111	בתקופה - תוקף מרץ 2018	חכ"ל	בורוכוב	לד/ 20/360/ א/		
51		0	51	51	בחכינה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר- מע"ר 6	לד/ 4500		
40			40	40	בחכינה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר סוקולוב	לד/ 360/ א22		
250			250	250	בחכינה-תוקף 2020	חכ"ל	מתוחם הס	טרם נקבע		
540	0	0	540	540	סה"כ קרקע פרטית					

להלן פירוט תוכניות שלב ב' (תוכניות שבמועד חתימת הסכם זה, עיקר שטחיהן טרם הועברו לתהום השיפוט של העירייה) שהצדדים יפעלו למימושן בהתאם להסכם זה, בכפוף להעברת השטחים לתהום השיפוט של העירייה כאמור בסעיף 1.12 לעיל:

3.6

1.1

יתרונות לשיזוק					מס' ייח'ד כולל בתכנית	סטטוטורי / צפוי אישור	גורם מבצע	שכונה/שם הפרויקט	תב"ע
סה"כ	דירות מוגן	צ"ק/ ב"ב	רויה						
10,147	147	0	10,000	10,000	- בהפקדה לותם"ל - תוקף דצמבר 2017	חכ"ל	ניר צבי	תמל/ 1053	טרם נקבע
3,960		0	3,960	3,960	- בהכנה לותם"ל - תוקף דצמבר 2018	חכ"ל	בן שמן ונווה טף צפון		טרם נקבע
200		0	200	200	- בהכנה לותם"ל - תוקף 2020	חכ"ל	השער המערבי		טרם נקבע
סה"כ קרקע מדינה									
סה"כ קרקע פרטית	0	0	0	0	0				

בהתוכנות הדרושים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת מתחמים נוספים להסכם ואו לשנות את הרוכבם, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתום על ידי הצדדים ובאישור הוות"פ.

בטבלותאות אלו -

"**שווה ערך מסחרי**" / "שווה ערך תעסוקה" / שוו"ע- שיטת חישוב לפיה ניתן לכמת את שטח המສחר ושתמי התעסוקה כיחידות דירות. 120 מ"ר שטחי מסחר שווים כיחידת דירור אחת, 120 מ"ר שטחי תעסוקה שווים ליחידת דירור אחת, 2 יחידות דירור מוגנו נחשבות כיחידת דירור אחת, 300 מ"ר שטחי תעשייה, ספורט ונופש שווים ליחידת דירור אחת.

ברקע מיזוגת: בברקע שהבעלות בה מעורבתה כרשות מדינה וחלקה בעבותות פרטית.

.1.17 כמפורט בטבלאות לעיל, הפרויקט (תוכניות שלב א' +שלב ב') כולל 17,090 יחידות דיור, 147 יחידות דיור שוויע (דיור מוגן) וכ-10,659 יחידות דיור שוויע (מסחר, תעסוקה ומלאה), בקרקעויות מדינה בהתאם לחלוקת הבעאיה:

עליהן חולות תוכניות שחולן מאושרוות כך שניתן להוצאה מכוחן התיירותי בניה. לאלה מתווספות כ- 7,551 יח"ד שוו"ע.

תוכניות שלב ב' כוללות 14,160 יחידות דיור בקרקע מדינה (להלן: "מתחרמים או אחרים שלב ב'") כמפורט בטבלה דלעיל, אשר טרם אושרו במוסדות התקנון. אלה מתווסףות כ-3,255 יח"ד שוו"ע.

1.18. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמייטב יכולתם על מנת להביאו לאישורן של התוכניות המפורטות בוראלאות דלויל במנוע ובתאחת לחארירי היעד למטרו תופף המזינים בטבלה ביחס לכל תכנית.

בנוסף לאמור, דירה להשכير, המשרד, החכ"ל והעירייה יפעלו בסמוך לאחר חתימת הסכם זה לקידום תכנון מפורט של אזור התעסוקה הצפוני ולמיושם התכניות לאחר אישורו, לרבות פיתוח המגרשים באזורי התעסוקה הצפוניים הקיימים גם ייח' ושוויוקם כאמור בהסכם זה. המשרד יעדיל הרשאה הדואגת להרוויזיון מוגברת לאזכור באמון בנסיבות גזירות 14 גמ"י ערונדה מטעם החתימתה על הסכם זה.

1.20. ייח'ז קטנות- מוסכם כי כל תכנית תכלול לפחות 10% ולא יותר מ- 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. מכתב עמדת העירייה/ מהנדס העיר בוגע לאמור לעיל מצורף כנספח ח' להסכם זה.

3. ②

5

11

21°
12°

מקור

1.21 הסכם זה קובע מסגרת לעבודת המשרד, דירה להשכير, החכ"ל והעירייה בפרויקט ויצורפו לו הנספחים הבאים:

- נספח א' – טבלת קצב השיווק הצפוי של יחידות הדירות באתרים.
- נספח ב' – תכנית רשמית תשתיות לפיתוח צמוד שתוכן ביחס לכל אתר בנפרד ותוגש לות"פ.
- נספח ב'1 – תכנית רשמית תשתיות שתבוצע על ידי החכ"ל בקרקע מעורבת בגין המגרשים הפרטיים שתוכן ביחס לכל אתר בנפרד.
- נספח ב'2 – פירוט תשתיות על/ראש שטח שבוצעו על ידי החכ"ל ברחבי העיר.
- נספח ב'3 – פירוט תשתיות על שיבוצעו על ידי משרד התכנורה בהתאם להחלטות הממשלה ותוכניות משרד התכנורה.
- נספח ב'4 – פירוט עבודות המבוצעות על ידי שימוש בסכפי ישן מול חדש.
- נספח ב'5 – רשמית תשתיות אתר גני אביב.
- נספח ג'1, ג'2 – נחי ליווי תכנון, ביצוע ומסירת עבודות פיתוח בין המשרד ודירה להשכיר לחכ"ל.
- נספח ד' – כללים להכנות מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תלולים מהמשרד לחכ"ל, לרבות הנחיות לעניין הרשות לתכנון.
- נספח ה' – רשות מוסדות ציבור (רשות) ובני חינוך, כהגדרתם בהסכם זה.
- נספח ו' – הסכם בין המשרד, דירה להשכיר, העירייה, החכ"ל ותאגיד המים והביוב "מי לוד בע"מ" (להלן: "תאגיד המים") - יוצרף תוך 90 ימים ממועד חתימת הסכם זה.
- נספח ז' – מכתב העירייה לكيיזו אגרות והיטלים.
- נספח ז'1 – רשמית פרויקטים שבוצעו ממוקורות חלף היטל השבחה.
- נספח ח' – מכתב מהנדס העיר המהווה המלצה מקצועית התומכת, בכפוף לשיקולים מקצועיים, בתוספת יחידות דירות על פי כל דין לרבות מכח חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית) (הוראת שעה) התשע"ד-2013. וכן לעניין תוספת "דירות קטנות" כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (הגדרות תוכניתית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147 (ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013.
- נספח ט' – נוסח הסכם תשתיות בין החכ"ל ליזם הבניה.
- נספח יי' – חוזה מס' 3210 ממשלתי, כפי שייהיה בתוקף בכל עת. לא מצורף.
- נספח יי"א – נוהל ליווי יזמי בניתם קבלת היתר בניתה.
- נספח יי"ב – רשמית קרקעות בבעלויות פרטית.
- נספח יי"ג – מבנה ארגוני של הנהלת הסכם הגג בחכ"ל.
- נספח יי"ד – חלוקת מתחמים תוכניתית ניר צבי.
- נספח ט"ו – רשמית תשתיות ועבודות בתוך העיר שבוצעו ממוקורות קדמי המימון.
- נספח ט"ז – נספח פיתוח שכונות פרדס שניר, ס"ח – ס"א והרכבת.
- נספח יי"ז – הסכם הפיתוח מול חברות ערים לרבות תשריט, באתר גני אביב.

4 נ

1.0

מג

ט. 6
ה-ט

ט. 6
ה-ט

1.1

- **נספח יי'ח – מבוטל.**
 - **נספח יי'ט – כתוב המכחאת זכויות מהעירייה לחכ"ל בעניין גבירות אגרות והיטלים.**
 - **נספח כ' – המכחאת זכויות מהעירייה לחכ"ל לעניין קבלת תשלום מטעם המשרד, אישור החכ"ל להמחאה ואישור המשרד להמחאה.**

1.22. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנשבי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה.

1.23. בכל מקום בהסכם זה בו נאמר "העירייה" או "הרשות המקומית" הכוונה גם לכל גורם הבא מטעמה של העירייה לרבות החכ"ל.

1.24. העירייה מודיעה כי בכפוף לכל דין הינה ממנה את החכ"ל לגבות בשמה היטלי פיתוח בהתאם לחוקי העזר לכל ייחדות הדיר, שטחי המסחר והתעסוקה שלגביהם הסכם זה קובע בסעיף 5 להלן כי יגבו היטלי פיתוח מכוח חוקי העזר העירוניים והנמצאים בגבולות התכניות הכלולות בהסכם זה ובהתאם לנספח יט.

קידום תוכניות ושיווק

תוכניות המגורים שהצדדים יפעלו למימושם בהסכם זה הן התוכניות המפורטות בטבלה להלן:

סה"כ יח"ד	עד 06/202	עד 06/2021	עד 06/2020	עד 06/2019	עד 10/2018	2017	סטטוטורי סטטוטורי	גורם מבחן	שכונה/ הפרויקט	תב"ע
72						72	בתוקף	חבר'ה ערים	גני אביב-בנה ביתר	לד/ 751
225						225	בפקדה - תוקף דצמבר 2017	חבר'ה ערים	גני אביב בנייה חויה	406- 0492256
88						88	בתוקף	חכ"ל	שפירא הפרחים מגש מערבי	לד/ 1/425
123						123	בתוקף	חכ"ל	שפירא הפרחים מגש מזרחי	לד/ 1/425
224					224		בפקדה - תוקף מרץ 2018	חכ"ל	בורוכוב	לד/ א/20/360
350					350		בפקדה לותם"ל - תוקף דצמבר 2017	חבר'ה ערים	גני אביב מגש מערבי	תמל/ 1053
10,147	147	1,000	4,000	3,000	2,000		בפקדה לותם"ל - תוקף דצמבר 2017	חכ"ל	ניר צבי	תמל/ 1053/
3,960	2,000	1,960					ברכינה לותם"ל - תוקף דצמבר 2018	חכ"ל	בן שמן ונוה נוף צפון	טרם נקבע לד/ 360/
710				710			בהכנה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר סוקולוב	א/22
288				288			בהכנה-תוקף 2019	חכ"ל	מרכז העיר- מע"ר 6	לד/ 4500
200			200				בהכנה לותם"ל - תוקף 2020	חכ"ל	השער המערבי	טרם נקבע
750		750					בהכנה-תוקף 2020	חכ"ל	מת חם הס	טרם נקבע
100	100						בהכנה לותם"ל - תוקף 2020	חכ"ל	אזור תעסוקה צפוני	מח/ 213
"יקבע במהשר							"יקבע בהמשך	חכ"ל	פרדס שניר	לד/ 1300/
"יקבע במהשר							"יקבע בהמשך	חכ"ל	ס"ח-ו"א	טרם נקבע
"יקבע במהשר							"יקבע בהמשך	חכ"ל	רכבת	טרם נקבע
17,237	2,247	3,710	4,200	3,998	2,574	508			סה"כ ממוצע שיווק יח"ד 2016-2021	

סה"כ ממוצע שיוק ייח"ד 2016-2021

מקול

*פריסת השיווקים של תוכניות פרדס שניר, ס"ח – ס"א והרכבת, תקבע על ידי ועדת ההיגוי.

2.1. שיווק שטחי התעסוקה והמסחר

שטחי המסחר והתעסוקה אשר מצויים בתחום הקו הכהול של תוכניות המגורים המפורטו בטבלה לעיל יושקו במקביל לשיווק יחידות הדירות.

הגורמים המשלטניים יעשו כל מאמץ כי השוק של שטחי התעסוקה והמסחר הכלולים בתוכניות הנזכרות בטבלה לעיל ובאזור התעסוקה הצפוני יבוצע במקביל לשוק יחידות הדירות.

החכ"ל, העירייה, המשרד להשכير ורמ"י יבצעו את כל הפעולות הנחוצות לצורך מימוש כוונת המשרד ודירה להשכיר לשוק במהלך השנים 2017-2022 את יחידות הדירות הכלולות בתוכניות וטרם שוקו נכוון למועד חתימת הסכם זה, וזאת על פי המפורט בטבלה השיווקים המפורטים לעיל.

המשרד יdag 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 העירייה או החכ"ל כל חובה להשתתף בהוצאות אלה.

העירייה והחכ"ל מתחייבות לאפשר השוואים נשוא הסכם זה בתחוםן, בקצב המפורט בטבלאות בסעיף 2 לעיל, בהיקף מצטבר שלא יפתח מ- 2,000 יחידות דירות לשנה במוצע עד יום 31.12.2022 ובהתאם לטבלאות בסעיף 2 לעיל, בכפוף להרחבת הגבולות המוניציפליים של העירייה . למעשה במרקם חריגים אשר יאשרו מראש על ידי ועדת ההיגוי. המשרד ודירה להשכיר מתחייבים להתאים את קצב השיווק לדרישות התוכניות ולצפוי הסרת חסמי שיווק באופן שלא תהיה מנעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדירות נשוא הסכם זה.

מסלולי השיווק וההקצתה לרבות מסלול "מחיר למשתכן" יקבעו על פי שיקול הדעת של המשרד ודירה להשכיר בהיעוצות עם העירייה והחכ"ל ותשלח אליהם הודעה בכתב לעירייה 30 ימים טרם מועד השיווק. ככל שהעירייה ו/או החכ"ל תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו ע"י המשרד ודירה להשכיר, ידונו הצדדים בבקשת העירייה/החכ"ל במסגרת ועדת ההיגוי. לא הגיעו הצדדים להסכמה תוך 21 (עשרים ואחד) ימים ממועד הגשת בקשה העירייה/החכ"ל בכתב לשינוי כאמור, יכירעו בחלוקת פה אחד, מנכ"ל המשרד יחד עם מנכ"ל דירה להשכיר וראש העיר. השיווק יבוצע במתכונת של מכרזים פומביים ו/או פטור ממכרז בכפוף להוראות הדין, והתקשרות עם הזוכים במכרזים אלה תבוצע במסגרת של הסכם בין הזוכה ובין רמ"י והכל כמפורט ברמ"י.

מוסכים ומובהר לעירייה כי בהתאם להחלטת מועצה 1476 מיום 15.6.16 בדבר "מחיר למשתכן" הרוי ששיווק כל יחיד מגוריים האמורות בתוכניות נשוא היחסים יהיו במסגרת החלטה זו או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, למעט יחיד להשכלה ויחיד קרקע משלימה על פי החלטות מועצת מקראעי ישראל הרלוונטיות.

מוסכים כי בתיאום עם העירייה יוקצו יחיד לבני מקום ועד להקצתה המקסימלית על פי החלטת מועצת רשות מקראעי הרלוונטי ישראל הרלוונטי, מתוך יחידות הדירות במתחמים אשר יושקו במסגרת מסלול שיווק "מחיר למשתכן" כהגדרתם בהחלטות מועצת רשות מקראעי ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1,8
ס. 6
3,7
8
ד.ס. 5.6
1,1
י.י. 2,2

מוסכם כי חלק מהתוספת ייחידות הדיר במתחמים, אשר תואשר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי תקנה 9 לתכנונות והבנייה (סטיה ניכרת מתוכנית), תשס"ב-2002, או במסגרת תוכנית נקודתית, תוקצה לבני מקום, בהתאם להחלטות מועצת רשות מקרא עיר ישראל 1446 או כל החלטה אחרת שתבוא במקום.

.2.7 העירייה והחכ"ל מצהירות כי בכפוף להעברת שטחי תכנית ניר צבי או שטחי בן שמן או שטחי השער המערבי לתוךם העירייה, תהינה קיימות בתחום העירייה תוכניות מפורטות בסטטוס תכנוני כמפורט בטבלה לעיל, המכילות לכל הפחות 5,000 יחידות דיור בקרקע מדינה, אשר צפויות להיות מאושרו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך, לא יותר מ-18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

3. פיתוח תשתיות

3.1 הגדרות

במסמך זה יהיה למשמעות המפורטים להלן המשמעות שבסדים:

שכונות ותיקות: כהגדרתנו בהחלטת מועצת מקרא עיר 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, סילילת דרכי ראיות, הקמת קווים ומכווי ביוב, טיהור וניקוז מיים ושפכים, הקמה, פיתוח וגינון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיוצ"ב, והכל כמפורט בספח ב'.

תשתיות על עירוניות (ארציות): תשתיות המשרתות את האזור לרבות העיר וביצועו אינם באחריות העירייה ו/או החכ"ל ו/או המשרד ו/או דירה להשכיר. רשיית הפרויקטאים התחרבורתיים שביצועם הינו בקשר עם תוכניות נשוא הסכם זה שהלכים נכללים בתוכנית החוםש של משרד התחרורה לשנת 2017-2021 וזאת בהתאם לסטיקום התקציבי בין משרד האוצר למשרד התחרורה מיום 12 לאוגוסט 2016 וחלכים נכללים בתוכניות העבודה של משרד התחרורה (בהתאם לסטיקומים בין משרד התחרורה לעירייה מיום 24 בפברואר 2016 ו- 7 במאי 2017), מצורפים כנספח ב' 3 להסכם זה.

תשתיות מיוחדות – תשתיות המצוינות בשטח התכניות עליהם חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד או תוכניות בהסכם זה אשר מיוחדות האחת לשניה, לרבות ביצוע עבודות פיתוח למגרשים, מוסדות ושטחים ציבוריים לרבות ביצוע עבודות עפר, עד לגובה 50 ס"מ מתחת לגובה 00 ± במגרשים הקיימים וקינות תומכים בהיקף גבולות המגרש של המגרשים הציבוריים, עבודות פיתוח בתחום האתר, כולל סילילת כבישים, מדרכות ושבילים וחיבורם למערכות הקיימות, תחנות אוטובוס ומערכות תחבורה ציבורית, מערכות אכיפה אלקטронיות לנתי"ז. ניקוז, ביוב, מיים וחיבורם למערכות הקיימות, תוכנן מערכת אשפה פניאומטית, (הбиוץ ייעשה במודל DBOT) מתקני תאורה, פיתוח סביבתי משלימים לרבות גינון, השקיה לרבות הכנת תשתיות, הכנות להשקיה במילוי קולחין, גידור וריהוט רחוב, תאום

ת.ג

ת.ג

3.ג

ג.ג
ג.ג

ת.ג
ת.ג

תכונן לuebasות חשמל, טלפון, וביצוע שציגים בתוך המתחמים כולל מתקני משחקים ושתחים ציבוריים פתוחים.

כל עובודה אחרת הנגורת ונסמכת על חוקי התכנון והבנייה והתוכניות המאושרות בתב"ע ובתוכנו המפורט אשר מוגדרת כתשתית ציבורית הנדרשת לצורך התוכנית

ביצוע תשתיות צמודות אתרים/מקומות בהס מבוצעות העבודות על ידי החכ"ל

הכח"ל תבצע על פי כל דין את השלמות התכנון הנדרשות ותבצע עבודות פיתוח תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות באטרים הנזקרים בטבלה סעיף 2 לעיל שאושרו כאמור בסעיף 3.4 להלן, למעט האටרים בהם המשרד מבצע את העבודות כמפורט בסעיף 4 להלן, בהתאם ללוחות הזמנים הנגזרים מকצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתימו במקביל לאכלוס יחידות הדיור. החכ"ל תבצע בעבור תאגיד המים והביבא את עבודות המים והביב שבחזומי התכניות נשוא הסכם זה או הנדרשות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח ועבודות מבני הציבור, באופן שישתלבו עם העבודות החלות על החכ"ל ועם עבודות ביצוע של תשתיות על הנדרשות ליישום הסכם זה. הצדדים יפעלו בשותף מול הגורמים והרשות הרכבלניטיים לצורך גיבוש פתרון תכנוני ותקצובי לסוגיות הולכה והטיפול ביחס לשפכים של המתחמים נשוא הסכם זה בתשתיות ביוב הנמצאות מחוץ לתחום העירייה (כגון קוי ביוב, תחנות שאיבה ומתקני טיפול בשפכים), וחיבורם לתשתיות הביבו שבתווך תחום העירייה.

לצורך מימון ביצוע עבודות המים והביוב יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויבצע באמצעות החכ"ל, את העבודות או בחילופין יגבה המשרד עלויות פיתוח מהיזמים ויעביר לתאגיד הזמןות לתכנון וביצוע עבודות. כל התנאים בנושא עבודות מים וביוב לרבות בנושא האביה בגין עבודות הגורם שיגבה תשומות, יוסכמו בין המשרד, העירייה, החכ"ל, דירה להשכיר והתאגיד בהסכם שיחתום בין הצדדים (דף ו').

הנכסים למימון עבודות תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות, שיבוצעו על ידי הרכ"ל, יובאו בחשבון במסגרת אומדן עלויות הפיתוח של המתחמים, וכגון יגבה המשרד הוצאות פיתוח מהזוכים במכרז שיוקן הקרן.

באמור בצדדי לגנון מהסעמות בדבר העסמות כמפורט בסוף ב' 2. על ידי הרכבת שיפוחו על ידי הרכבל, אישור ע"י ועדת השלושה וגפ"ג בכיר תקצוב ובקרה במשרד ויו"ב לדין ואישור של הוועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטות מועצת מקרקעין ישראל מס' 1429 מיום 29/6/15 וכן החלטה מס' 1434 מיום 3.8.2015 או החילוץ ועדת הפרויקטים הרלוונטיות או כל ועדת מוסמכת אחראית שתבוא במקומן (להלן - הוועדה לתכנון ופיתוח אוות"פ). אישור ות"פ הינו תנאי לשיווק הרכבקע, כך שבמסגרת השיווק ניתן יהיה לקבוע חיוב בתשלום הוצאות הפיתוח, בהיקף שכיסה את עלויות הפיתוח שאושרו על ידי הות"פ כאמור. רשות העבודה אלה שיפורטו בסוף ב' תוכן באופן פרטני לכל אתר בנפרד מעט לעת עבור לשיווק המתחרמים בהם יבוצעו העבודות ועם קבלת אישור הות"פ היא תצורף בנספח להסכם זה. אין

כלל שיתברר כי תקציב הפיתוח רשוי לא מספיק לביצוע עבודות הפיתוח המתוכננות נשוא האומדן
יפועל האזדים בדילומו :

יפעלו הצדדים כדלקמן:
הנני מודע לך כי בהנני מודע לך כי ב
הנני מודע לך כי ב

מקור

- | | |
|---|---|
| <p>3.5.1 הצדים יעשו כל אשר ביכולתם לתיקון תקציב הפרויקט, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב, לרבות סעיף הבצ"מ.</p> <p>3.5.2 רק אם לא נמצאה הדרך לתיקון תקציב הפרויקט באמצעות שינויים פנימיים כאמור בסעיף 3.5.1 לעיל, לרבות על ידי שימוש בתקציב הבצ"מ, יפלו הצדדים להגדלת סך תקציב הפרויקט בהתאם לנחיי העבודה הקבועים לעניין זה במשרד ובוות"פ.</p> <p>3.5.3 ככל שתאושר הגדרת התקציב כאמור בסעיפים 1 ו- 3.5.2 לעיל, תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול כמפורט בסעיף 3.8 להלן, גם בגין חלק התקציב שהוגדל.</p> <p>3.6 יוגדל התקציב כאמור בסעיף 3.5.2 לעיל, לא תחול על החכ"ל/העירייה/הוואudedה המקומית לתוכנן ולבניה החובה לממן את ההגדלה, ככליה או בצע את העבודות נשוא ההגדלה, ממקורותיה העצמיים. ככל ולא יוגדל התקציב כאמור, יובא הדבר לדין וההחלטה בוועדת ההיגוי לצורך התאמת תחולת העבודות נשוא הפרויקט לתקציב המאושר.</p> <p>3.7 נמצא בסיום פיתוח כל אתר או כל אחד מהמתחמים באתר ניר צבי כהגדורתם בנספח י"ד להסכם זה, המפורטחים על ידי החכ"ל, כי קיימים עודף בתקציב המיעוד לביצוע תשתיות ראש שטח ותשתיות צמודות בגין אותן תכניות, יוחזר העודף לקופת המדינה בניכוי 15% שיועבר לחכ"ל. לעניין סעיף זה - "עוזף" - פער מוכח בין האומדן המאושר על ידי ועדת הפרויקטיטים טרם שיווק הקרקעות, לעניין העבודות באטריות המפותחות על ידי החכ"ל בלבד, ביער נומינאל, לבין סך העלות של ביצוע התשתיות בפועל, בערך נומינאל כפי שיקבע על ידי אגף תכנזוב ובקרה משרד.</p> | <p>3.5.1</p> <p>3.5.2</p> <p>3.5.3</p> <p>3.6</p> <p>3.7</p> |
| <p>דוגמא : אומדן מאושר עבור עבודות באטריות המפותחות על ידי החכ"ל – 100 נק, ביצוע בפועל על ידי החכ"ל – 70 נק $\text{עוזף} = 30 = 100-70 = 30$. החכ"ל תהא זכאית ל-15% מהעוזף קרי – 4.5 נק .</p> <p>עודפים בתקציב הפרויקט.</p> | |
| <p>אם יותרו עודפים בתקציב הפרויקט, לרבות בשל עלויות ביצוע בפועל נמוכות מהתקציב המאושר (להלן: "היתרתו התקציבית"), תועמד היתרתו התקציבית לטובת המטרות המפורטות להלן על פי סדר העדיפות הבא:</p> <p>3.7.1 ראשית – לטובת השלמת פערים ידועים במימון תשתיות צמודות ותשתיות ראש שטח/על בתכניות הדיוור הכלולות בהסכם זה.</p> <p>3.7.2 שניית – תשתיות על עבודות בתוך העיר נוספות שועdetת ההיגוי קבעה כי יש צורך הכרחי בהן וכי הן יתוקצבו מתוך עודפים בתקציב הפרויקט ובאישור הוות"פ במידה ויש צורך בהגדלת התקציב הפרויקט.</p> <p>3.7.3 היתרתו, ככל שתהיה לאחר השימוש למטרות המפורטות לעיל, תוחזר לתקציב המדינה, וזאת בניכוי 15% (חמישה עשר אחוזים) מהיתרתו אשר יועברו לחכ"ל למטרות פרויקטים שתגדיר העירייה. ועדת ההיגוי רשאית להמליץ בפני הוות"פ על מתן קדם מימון על חשבון עודפים צפויים.</p> | |

1.8

6

15

37

11

11

3/16" 1/2"

מקור

למען הסר כל ספק סעיף זה חל רק על האתרים בהם יתבצע פיתוח על ידי החכ"ל ואינו חל על האתרים בהם הפיתוח מתבצע על ידי המשרד לרבות על ידי חברות ערים.

3.8 בגין תכנון וביצוע עבודות פיתוח תשתיות ראש השטח והתשתיות הצמודות תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 7.5% (שבעה וחצי אחוז) שיחושבו מעלות ביצוע בפועל של עבודות התכנון והפיתוח שבוצעו ע"י החכ"ל, כולל מעיים (להלן - **דמי ניהול**). מובהר כי בגין עבודות "ישן מול חדש", מוסדות ציבור וחלף היטל השבחה כפי שהוגדרו בהסכם זה ונשפחו, תהיה החכ"ל זכאית לאותו שיעור תקורה מתוך סך התקציב שיועבר בגין סעיפים אלו. למען הסר ספק, יובהר ויודגש כי הסכומים הנקובים בגין תשתיות העל, כוללים 7.5% בגין דמי ניהול ותקורות כמפורט לעיל.

בעבור ביצוע עבודות ע"י גורם חיצוני (בגון חברת חשמל, רשות העתיקות וכיוצא"ב) תהא החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורות בשיעור של 1.5% (אחד וחצי) אחוז, בתוספת מע"מ כחוק, שיחושבו מעלות ביצוע העבודות בפועל, לא כולל מע"מ. הכספיים יועברו לחכ"ל בהתאם למועדים ולכללים המפורטים **בנספח ד' להסכם זה**.

תשולם דמי ניהול ותקורות כאמור יהווה תמורת מלאה נגד כל הוצאות החכ"ל והעירייה, ללא יצאה מן הכלל, לניהול ופיקוח על עבודות התכנון והפיתוח המוטלות עליה לפי הסכם זה, וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש ליישומו של הסכם זה.

למען הסר ספק, החכ"ל לא תהא זכאית לדמי ניהול ותקורות בגין עבודות שבוצעו על ידי המשרד ואו מי מטעמו וכן בגין עבודות שבוצעו על ידי תאגיד המים.

יובהר ויודגש כי הוצאות ניהול התכנון הסטאטוטורי אינן כוללות בתוקף התקורה שלא זכאית החכ"ל והניל ישולמו כחלק מתקציב הפרויקט.

4. **ביצוע תשתיות צמודות בגין אביב**

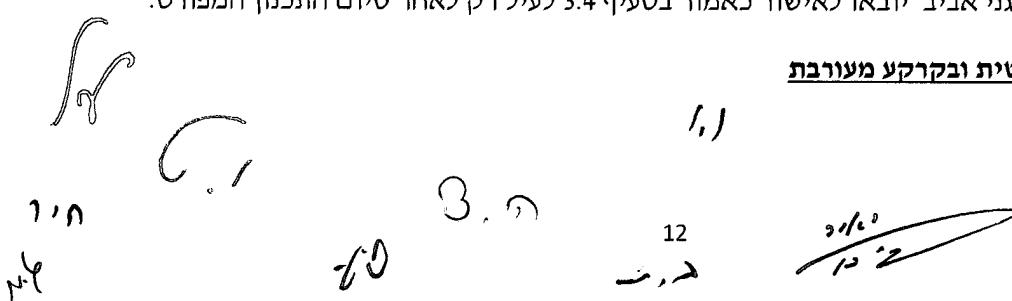
4.1 המשרד ביצע, מבצע וביצע עבודות תשתיות צמודות באתר גני אביב, באמצעות החברה הממשלתית ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "חברת ערים"), כמפורט **בנספח ב'**, בהתאם ללוחות הזמנים הנזירים מקצב השיווק, כך שעבודות אלה יסתימו במקביל לאקלוס יחידות הדיוור. העירייה הודיעה למשרד כי העבודות לביצוע הקבושים וכל הנלווה להן לרבות עבודות עפר במגרשים כולם שגובחים ידוע בתוכניות המפורטות אינן טעונה היתר בניה כדין.

4.2 העירייה והחכ"ל ילוו את עבודות התכנון וביצוע התשתיות וכן יקבלו את העבודות בהתאם להסכם בין העירייה לבין חברת ערים בהתאם **לנספח ז'**.

4.3 בסיום מתן היתרי אקלוס על ידי העירייה ל- 80% מיחידות הדיוור באתר גני אביב, יהיה רשיי המשרד למסור לעירייה את האתר בתנאים שיקבעו באותה עת ובהתאם להסכם עם חברת ערים. בין יתר התנאים יערך על ידי המשרד אומדן וכותב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה שבוצעו על ידי החכ"ל באתר שימסר. המשרד יעביר לחכ"ל את הסכומים הנדרשים לסיום העבודות אשר סכומן לא יעלה על הסכומים הנקובים לאוות העבודות באומדן האתר שאושר בות"פ.

4.4 עבודות הפיתוח באתר גני אביב יובאו לאישור כאמור בסעיף 3.4 לעיל רק לאחר סיום התכנון המפורט.

5. **עבודות פיתוח בפרויקט פרטית ובפרויקט מעורבת**



מקרה

5.1 לאחר שבתchos מתוכנאות מצוים מגרשים בעלות פרטיה, בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים חלק מתוכנאות המכילה קרקע מעורבת או בין אם אותם מגרשים פרטיים מהווים את מלא המגרשים בתוכנית (להלן – "מגרשי הפרטיאים") ; ומאחר ועובדות התשתיות והפיתוח המבוצעות על ידי החק"ל הכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתו בפועל גם את מגרשי הפרטיאים ; לפיכך מוסכם על הצדדים כדלהלן :

בגין ביצוע עבודות אלה, החק"ל מתחייבת לגבות מעלי הזכיות במגרשי הפרטיאים את מלא היטלי הפיתוח על פי חוקי העירוניים או כל חוק או דין רלוונטי אחר. כנגד גביה זו, תבצע החק"ל עבודות פיתוח בהתאם לחוקי העיר הרלוונטיים ובהתאם למלא פוטנציאל הגביה שלה מעלי הזכיות במגרשי הפרטיאים על פי כל דין מכח חוקי העיר קיימים או שייהיו קיימים במועדים הרלוונטיים ובתאים ואישור של המשרד ודירה להשכיר לביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המפורחות נשוא הסכם זה. בכל מקרה של מחלוקת בגובה גביה היטליים ו/או עבודות הפיתוח של אתר ספציפי, הצדדים ייעשו ככל שביכולתם על מנת לסייע את המחלוקת כך שייחתמו **נספח ב' ו- ב'** הפרטיאים לא אחר מ - 60 ימים הפקדת התוכנית. בכפוף לכל דין ובהתאם לאמור לעיל, העירייה לא תתן את אישורה או את הסכמתה למתן היותר בניה לבני זכויות במגרשי הפרטיאים, לפני חתימת **נספח ב' ו- ב'** כאמור, בנוגע לעבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי החק"ל כנגד גביה זו.

5.2 החק"ל תהיה האחראית הבלעדית לגביה היטליים מעלי זכויות במגרשי הפרטיאים בגין עבודות הפיתוח שתבוצע, בהתאם לכל דין לרבות חוקי העירוניים או כל מקור חוקי אחר בעניין זה, בהתאם **נספח יט**.

5.3 החק"ל מצהירה בזאת כי ידוע לה והוא נוتنת את הסכמתה לכך שהיא תחל בביצוע עבודות הפיתוח, רק לאחר שייהי סיכון בין המשרד ודירה להשכיר לעניין עבודות הפיתוח עליה לבצע כנגד גביה אגרות והיטלים כאמור מעלי זכויות במגרשי הפרטיאים על ידי החק"ל על פי כל דין. החק"ל מצהירה כי ידוע לה ונוتنת הסכמתה לכך שיתכן והכספים שייגבו מעלי זכויות במגרשי הפרטיאים לא יספיקו לביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כאמור להלן וכמפורט **נספח ב'** הפרטיאי ובמקרה זה החק"ל תבצע את העבודות ותשלים את הסכומים הנדרשים ממקורותיה העצמיים לרבות מסכמי חלף היטל השבחה וזאת על מנתimin את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של החק"ל מעלי זכויות במגרשי הפרטיאים לבון החלק היחסי של השתתפות הפרטיאים באומדן עליות הפיתוח של האתר. (חלק יחסי של השתתפות הפרטיאים משמעו בסעיף זה : מספר יחידות הדירות בקרקע הפרטיאית בהתאם לתוכנית הרלוונטיות (להלן: "יחידות הדירות הפרטיאיות") לרבות שווי שבಗינן לא ניתנו היתריה בניה נכון למועד חתימת הסכם זה, חלקו סך כל יחידות הדירות בהסכם זה בקרן מדינה בתוספת יחידות הדירות הפרטיאיות).

5.4 העבודות שיוצינו **נספח ב'** על נספחים הן פועל יוצא ובהתאמה למלא פוטנציאל הגביה של החק"ל על פי כל דין מעלי זכויות במגרשי הפרטיאים שנמצאים בשטח התוכנית. העבודות האמורונות **נספח ב'**, ייקבעו עבור לקבלת תוקף של התוכנית בתיאום עם ועדת השלושה ובאישור אגף בכיר תקציב ובקרה במשרד ובהתבסס על נתוני התכנון המפורט ועל הנתונים הפרטיאיים של כל תוכנית ולאומדן התוכנית.

5.5 **נספח ב'** על נספחים יחתם פרטיאית לכל אתר עבור למועד השיווק שלו ובו יפורטו רשימת העבודות לביצוע על ידי החק"ל. למען הסר ספק, יובהר כי עבודות אלו לא יבוצעו על ידי המשרד.

ו.ו
ז.ז

1.1
3. ט
13
הנ

הנ
הנ

5.6. העובדות המפורטות בנספח ב' יתוכנו ויבוצו על ידי החכ"ל וכיום באחריותה המלאה ובהתאם לlothot הזמינים שייקבעו על ידי הצדדים ובהתאם לקצב שיוקם המגרשים ואיכלוסן של יחידות הדיוור כפי שייקבע על ידי המשרד ודירה להשכר.

5.7 ועדת השלושה תהיה רשאית לשנות את רישימת העובדות שצוינו **בנשפה ב'** הפרטני בכפוף לחתיימת מורשי החתימה של המשרד. במקרים מיוחדים, לבקשת החק"ל ובאישור המ משרד עובר למועד השיווק, יתכן המשרד יבצע את עבודות הפיתוח. במקרים אלו החק"ל תישא במימון חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. לצורך כך תגבה החק"ל מאותם גורמים תשלומיים המגיעים לה על פי כל דין לרבות האגרות והיטלים ותעביר למשרד את התקבולים אלו במועד עליו תסכים החק"ל עם המשרד, זאת עד לגובה חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בגין התשתיות כאמור. ככל שהתקבולים לא יכסו את מלאה התמורה המגיעה למשרד בגין חלקם היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים בתשתיות, תעביר החק"ל למשרד את יתרת התשלומים המגיע למשרד לצורך חזרה השלמת חלק היחסי של בעלי הזכויות במגרשי הפרטיים שלא נכלל במסגרת האגרות והיטלים שנגבו, זאת ממוקורותיה העצמיים של החק"ל וכן העירייה לרבות מכסי היטל השבחה. מען הטר כל ספק, בגין סכמים אלו שיועברו על ידי החק"ל למשרד לא תקבל החק"ל חשבוניות מס מהמשרד.

5.8 מען הסר ספק, החכ"ל לא תהא זכאית לתקצוב כלשהו מאת הגורמים הממשלתיים בגין "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור" בקשר עם מגרשי הפרטאים כהגדתם לעיל והכל בכפוף להחלטות מועצת המינהל התקפות ואשר יהיה בתוקף.

5.9 נכון למועד חתימת הסכם זה, טרם ידוע שיעור הבעלות המדויק בין הגורמים הפרטיטים בתוכניות שאינן בתוקף כמפורט בטבלה בסעיף 2 לעיל. לאחר מכן יקבעו וככל שיקבעו מספר ייחידות הדירות או שווה ערך יעודכנו נספחים הורסכים הנוגעים לגורמים הפרטיטים ובכלל זה ייחתמו **נספח ב' 1** ו**נספח י' ב** יעודכו בהתאם לאישור המשרד.

5.10 בכל מחלוקת שתתעורר בין המשרד ו/או דירה להשכיר לחכ"ל בנוגע להתקשרות בין החכ"ל ליזם/בעלי הזכויות במגרשי הפרטאים או מי מטעם, לרבות מטען היתרי בניה וגביה אגרות והיטלים כאמור, יובא הנושא להכרעת ועדת היגיון.

5.11 אגרות בנייה ישולמו לעירייה ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה עיי' היוזמים במלואן ולא ייחסבו כחלק ממקורות המימון לביצוע העבודות לעניין הסכם זה.

9. תקציב, מקורות המימון לביצוע העבודות וניהול הכספיים

6.1. לצורך מימון ביצוע התשתיות על ידי החק"ל ו/או המשרד כאמור בהסכם זה, יגבה המשרד מהיזמים כספים כהוצאות פיתוח אשר ינוהלו על ידי המשרד כמשמעותו לכל אתר פרטנית (להלן - **תקציב הפרויקט**).

6.2 הדרישה ואו החכ"ל תקוז קיזוז מלא של כל סוג של אגרות והיטלי פיתוח המגיעים לה מהזמינים בגין הקרן ובניה, למעט אגרות בניה, מכלל ייחדות הדירות נשוא הסכם זה וזאת כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד לצורך ביצוע התשתיות נשוא הסכם זה. העירייה מותרת על כל טענה בגין האמור. הסכמת העירייה לתקוז קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי תוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד, כד שbegין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר

1.7
1.8
1.9
1.10
1.11

יוטר, לרבות במסגרת הקללה, תגבה החכ"ל בשם העירייה היטלים, על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכיות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה או לחילופין התבקשה על ידי רוכש דירה ולא על ידי יוזם, כהגדרתו בספקה ט להסכם זה. במקרה ולא הסתינו מ העבודות הפיתוח, העירייה תקזו קיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור לעיל והיים ישלים למשרד תוספת עליות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד כפי שייהיו בעת הרלוונטיות, אשר יתווסף לתקציב הפרויקט.

מכتبו קיזוז חתומים על ידי העירייה מצורפים **בגופו ז'**.

6.3. תקציב הפרויקט יתנהל במתכונת של "משכ ספי סגור", קרי - סך השימושים יהיה שווה לסך המקורות. תקציב הפרויקט ינוהל בשיקיפות על ידי המשרד.

6.4. החכ"ל תפחה חשבון בנק נפרד לצורכי הפרויקט בו ינוהלו הכספיים הבאים: כספי הקמת מוסדות ציבור (רשויות) וחינוך.

כספי עבודות בשכונות הוותיקות באמצעות כספי שנגבו במסגרת "ישן מול חדש".

כספי עבודות פיתוח לרבות תשתיות על שיועברו על ידי המשרד לביצוע החכ"ל.

כספי השתתפות למנהל ההסכם (לרבות כח אדם) ומיתוג.

6.5. בנוסף החכ"ל תפחה חשבון בנק נוסף בו ינוהלו כספי חלוף היטל השבחה אשר יתקבלו מרומיי וכספי פיצוי חלוף היטל השבחה בגין שיווקי מהיר למשתכן בהתאם להחלטות המועצה הרלוונטית שיועברו מטעם המשרד.

6.6. השימוש בכיסים בחשבון המפורט לעיל, למעט כספי החלוף והפיצוי אשר ינוהלו בחשבון נפרד כמפורט לעיל, יבואו אחד לרבעון במשותף, על ידי חשב המשרד וסמנכ"ל הכספיים של דירה להשכיר או מי מטעמת, בהתאם לנוהלי המשרד לעניין זה. כמו כן, בסמוך למועד חתימת הסכם זה תינתן למשרד ולדירה להשכיר על ידי החכ"ל הרשות צפיה בחשבון הבנק המבוקר.

6.7. העברת הכספיים מותקציב המשרד לחשבונות הניל, לצורך מימון העליות, תבוצע עד 38 יום קלנדריים לחשבונות חלקיים ועד 60 يوم קלנדריים לחשבונות סופיים מיום קבלת החשבון על כל מסמכי במחוז מרכז של המשרד ובהתאם לאבני דרך המפורטים לעניין זה **בגופו ז'**. בנוסף על החכ"ל לצין בחויזים עם הספקים כי תנאי התשלומים לספקים יהיו עד 59 יום קלנדרי מיום הגשת החשבון לחשבון חלקי ו- 81 يوم קלנדרי מיום הגשת החשבון לחשבון סופי, ולא יכול לעניין זה החסדר הקבוע **בגופו ז'**. משמע, החכ"ל מתחייב להעביר למchoז מרכז במשרד את החשבון הבדיקה והאישור על ידה על כל מסמכי לא יותר מ- 21 يوم קלנדרי ממועד קבלת החשבון מהספק. החכ"ל מתחייב להעביר את התשלומים לשפקים לא יותר מ- 3 ימי עבדה ממועד קבלת הכספיים מהמשרד.

6.8. בכל מקרה של אייחור בהעברת התשלומים שאושרו מהמשרד לחכ"ל, מהמועד הקבוע לתשלום בסעיף 6.7 לעיל ובתוספת של 8 ימים קלנדריים נוספים ולאחר מכן שהודיעה החכ"ל בכתב ולאלאטר על אייחור זה, המשרד יחויב בתשלומי ריבית והצמדה לחכ"ל בהתחשב במידומות שהועברו (דחיינו, לצורך חישוב הריביות והחצמדות מסכום הפיגור שלא שולם במועד, תנוche יתרות המקדמה הקיימת בידי החכ"ל נכון למועד שבו היה צריך להיות החשבון משולם), על פי כללי חשב'יל. באיחור בתשלום מהמועד הקבוע לתשלום העולה על 120 ימים קלנדריים, תשלום לחכ"ל ריבית חשב'יל.

תג'ר
ט'ז

11
ט'ז 9. 7. 15 חסן
22/6/16

6.9 במידה ויתברר כי התקציבים היעודים שיועברו לחכ"ל שימושו לימיון מטלות אחרות אשר לא אושרו על ידי ות"פ, או על ידי ועדת ההיגוי כמשמעותה בסעיף 14 להසכם זה – תשביב החכ"ל כספים אלה למישרין או באמצעות קיזוז סכומים אלה מכיספים המגיעים לחכ"ל או לעירייה בגין חלוף היטל השבחה בפרויקט או בכל אתר אחר, או בכל דרך האחרת העומדת לרשות המשרד, והכל בהתאם להחלטתו הבלעדית של המשרד.

6.10 חלוף היטל השבחה ופיצוי חלוף היטל השבחה בגין שיווקי מחר למשתכן – העירייה הודיעה כי המחתה לחכ"ל את זכותה לקבל כמספר היטל השבחה ו/או כמספר פיצוי חלוף היטל השבחה בגין שיווקי מחר למשתכן על פי החלטות המועצה הירלוונטיות למועד השיווק בהתאם להוראות ההסכם שנחתם בין המדינה לבין הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ביום 21 באוקטובר 2012, או לפחות כל הסכם שיבוא במקומו או על פי כל דין. החכ"ל תשתמש בכמספר היטל השבחה לטובת המטלות המפורטות **בנספח ?' להסכם זה או כל מטלה אחרת ברוחבי העיר אשר תאושר על ידי ועדת ההיגוי והכל בהתאם לדין. העירייה תקים חשבון בנק ייעודי אליו יועברו הכספיים נשוא סעיף זה, העירייה תורה לבנק בהוראה בלתי חוזרת כי כל סכום שיופקד לחשבון זה כאמור, יועבר לידי חשבון החכ"ל, כאמור 5.3 עיל, וזאת **מדידי יום**.**

7 קדמי מימון

7.1 קדמי מימון לעבודות הפיתוח

7.1.1 מאחר ועמידה ביעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצתה קדמי מימון לצורך תכנון, ניהול וביצוע של תשתיות, יעדיו הקיימים מעת לעת קדמי מימון לחכ"ל ע"ח תקבולי עלויות הפיתוח לביצוע התשתיות, לצורך ביצוע הפעולות המפורחות להלן:

7.1.1.1 תכנון ארכי, תכנון ראשוני ותכנון מפורט לביצוע התשתיות, לרבות עירית אומדנים, במידת הצורך, והכל על פי נחיי משחבות לתוכנו.

7.1.1.2 ביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות.

7.1.2 קדמי המימון שיועמדו מעת לעת ייקבעו על ידי ועדת השלושה ויאושרו בות"פ.

7.1.3. החזר קדמי המימון מכוח סעיף זה יהיה בהתאם לנחיי המשרד.

7.2 קדמי מימון על חשבון מוסדות ציבור רשות ו'ישן מול חדש'

7.2.1 על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת מבני הציבור שיידרשו בשלב האיכלוס של יחידות הדיור ישווקו על פי הסכם זה וכן מבני הציבור הכלולים בנספח ה', ועדת השלושה תבחן מעות לעת הצורך בהעמדת קדם מימונו על חשבון הסכומים שייגבו מכוח החלטות המועצה בנושא מבני ציבור ו"ישן מול חדש" כאמור בסעיפים 9 ו-10 לhallן בהתאם, לצורך ביצוע הפעולות המפורטות בסעיפים האמורים.

7.2.2 מען הסר ספק, החכ"ל תהיה רשאית לבקש הסתת תקציבים מכוח החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 לעניין מבני ציבור לצורך תכנון מבני חינוך וכן לצורך מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, באישור הוות"פ ובהתאם לכללים האמורים בהחלטת המועצה או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

1.8

192

四

11

16

16

31/2°
12' 2"

7.2.3. חזר קדמי המימון מכוח סעיף זה יהיה בהתאם לנחיי המשרד.

7.3 **בדמי מימון ראשוניים בגין תשתיות על ותשתיות צמודות**

7.3.1 על אף האמור בסעיפים 7.1 ו- 7.2 לעיל, המשרד יעמיד לחכ"ל קדמי מימון בסך של 32.5 מיליון ש"ח לשנה ולמשך שניםיים 2017-2018 (65 מיליון ש"ח בסך הכל) צמוד למדד תשומות הבניה 4/2017, אשר ישמש למטרות המפורטות בספח ט"ו.

7. המזרב בדוחי המימנו מכון סעיף זה יהיה בהתאם למתווה המפורט להלן:

עד להתקיימים התנאים האמורים בסעיף 1.10 לעניין ביטול שלב ב', לא יוחזר קדם המימון.

7.3.2.2 הכל ויתקיים שלב ב' כך שכמויות ייחידות הדיוור המשווקות במסגרת הסכם זה תעליה על 8,000 יח"ד בסה"כ (לא כולל שוו"ע), יוחזר קדם המימון מההכנסות בגין תשתיות על החל מהיח"ד-1,001, בשיעור של 40% מהכנסות אלו מכל שיוק. היה וקדם המימון לא יוחזר במלואו עד יום 31.12.2021, יוחזר קדם המימון בשיעור של 75% מההכנסות האמורות החל מיום זה ואילך עד להשלתו המלאה של סכום קדם המימון במלואו.

7.3.2.3 הכל ויתקיים שלב ב' כך שכמוות ייחידות הדירות המשווקות במסגרת הסכם זה לא תעלה על 8,000 ש"ח ייחיד בסה"כ (לא כולל שי"ע), תיקבע מתוכנות ההחזר, עד להשבתו המלאה, במסגרת עדכון נספח ב' 2 כאמור בסעיף 1.15 לעיל ככל שקדם המימון לא הוחזר במלואו עד לאותו מועד.

7.3.2.4 הכל ויכולת על ביטול שלב ב' כאמור בסעיף 1.10 לעיל, יוחזר קדם המימוש באמצעות העמסה על יתרת היחידות הדיוור הזמניות לשיווק בעיר לוד נכון למועד ההחלטה, לרבות ייח"ד שוו"ע.

לטובת יישום **נספח ט'ז** לעניין פיתוח שכונות פרדס שניר, ס"ח-ס"א והרכבת.

הזהר קדם למימוש מכוח סעיף זה יהיה בהתאם למתווה המפורט להלן:

7.3.3.1 ועד לההנויות התיווך האמורים בסעיף 1.1 לעניין ביטול שלב ב', לא יוחזרקדם המימון.

7.3.3.2 הכל ויתקיים שלב ב' ובמסגרתו יועברו שטחי תכנית "נייר צביי" לתהום שיפוט העירייה, יוחזרקדם המימו בהתאם לנחיי המשרד ובהתאם לאמור בסעיף 19.8 להלן.

7.3.3.3 הכל ויתקיים שלב ב' ללא העברת שטחי תכנית "ניר צבי" לתחום שיפוט העירייה, ייחשב הסכם האמור בסעיף 7.3.3.2.4 כחלק מהתניות העל המפורטות בסוף ב'2, ויוחזר בהתאם לכלים האמורים בסעיף 7.3.2 לעיל.

7.3.3.7. הכל ויכולת על ביטול שלב ב' כאמור בסעיף 1.10 לעיל, יוחזר קדם המימון באמצעות הענסה על יתרת
יחידות הדירור הזמניות לשיווק בעיר לוד נכוון למועד החלטה, לרבות ייח"ד שוו"ע. במקרה זה, יהיה
הסכום האמור בסעיף 7.3.3.7 חלק מתשתיתות העל המפורטות בספח ט"ו.

1.1
17
~~10:2~~

על אף האמור בסעיפים 7.3.1 ו-7.3.2, קדם מימון יועבר מהמשרד לחכ"ל כدلפקן: סך של 40 מיליון ש"ח עם חתימה על הסכם זה, סך של 40 מיליון ש"ח נוספים בחציו הראשון של שנת 2018 וכן סך של 25 מיליון ש"ח נוספים במהלך הרביעון הראשון של שנת 2019. השימוש בסכומים אלה ייקבע בתיאום והסכם של מנכ"ל דירה להשכיר, מנהל אגף בכיר תקציב ובקרה במשרד, מנכ"ל החכ"ל ונציג אגף תקציבים. כל זאת בכפוף לרשימת הפרויקטים המפורטים **בנפח ט'**.

7.3.6. יובהר, כי עד כניסהו לתוקף של שלב ב', לא תתקבל החלטה קדם מימושה בגין תשתיות על מעבר לאמור בנספח ט'ו. יובהר, כי סעיף זה איננו מתייחס לתקבולים בגין התוספות של הסכם הגג לעניין תשתיות העל כמפורט בנספח ט'ו להם תהיה החלטה זכאית בשלב א' של ההסכם בהתאם לאמור בהסכם זה בעבר כל שימוש.

7.4 קייזן פער תקבולי "ישן מול חדש" ו"מבנה ציבור רשות"

7.4.1.7. כל ויווישם שלב ב', בכל מתכונת **שהיא**, הוראות סעיף 7.3.5 מבוטלות.

7.4.2 לעניין סעיף זה, פערי תקבולי "ישן מול חדש" ו"מבנה ציבור רשות" יוגדרו כהפרש שבין הסכומים שנגבו מכוח סעיפים 9 ו- 10 להלן, לבין הסכומים שהיו אמורים להיגבות בהתאם להחלטות מוקרי עי ישראלי חרלוננטיות נכון למועד השיווקים, בגין ייחדות הדיוור ששווקו עד לקבלת החלטה על ביטול שלב ב').

7.4.3. ככל ויוחלט על ביטול שלב ב' כאמור בסעיף 1.10 לעיל, יקוזzo פערו תקובולי "ישן מול חדש" ו"מבני ציבור רשות" מתוך הסכומים שאמורים להיגבות בהתאם להחלטות המועצה שבtopic לענין "ישן מול חדש" ו"מבני ציבור רשות", מתוך יתרת היחידות הדיזור לשיווק בשלב א', והעירייה לא תהיה זכאית לסכומים שבסוגו.

7.4.4 במידת הצורך יקוזזו העודפים גם מtower הסכומים המגיעים לעירייה ולהיכיל בגין חלוף היטל השבחה מכלל השיווקים בעיר. להיכיל ולעירייה לא תהא כל טענה ו/או דרישה בגין קיומו הכספי כאמור.

7.5 מقدمות

מכל הזמנה (הזמןה לעניין הסכם זה משמע הרשותה תקציבית להתחייב) שיזכיא הגורם הממשלתי הRELBTNI לחכ"ל על פי הסכם זה, תועמד מקדמה בשיעור של 5 (חמשה) אחוזים שיישמו לצורכי תשלום לספקים עבור העבודות נשוא אותה הזמנה. המקדמה לא תקוоз עד לביצוע 85% (שמונים וחמשה אחוזים) מהحسابונות מכל הזמנה. כמו כן לא יחולשו הצמדות בגין סכומי המקומות מיום העברתן. ככל שייעשה שימוש במקדמה על ידי החכ"ל בהתאם להוראות הסכם זה, תועמד מקדמה נוספת על ידי הגורם הממשלתי הRELBTNI תוך 14 ימי עבודה מקבלת בקשה החכ"ל מעודת השלושה בכתב לעשרות כן, ובלבב שכוכם המקדמה לא עלה על 5%.

8 מוסדות חינוך

בהתאם זה – "מוסדות, פרוגראמות ותקני מוסדות חינוך" - מוסדות חינוך מכל סוג, אשר הקמתם מחייבת על פי משרד החינוך.

8.1. תכנון ובנית מוסדות חינוך במתחמים, כמפורט בספה ה', יבוצע על ידי החכ"ל או מי מטעמה, בתיאום עם העירייה כאמור בסע'ם זה.

8.2 הובא לידיעת העירייה והחכ"ל כי בהתאם להחלטות הממשלה ומועצה מקומית ישראלי זכאיות העירייה לקבל עדיפות בקבלת הרשותות תקציביות ממשרד החינוך עבור הקמת מוסדות חינוך, בהתאם ל专家组 השוקים בפועל. כמו כן הובא לידיעת כי במסגרת החלטת הממשלה 1848 מיום 11.8.2016 שעינינה קרטוריונים לבניית כיתות לימוד, הוקטו כיתות לימוד לטובת רשותות מקומיות שנחתם עימן הסכם גג.

8.3 החכ"ל תכנן פרוגרומה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם, בתיאום עם העירייה. הפרוגרומה תהיה כפופה לאישור הגוף המקומי הרלוונטיים במשרד החינוך.

8.4 המשרד ודירה להשכיר מתחייבים לעשות ככל יכולתם לפעול ביחד עם העירייה והחכ"ל אל מול משרד החינוך על מנת שהרשאות לבניית המוסדות על פי הכללים המקובלים לעניין זה, יהיו בהתאם לצורכי תוכנית השיווק כאמור בספח א'.

8.5 החכ"ל מתחייבת להשלים את בניית מוסדות החינוך הנדרשים לתכנית הכלולה בהסכם זה כמתואר בספח ה', בהתאם ל专家组 השיווק ולוח הזמנים לאכלוס המתחמים השונים ממנו, כאמור בספח א', וזאת בכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו משרד החינוך.

8.6 ככל שהוא פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות החינוך למתחמים, לבין התקציבים שיועמדו על ידי משרד החינוך כאמור - יcosa הפער מתוך מקורותיה העצמיים של העירייה או החכ"ל, לרבות כספי חיל היטל השבחה או היטל השבחה להם היא זכאית בגין שוקים בפרויקט אוuproיקטים אחרים בתחום העיר או מתוך כספים שייתקבלו למטרה זו בהתאם סעיף 4.6.3 להחלטת מועצת מקומית ישראלי 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

9. בניית מוסדות ציבור (רשות) על ידי החכ"ל

בהסכם זה - "מוסדות ציבור (רשות)" – כהגדתם בהחלטות המועצה הרלוונטיות לרבות החלטה מס' 1436 מיום 15 ביולי 2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

9.1 תכנון ובנית מוסדות ציבור (רשות) במתחמים, כאמור בספח ה', תבוצע על ידי החכ"ל. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים סך של כ- 17,538 ₪ ליחידה דיור בבניה רוויה (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) וכן סך של כ- 12,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) ליחידה דיור בבניה שאינה רוויה וזאת לצורך מימון הקמת מוסדות ציבור (רשות) על ידי העירייה. ככל שישווקו יחידות דיור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין מוסדות ציבור סך של כ- 12,000 ₪ (צמוד למדד תשומות הבניה 03/17) ליחידה דיור. הסכומים האמורים לא ישתו למעט הצמדה ויועברו לחכ"ל עם כל הצלחת שיווק באופן יחסי למספר יחידות הדירות שצלחה שיווקם ולהחכ"ל לא תהיה כל טענהعقب כך.

9.2 שינוי בראשית מוסדות הציבור (רשות) המצורפת להסכם בספח ה', יבוצע בהתאם לכללים המקובלים באופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת הרשותה לחכ"ל והשימוש בהם יתבצע בהתאם לכללים הנהוגים במשרד לעניין זה ובתאים עם דירה להשכיר. הרשותה תינתן על פי הכללים הנהוגים במשרד.

9.3 החכ"ל מתחייבת להשלים את תכנון ובנית מוסדות הציבור (רשות) המפורטים בספח ה', בשלב בו הם נדרש לצורך אכילת האתרים, וזאת, בהתאם ל专家组 השיווק ולוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים ממנו, כאמור בספח א', ובכפוף להעברת התקציבים המיועדים למטרה זו כאמור לעיל.

הנתק
תעל
הנתק

3 19
הנתק

11

הנתק
הנתק

9.4 ככל שהיא פער בין העלות בפועל של בניית מוסדות ציבור (רשות) לבין התקציבים שיועמדו כאמור, ותקציבים נוספים שיועמדו לעירייה או מכל מקור אחר, באופן שהעלות בפועל של בניית מוסדות הציבור (רשות) תהיה גבוהה מהתקציבים שיועמדו, יcosa הפער מיותר מקורותיהם העצמיים של העירייה או החכ"ל, לרבות כספי חלוף היטל השבחה או היטל השבחה או תקציבי ישן מול חדש להם היא זכאית בגין שוקיים בפרויקט זה ו/או בפרויקטדים אחרים בתחום העירייה ו/או החכ"ל רשאות לבקש מהמשרד בכתב כי המשרד יבצע עבורה את בניית מוסדות הציבור נשוא סעיף זה.

9.5 במקרה כאמור, ככל שהמשרד יתאר לביקשת העירייה ו/או החכ"ל, מובהר כי אם יتبירר שקיימים פער בין עלות בניית מוסדות הציבור בפועל לבין התקציבים שיועמדו מכח סעיף זה, יcosa הפער מיותר מקורותיהם העצמיים של העירייה ו/או החכ"ל, לרבות כספי חלוף היטל השבחה או היטל השבחה להם זכאית העירייה ו/או החכ"ל בגין שוקיים בפרויקט ו/או בפרויקטדים אחרים בתחום העירייה. כיסוי הפער על ידי העירייה ו/או החכ"ל יהווה תנאי לביצוע בניית מוסדות הציבור על ידי המשרד. אין בסעיף זה לגרוע אחריות העירייה ו/או החכ"ל בכל הנוגע לתכנון ובנית מוסדות הציבור בהתאם להוראות הסכם זה.

9.6 יתאפשרו כלל סעיפי הגמישות וההסתנות לעניין השימושיים האמורים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

ישן מול חדש

10.1 בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.2015, במכרזים בהם יספקו ייחידות דירות בבניה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל סך של כ- 12,362 ש"ח ליחידת דירור בגין רויה (צמוד לממד תשומות הבניה 17/03). ככל שישקו ייחידות דירור בבניה רוויה בכל מסלול אחר שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהזוכים תשלום בגין "ישן מול חדש" בסך של כ- 9,787 ש"ח ליחידת דירור (צמוד לממד תשומות הבניה 17/03). עבור ייחידות דירור בבניה צמודת קרקע יגבה במסגרת שיווק הקרקע תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 2,988 ש"ח ליחידת דירור (צמוד לממד תשומות הבניה 17/03). בנוסף, יגבה במסגרת שיווק הקרקע תוספת תשלום בגין "ישן מול חדש" לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל האמורות לעיל, בסכום כולל של 3,091 ש"ח ליחידת דירור (צמוד לממד תשומות הבניה 17/03) מכוח התקנות התכנון והבנייה (סטייה נিכרת מתוכנית) התשע"ד- 2013. בסכומים אלו החכ"ל תבצע את העבודות שיפורטו **בנספח ב'**. העברת הכספיים לחכ"ל תבוצע בהתאם להוראות הסכם זה ולנהלי "ישן מול חדש" הנהוגים במשרד. הרשות תינתן ע"פ הכללים הנהוגים במשרד. הסכומים האמורים לא ישתנו למעט הצמדה ויועברו לחכ"ל עם כל הצלחת שיווק באופן יחסית ליחסות הדירור שזכה שיווקם ולהחכ"ל לא תהיה כל טענה עקב לכך.

10.2 מוסכם על הצדדים, כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 לעניין בנייה רוויה, לא תוטל על החכ"ל חובה להוצאות כספים מהכנסותיה הנbowות מחלוקת היטל השבחה לטובות שדרוג תשתיות קיימות עבור אתרים שבהם משוווקות יחיות דירור במחיר למשתכן, נגד קבלת התקציב לפי פרק זה. בהתאם לכך מוסכם, כי השקעה כאמור מהכנסות החכ"ל תעשה על פי שיקול דעת החכ"ל בלבד.

10.3 יתאפשרו כלל סעיפי הגמישות וההסתנות לעניין השימושיים האמורים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 או כל ההחלטה אחרת שתבוא במקומה.

תשתיות על ועובדות בתוך העיר

11

ה.ס. 3. ג.ס. 1.1

ה.ס. 2. ג.ס. 1.1

ה.ס. 3. ג.ס. 1.1

ה.ס. 4. ג.ס. 1.1

ה.ס. 5. ג.ס. 1.1

ה.ס. 6. ג.ס. 1.1

ה.ס. 7. ג.ס. 1.1

ה.ס. 8. ג.ס. 1.1

ה.ס. 9. ג.ס. 1.1

ה.ס. 10. ג.ס. 1.1

ה.ס. 11. ג.ס. 1.1

ה.ס. 12. ג.ס. 1.1

ה.ס. 13. ג.ס. 1.1

ה.ס. 14. ג.ס. 1.1

ה.ס. 15. ג.ס. 1.1

ה.ס. 16. ג.ס. 1.1

ה.ס. 17. ג.ס. 1.1

ה.ס. 18. ג.ס. 1.1

ה.ס. 19. ג.ס. 1.1

ה.ס. 20. ג.ס. 1.1

ה.ס. 21. ג.ס. 1.1

ה.ס. 22. ג.ס. 1.1

ה.ס. 23. ג.ס. 1.1

ה.ס. 24. ג.ס. 1.1

ה.ס. 25. ג.ס. 1.1

ה.ס. 26. ג.ס. 1.1

ה.ס. 27. ג.ס. 1.1

ה.ס. 28. ג.ס. 1.1

ה.ס. 29. ג.ס. 1.1

ה.ס. 30. ג.ס. 1.1

ה.ס. 31. ג.ס. 1.1

ה.ס. 32. ג.ס. 1.1

ה.ס. 33. ג.ס. 1.1

ה.ס. 34. ג.ס. 1.1

ה.ס. 35. ג.ס. 1.1

ה.ס. 36. ג.ס. 1.1

ה.ס. 37. ג.ס. 1.1

ה.ס. 38. ג.ס. 1.1

ה.ס. 39. ג.ס. 1.1

ה.ס. 40. ג.ס. 1.1

ה.ס. 41. ג.ס. 1.1

ה.ס. 42. ג.ס. 1.1

ה.ס. 43. ג.ס. 1.1

ה.ס. 44. ג.ס. 1.1

ה.ס. 45. ג.ס. 1.1

ה.ס. 46. ג.ס. 1.1

ה.ס. 47. ג.ס. 1.1

ה.ס. 48. ג.ס. 1.1

ה.ס. 49. ג.ס. 1.1

ה.ס. 50. ג.ס. 1.1

ה.ס. 51. ג.ס. 1.1

ה.ס. 52. ג.ס. 1.1

ה.ס. 53. ג.ס. 1.1

ה.ס. 54. ג.ס. 1.1

ה.ס. 55. ג.ס. 1.1

ה.ס. 56. ג.ס. 1.1

ה.ס. 57. ג.ס. 1.1

ה.ס. 58. ג.ס. 1.1

ה.ס. 59. ג.ס. 1.1

ה.ס. 60. ג.ס. 1.1

ה.ס. 61. ג.ס. 1.1

ה.ס. 62. ג.ס. 1.1

ה.ס. 63. ג.ס. 1.1

ה.ס. 64. ג.ס. 1.1

ה.ס. 65. ג.ס. 1.1

ה.ס. 66. ג.ס. 1.1

ה.ס. 67. ג.ס. 1.1

ה.ס. 68. ג.ס. 1.1

ה.ס. 69. ג.ס. 1.1

ה.ס. 70. ג.ס. 1.1

ה.ס. 71. ג.ס. 1.1

ה.ס. 72. ג.ס. 1.1

ה.ס. 73. ג.ס. 1.1

ה.ס. 74. ג.ס. 1.1

ה.ס. 75. ג.ס. 1.1

ה.ס. 76. ג.ס. 1.1

ה.ס. 77. ג.ס. 1.1

ה.ס. 78. ג.ס. 1.1

ה.ס. 79. ג.ס. 1.1

ה.ס. 80. ג.ס. 1.1

ה.ס. 81. ג.ס. 1.1

ה.ס. 82. ג.ס. 1.1

ה.ס. 83. ג.ס. 1.1

ה.ס. 84. ג.ס. 1.1

ה.ס. 85. ג.ס. 1.1

ה.ס. 86. ג.ס. 1.1

ה.ס. 87. ג.ס. 1.1

ה.ס. 88. ג.ס. 1.1

ה.ס. 89. ג.ס. 1.1

ה.ס. 90. ג.ס. 1.1

ה.ס. 91. ג.ס. 1.1

ה.ס. 92. ג.ס. 1.1

ה.ס. 93. ג.ס. 1.1

ה.ס. 94. ג.ס. 1.1

ה.ס. 95. ג.ס. 1.1

ה.ס. 96. ג.ס. 1.1

ה.ס. 97. ג.ס. 1.1

ה.ס. 98. ג.ס. 1.1

ה.ס. 99. ג.ס. 1.1

ה.ס. 100. ג.ס. 1.1

ה.ס. 101. ג.ס. 1.1

ה.ס. 102. ג.ס. 1.1

ה.ס. 103. ג.ס. 1.1

ה.ס. 104. ג.ס. 1.1

ה.ס. 105. ג.ס. 1.1

ה.ס. 106. ג.ס. 1.1

ה.ס. 107. ג.ס. 1.1

ה.ס. 108. ג.ס. 1.1

ה.ס. 109. ג.ס. 1.1

ה.ס. 110. ג.ס. 1.1

ה.ס. 111. ג.ס. 1.1

ה.ס. 112. ג.ס. 1.1

ה.ס. 113. ג.ס. 1.1

ה.ס. 114. ג.ס. 1.1

ה.ס. 115. ג.ס. 1.1

ה.ס. 116. ג.ס. 1.1

ה.ס. 117. ג.ס. 1.1

ה.ס. 118. ג.ס. 1.1

ה.ס. 119. ג.ס. 1.1

ה.ס. 120. ג.ס. 1.1

ה.ס. 121. ג.ס. 1.1

ה.ס. 122. ג.ס. 1.1

ה.ס. 123. ג.ס. 1.1

ה.ס. 124. ג.ס. 1.1

ה.ס. 125. ג.ס. 1.1

ה.ס. 126. ג.ס. 1.1

ה.ס. 127. ג.ס. 1.1

ה.ס. 128. ג.ס. 1.1

ה.ס. 129. ג.ס. 1.1

ה.ס. 130. ג.ס. 1.1

ה.ס. 131. ג.ס. 1.1

ה.ס. 132. ג.ס. 1.1

ה.ס. 133. ג.ס. 1.1

ה.ס. 134. ג.ס. 1.1

ה.ס. 135. ג.ס. 1.1

ה.ס. 136. ג.ס. 1.1

ה.ס. 137. ג.ס. 1.1

ה.ס. 138. ג.ס. 1.1

ה.ס. 139. ג.ס. 1.1

ה.ס. 140. ג.ס. 1.1

ה.ס. 141. ג.ס. 1.1

ה.ס. 142. ג.ס. 1.1

ה.ס. 143. ג.ס. 1.1

ה.ס. 144. ג.ס. 1.1

ה.ס. 145. ג.ס. 1.1

ה.ס. 146. ג.ס. 1.1

ה.ס. 147. ג.ס. 1.1

ה.ס. 148. ג.ס. 1.1

ה.ס. 149. ג.ס. 1.1

ה.ס. 150. ג.ס. 1.1

ה.ס. 151. ג.ס. 1.1

ה.ס. 152. ג.ס. 1.1

ה.ס. 153. ג.ס. 1.1

ה.ס. 154. ג.ס. 1.1

ה.ס. 155. ג.ס. 1.1

ה.ס. 156. ג.ס. 1.1

ה.ס. 157. ג.ס. 1.1

ה.ס. 158. ג.ס. 1.1

ה.ס. 159. ג.ס. 1.1

ה.ס. 160. ג.ס. 1.1

ה.ס. 161. ג.ס. 1.1

ה.ס. 162. ג.ס. 1.1

ה.ס. 163. ג.ס. 1.1

ה.ס. 164. ג.ס. 1.1

ה.ס. 165. ג.ס. 1.1

ה.ס. 166. ג.ס. 1.1

ה.ס. 167. ג.ס. 1.1

ה.ס. 168. ג.ס. 1.1

ה.ס. 169. ג.ס. 1.1

ה.ס. 170. ג.ס. 1.1

ה.ס. 171. ג.ס. 1.1

ה.ס. 172. ג.ס. 1.1

ה.ס. 173. ג.ס. 1.1

ה.ס. 174. ג.ס. 1.1

ה.ס. 175. ג.ס. 1.1

ה.ס. 176. ג.ס. 1.1

ה.ס. 177. ג.ס. 1.1

ה.ס. 178. ג.ס. 1.1

ה.ס. 179. ג.ס. 1.1

ה.ס. 180. ג.ס. 1.1

ה.ס. 181. ג.ס. 1.1

ה.ס. 182. ג.ס. 1.1

ה.ס. 183. ג.ס. 1.1

ה.ס. 184. ג.ס. 1.1

ה.ס. 185. ג.ס. 1.1

ה.ס. 186. ג.ס. 1.1

ה.ס. 187. ג.ס. 1.1

ה.ס. 188. ג.ס. 1.1

ה.ס. 189. ג.ס. 1.1

ה.ס. 190. ג.ס. 1.1

ה.ס. 191. ג.ס. 1.1

ה.ס. 192. ג.ס. 1.1

ה.ס. 193. ג.ס. 1.1

ה.ס. 194. ג.ס. 1.1

ה.ס. 195. ג.ס. 1.1

ה.ס. 196. ג.ס. 1.1

ה.ס. 197. ג.ס. 1.1

ה.ס. 198. ג.ס. 1.1

ה.ס. 199. ג.ס. 1.1

ה.ס. 200. ג.ס. 1.1

ה.ס. 201. ג.ס. 1.1

ה.ס. 202. ג.ס. 1.1

ה.ס. 203. ג.ס. 1.1

ה.ס. 204. ג.ס. 1.1

ה.ס. 205. ג.ס. 1.1

ה.ס. 206. ג.ס. 1.1

ה.ס. 207. ג.ס. 1.1

ה.ס. 208. ג.ס. 1.1

ה.ס. 209. ג.ס. 1.1

ה.ס. 210. ג.ס. 1.1

ה.ס. 211. ג.ס. 1.1

ה.ס. 212. ג.ס. 1.1

ה.ס. 213. ג.ס. 1.1

ה.ס. 214. ג.ס. 1.1

ה.ס. 215. ג.ס. 1.1

ה.ס. 216. ג.ס. 1.1

ה.ס. 217. ג.ס. 1.1

ה.ס. 218. ג.ס. 1.1

ה.ס. 219. ג.ס. 1.1

ה.ס. 220. ג.ס. 1.1

ה.ס. 221. ג.ס. 1.1

ה.ס. 222. ג.ס. 1.1

ה.ס. 223. ג.ס. 1.1

ה.ס. 224. ג.ס. 1.1

ה.ס. 225. ג.ס. 1.1

ה.ס. 226. ג.ס. 1.1

ה.ס. 227. ג.ס. 1.1

ה.ס. 228. ג.ס. 1.1

ה.ס. 229. ג.ס. 1.1

ה.ס. 230. ג.ס. 1.1

ה.ס. 231. ג.ס. 1.1

ה.ס. 232. ג.ס. 1.1

ה.ס. 233. ג.ס. 1.1

ה.ס. 234. ג.ס. 1.1

ה.ס. 235. ג.ס. 1.1

ה.ס. 236. ג.ס. 1.1

ה.ס. 237. ג.ס. 1.1

ה.ס. 238. ג.ס. 1.1

ה.ס. 239. ג.ס. 1.1

ה.ס. 240. ג.ס. 1.1

ה.ס. 241. ג.ס. 1.1

ה.ס. 242. ג.ס. 1.1

ה.ס. 243. ג.ס. 1.1

ה.ס. 244. ג.ס. 1.1

ה.ס. 245. ג.ס. 1.1

ה.ס. 246. ג.ס. 1.1

ה.ס. 247. ג.ס. 1.1

ה.ס. 248. ג.ס. 1.1

ה.ס. 249. ג.ס. 1.1

ה.ס. 250. ג.ס. 1.1

ה.ס. 251. ג.ס. 1.1

ה.ס. 252. ג.ס. 1.1

ה.ס. 253. ג.ס. 1.1

ה.ס. 254. ג.ס. 1.1

ה.ס. 255. ג.ס. 1.1

ה.ס. 256. ג.ס. 1.1

ה.ס. 257. ג.ס. 1.1

ה.ס. 258. ג.ס. 1.1

ה.ס. 259. ג.ס. 1.1

ה.ס. 260. ג.ס. 1.1

ה.ס. 261. ג.ס. 1.1

ה.ס. 262. ג.ס. 1.1

ה.ס. 263. ג.ס. 1.1

ה.ס. 264. ג.ס. 1.1

ה.ס. 265. ג.ס. 1.1

ה.ס. 266. ג.ס. 1.1

ה.ס. 267. ג.ס. 1.1

ה.ס. 268. ג.ס. 1.1

ה.ס. 269. ג.ס. 1.1

ה.ס. 270. ג.ס. 1.1

ה.ס. 271. ג.ס. 1.1

ה.ס. 272. ג.ס. 1.1

ה.ס. 273. ג.ס. 1.1

ה.ס. 274. ג.ס. 1.1

ה.ס. 275. ג.ס. 1.1

ה.ס. 276. ג.ס. 1.1

ה.ס. 277. ג.ס. 1.1

ה.ס. 278. ג.ס. 1.1

ה.ס. 279. ג.ס. 1.1

ה.ס. 280. ג.ס. 1.1

ה.ס. 281. ג.ס. 1.1

ה.ס. 282. ג.ס. 1.1

ה.ס. 283. ג.ס. 1.1

ה.ס. 284. ג.ס. 1.1

ה.ס. 285. ג.ס. 1.1

ה.ס. 286. ג.ס. 1.1

ה.ס. 287. ג.ס. 1.1

ה.ס. 288. ג.ס. 1.1

ה.ס. 289. ג.ס. 1.1

ה.ס. 290. ג.ס. 1.1

ה.ס. 291. ג.ס. 1.1

ה.ס. 292. ג.ס. 1.1

ה.ס. 293. ג.ס. 1.1

ה.ס. 294. ג.ס. 1.1

ה.ס. 295. ג.ס. 1.1

ה.ס. 296. ג.ס. 1.1

ה.ס. 297. ג.ס. 1.1

ה.ס. 298. ג.ס. 1.1

ה.ס. 299. ג.ס. 1.1

ה.ס. 300. ג.ס. 1.1

ה.ס. 301. ג.ס. 1.1

ה.ס. 302. ג.ס. 1.1

ה.ס. 303. ג.ס. 1.1

ה.ס. 304. ג.ס. 1.1

ה.ס. 305. ג.ס. 1.1

ה.ס. 306. ג.ס. 1.1

ה.ס. 307. ג.ס. 1.1

ה.ס. 308. ג.ס. 1.1

ה.ס. 309. ג.ס. 1.1

ה.ס. 310. ג.ס. 1.1

ה.ס. 311. ג.ס. 1.1

ה.ס. 312. ג.ס. 1.1

ה.ס. 313. ג.ס. 1.1

ה.ס. 314. ג.ס. 1.1

ה.ס. 315. ג.ס. 1.1

ה.ס. 316. ג.ס. 1.1

ה.ס. 317. ג.ס. 1.1

ה.ס. 318. ג.ס. 1.1

ה.ס. 319. ג.ס. 1.1

ה.ס. 320. ג.ס. 1.1

ה.ס. 321. ג.ס. 1.1

ה.ס. 322. ג.ס. 1.1

ה.ס. 323. ג.ס. 1.1

ה.ס. 324. ג.ס. 1.1

ה.ס. 325. ג.ס. 1.1

ה.ס. 326. ג.ס. 1.1

ה.ס. 327. ג.ס. 1.1

ה.ס. 328. ג.ס. 1.1

ה.ס. 329. ג.ס. 1.1

ה.ס. 330. ג.ס. 1.1

ה.ס. 331. ג.ס. 1.1

ה.ס. 332. ג.ס. 1.1

ה.ס. 333. ג.ס. 1.1

ה.ס. 334. ג.ס. 1.1

ה.ס. 335. ג.ס. 1.1

ה.ס. 336. ג.ס. 1.1

ה.ס. 337. ג.ס. 1.1

ה.ס. 338. ג.ס. 1.1

ה.ס. 339. ג.ס. 1.1

ה.ס. 340. ג.ס. 1.1

ה.ס. 341. ג.ס. 1.1

ה.ס. 342. ג.ס. 1.1

ה.ס. 343. ג.ס. 1.1

ה.ס. 344. ג.ס. 1.1

ה.ס. 345. ג.ס. 1.1

ה.ס. 346. ג.ס. 1.1

ה.ס. 347. ג.ס. 1.1

<p style="text

11.1 נספח ב מפרט את רשימת תשתיות ה

העל שיבוצעו על ידי החכ"ל וימומנו באמצעות גביות הוצאות פיתוח מהזמינים.

11.2 בנוגע להעמסות בשטחי מסחר ותעסוקה, מוסכם בין הצדדים כי בגין שטחי המסחר והתעסוקה בתוכניות אזור התעסוקה הצפוני (מח/213) והשער המערבי לא יוועסו העמסות בגין תשתיות ה

העל למעט עלויות פיתוח צמודות אשר ייגבו על ידי הגורם המשווק והן תועברנה לחכ"ל. על אף האמור לעיל, לאחר שיוקם ראשון של ייח"ד שוו"ע בתוכניות אלו, ייערך דיון בוועדת ההיגוי לבחינת האפשרות להעמסה חלקית או מלאה של תשתיות ה

העל על יתרת שיוקי שוו"ע בתוכניות אלו כתנאי לשינויים נוספים.

11.3 **במסגרת הסכם זה, יפעלו הצדדים להסדרה ופיתוח שכונות פרדס שניר, ס"ח-ס"א והרכבת בהתאם לנספח ט"ז.**

12. עיקר התchieיבויות החכ"ל

12.1 לבנות מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כמפורט בנספח ה' להסכם זה ובהתאם לקצב השינויים והפיתוח, וזאת בכפוף לקבלת הרשותות ותקציבים.

12.2 לפעול בכפוף למערכת בקרה ופיקוח מטעם ועדת ההיגוי, שמופקדת לוודא את התאמות ביצוע העבודות על ידי החכ"ל לסטנדרטים והנחיות שיקבעו על ידי ועדת השלושה או על ידי ועדת ההיגוי. הנהלים ולוח זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח, יקבעו בהסכמה בין הצדדים.

12.3 החכ"ל תחתום על הסכם תשתיות בנוסח **נספח ט'** להסכם זה עם יזמים להם יוקצו מגרשים במסגרת מסלולי השיווק השונים וזוatta בהתאם ללוח הזמנים לח堤מת הסכם התשתיות כפי שיקבע במכרזים/הליידי השיווק השונים. התchieיבות החכ"ל לחותם על הסכם התשתיות מותנה בקבלת הרשותה התקציבית לביצוע פיתוח תשתיות בשלב אי' עבור המגרשים הרלבנטיים (לענין זה, פיתוח שלב אי' משמעותו – פיתוח ברמה המאפשרת מסירת מגרשים).

12.4 ככל שיוגש על ידי יזמים בקשה להיתרי בניה הכלולות בקשה להגדלת מספר יחידות הדירות מהוועדה המקומית לתכנון ובניה לפי כל דין לרבות מכח תקנה 2(ו) לתקנות התכנון והבנייה (סיטה נিcartת מתכנית), התשס"ב-2002, או מכח חוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965 , עמדתו העקרונית של מהנדס העיר בהתאם למכתבו המצורף CNSF ז' תריה לתמוך עקרונית בבקשתו, בכפוף לשיקולים מקצועיים ענייניים.

12.5 כמו כן באחריות העירייה והחכ"ל לוודא כי כל תוכנית מתוכניות הסכם זה תכלול לפחות 10% ולא יותר מ- 30% "זרות קטנות" כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תוכנית למגורים ודירות קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג- 2013, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בנספח ה' להסכם זה.

12.6 החכ"ל מתחייבת לקבוע תקופת בדק בכל החזוצים של החכ"ל או מי מטעמה, מול קבלני הביצוע. באחריות החכ"ל לפקח על עבודות הביצוע ולוודא שבוצעו כל התקיקונים ממשך כל תקופת הבדיקה. ביצוע המעקב, הפיקוח והධיה ביחס לתיקוני בדק הינם באחריות בלבד החכ"ל.

12.7 למען הסר ספק, ככל שיוסכם בין הצדדים על ביצוע תשתיות כלשהן על ידי המשרד, תחזוקת התשתיות שבוצעו על ידי המשרד בלילוי החכ"ל וימסרו לעירייה בהתאם לאמור **בנספח ג'** ובהתאם להוראות

ח'יר
ן.א.
ת.ר.ת
מ.ר.ת
21
ט' 22

ט' 21
ט' 22

ט' 22
ט' 23

הסכם זה, תהיה באחריות הבלעדית של העירייה, ולא תמומן מתקציב הפרויקט. ככל שהמשרד ודירות לשכיר יחליטו כי החכ"ל תבצע את כל העבודות, לרבות אישור תצ"ר, הנדרשות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום של זכויותיהם בלשכת רישום המקראען תموן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעליות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד. ככל שהמשרד או דירה להשכיר יבצעו את העבודות האמורות כדי לאפשר למשתכנים לבצע רישום כאמור, תמומן מטרה זו מתקציב הפרויקט כחלק מעליות פיתוח שיגבו מיזמים על ידי המשרד כאמור, ואולם לא יועבר לחכ"ל כל תקציב לצורך ביצוע מטרה זו.

ביחס לתוכניות לגביון ניתנה הרשאה להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח, החכ"ל תפעל ככל יכולתה לאתר ולמנוע פלישות או שפיכת פסולת למקראען נשוא הסכם זה, ולדוח לאלאר על פלישות שכאה למשרד ולדירה להשכיר. החכ"ל תפעל ככל יכולתה ותטפל בכל אירוע כאמור מול כל הגורמים הרלוונטיים בהתאם לסמוכותה על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע אחריות וחובות החכ"ל על פי כל דין.

העירייה והחכ"ל מצהירות כי ידוע להן שהמשרד מקיים מעות לעת דינום בועדת חילוטים מטעם המשרד במסגרת דנה הוועדה ומקבלת החלטות במידת הצורך, אודות חילוט ערבות היוזמים אשר התקשרו עם המשרד, על פי כל דין ו/או הסכם. העירייה באמצעות מהנדס/ת העיר או מי מטעמו תשמש כمشקיף בועדה והיא מתחייבת להופיע לכל דיוני ועדת החילוטים ולהציג בועדה כל מסמך ו/או נתון ככל שידרש ממנה. המשרד מתחייב ליתן לחכ"ל הודעה מראש ובכתב שבעה ימים עבור לכינוסה המתוכנן של הוועדה. היה ונברר ממהנדס/ת העיר להופיע לדין שיקבע, יdag המנדסת כי נציג/ה מוסמך/כת מטעמה/ו הבקאי/ה בנושאים שיופיעו בסדר היום של הוועדה הרלוונטיות יופיע לדין. נציג דירה להשכיר יזמין כمشקיף לעמדת החילוטים במשרד.

הוצתת היתרי בנייה

13

לאור היקף הבניה הגדול הצפוי במתחים והרצון והצריך בזמן מענה מהיר ויעיל בהוצאת היתרי בנייה, הן לביצוע התשתיות והן לבניה של יחידות הדיור והן לכל היתרי הבניה באתרם, תפעיל העירייה ו/או החכ"ל בשם הוועדה המקומית ועבורה מגננון מיוחד לבדיקת בקשה למתן היתר בנייה, והכל על מנת להקל על הזוכים במרכזו הכספי לקבל היתרי לבניה כחוק ובלוח זמנים קצר ובכלל זה לסייע בזמן היתרי בנייה החל משלב בדיקת התוכניות למתן היתרים עד למתן היתרים וכן לביצוע מטלות החכ"ל לביצוע הסכם זה ובכללן ייעוץ מקצועי לילויי, ביצוע, מעקב ובקרה אחר יישום הסכם, פיקוח עירוני על השלכת פסולת בנייה והסרת חסמים תכנון וביצוע. החכ"ל תתקשר עם יועצים אלו באופן שככל המטלות יבוצעו בלוח הזמן הנדרש על ידי המשרד ודירה להשכיר. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות ניהול מטעם החכ"ל, תיעשה בועדה עם המשרד ודירות להשכיר. בחירת מנהלי הפרויקטים ו/או חברות ניהול מטעם החכ"ל, תיעשה בועדה המוסמכת לכך בחכ"ל לאחר ששוקל ניקוד החלטת וועדת האיכות. הרכבת וועדת האיכות כולל 3 נציגים מהחכ"ל, מנהל החטיבה הטכנית במחו"ז או מי מטעמו, מנהל אגף תקצוב ובקרה במשרד או מי מטעמו ומנכ"ל דירה להשכיר או מי מטעמו. להחלטת הוועדה הניל ידרש. קורורים של 4 ובלבד שהודעה, לאחר תיאום, על כינוס הוועדה נשלחה בכתב לחברים עד 14 ימי עבודה טרם מועד כינוסה.

המבנה הארגוני של החכ"ל וה גופים הפועלים מטעם לניהול התהליכיים נשוא הסכם זה מצורף **בנספח י"ג**.

תיר
ז'ין

3. ט

22
הניל

ו. ז. ז.
הניל

- | | | |
|--|---|-------|
| | <p>לטובת ביצוע מטלות סעיף 13.1 לעיל, המשרד יעמיד לטובת החכ"ל תקציב השתפות להחזר הוצאות אשר ישמש את החכ"ל להעסק יועצים מקצועיים וכוח אדם כאמור לעיל אשר תפקידם יהיה לסייע לחכ"ל ביצוע מטלותיה על פי הסכם זה ובכלל זה לשיער במתן התיاري בניה החל משלב בדיקת תוכניות למתן התיירותים עד למתן התיירים.</p> <p>התקציב שיועמד בגין מימון המנהלה יהיה בסך של עד 36 מיליון ש"ח כולל מע"מ. סכום זה, בהתאם ובכפוף כאמור להלן:</p> | 13.2 |
| | <p>תקציב שנתי בסך של 3 מיליון ש"ח לשנה וזאת לפחות תקופה של 2 שנים ובכך כולל של 6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) צמוד לממד המחרירים לצרכן המידע בחודש 12/16, סכום זה הינו עבור השנים 2018-2017. קבלת הרשותה להתחייב בסך של 3 מיליון ש"ח צמוד לממד המחרירים לצרכן המידע בחודש 12/16 <u>של השנה הראשונה</u> (שנת 2017), תהיה בתוך 30 יום ממועד חתימת הסכם זה. התשלומים יועברו לחכ"ל מדי חודש כנגד דוח' ביצוע מפורט שיוכן על ידי החכ"ל לשבעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבונות מס או חשבונות עסקה המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד. יובהר כי מלאו התקציב עבור שנות 2017 יוועד לרשות החכ"ל ללא קשר למועד בו ייכנס ההסכם לתוקף בכפוף להמצאות חשבוניות ביצוע כאמור.</p> | 13.3 |
| | <p>תקציב שנתי בסך של 6 מיליון ש"ח לשנה וזאת לפחות תקופה של 5 שנים ובכך כולל של 30 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) צמוד לממד המחרירים לצרכן המידע בחודש 12/16, סכום זה הינו עבור השנים 2019-2023. התשלומים יועברו לחכ"ל מדי חודש כנגד דוח' ביצוע מפורט שיוכן על ידי החכ"ל לשבעות רצון המשרד אליו יצורפו חשבונות מס או חשבונות עסקה המעידות על ביצוע התשלומים בפועל והכל לפי דרישות המשרד.</p> | 13.4 |
| | <p>העברת הרשותות לחכ"ל עבור השנה הששית מותנית בהעברת השטחים לתהום השיפוט של העירייה כאמור בסעיף 1.12 לעיל ובחצלה שוק של לפחות 400 יח"ד מותכניות שלב א'.</p> | 13.5 |
| | <p>העברת הרשותות לחכ"ל עבור השנה הרביעית וה חמישית מותנית בחצלה שוק מצטברת של לפחות 1,500 יחידות.</p> | 13.6 |
| | <p>כל שעד תום שנת 2019 לא יועברו לתהום שיפוט העירייה שטחי תוכנית ניר צבי במלואם, המשך מימון המינילה לשנים הששית והשביעית (2022-1-2023) יובה לדיון והחלטה בוועדת ההיגוי.</p> | 13.7 |
| | <p>במידה והחכ"ל לא תעמדו באחד או יותר מהנסיבות המתוירות לעיל בקשר עם השנה הששית ואילך יובה הנושא לדיוון והחלטה בוועדת ההיגוי אשר תחליט על המשך קצב מתן הרשותות החל משנה הששית ואילך.</p> | 13.8 |
| | <p>למען הסר ספק אין כאמור לעיל כדי לגרוע מחובת החכ"ל לעמוד בכל לוחות הזמנים והמועדים וההתחייבויות הנקבעים בהסכם זה.</p> | 13.9 |
| | <p>במידה ובתום כל השנה מהשנים הנזכרות לעיל לא יונצל על ידי החכ"ל מלאו התקציב השנתי, החכ"ל תהיה רשאית לעשות שימוש בחלק מהתקציב אשר לא נונצל במהלך השנים העוקבות.</p> | 13.10 |
| | <p>במידה ובחלוּן כל השנים הנזכרות לעיל, לא יונצל מלאו התקציב בסך 36 מיליון, בסמכות ועדת ההיגוי להאריך את מועד השנים הנ"ל לתקופה או תקופות נוספות כפי שתקבע ועדת ההיגוי במסגרת התקציב בסך 36 מיליון.</p> | 13.11 |

三

11

6.1

50

39

23

21/22
1-2

13.12 העירייה מתחייבת להוציא החלטה בגיןיה /או היתרי פיתוח /או היתרי חפירה מוקדם ככל הנימנע ולא יאוחר מ- 90 ימים ממועד הגשת הבקשות להיתרים, לפי העניין, וב惟ד שהבקשה להיתר הוגשה כנדרש על פי דין כשהיא ערכוה ומושלמת על ידי מגיש הבקשה וצורפו לה כל המסמכים הנדרשים עפ"י דין.

ועדת היגוי

14

- | | |
|--------|---|
| 14.1 | תוקם ועדת היגוי לפROYיקט בהשתתפות דירה להשכיר, מSHAבב"ש, רמ"י, הUיריה, החכ"ל ומשרד האוצר ("הגופים המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמה פה אחד של כל הגופים המשתתפים. |
| 14.2 | לא הגיעו הצדדים להסכמה, יכריעו בחלוקת פה אחד, מנכ"ל המשרד יחד עם מנכ"ל דירה להשכיר וראש העיר. |
| 14.3 | כל אחד מהגופים המשתתפים יוכל להעלות נושאים על סדר יומה של ועדת ההיגוי והועדה תדונן בו. |
| 14.4 | הועדה תרכז על ידי נציג דירה להשכיר, שימנה המנהל הכללי של דירה להשכיר ונציג המשרד שימנה המנהל הכללי של המשרד. |
| 14.5 | בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי העבודה ומנגנון קבלת החלטות, הוועדה תכנס לפחות אחת לשישה חודשים, או תוך 30 ימים מעת שאחד חברי הוועדה בקש לנכחה. הוועדה תהיה רשאית לקבל החלטות באישור טלפון שיתועד בדו"ל, הוועדה תהיה רשאית למנועות ועדת משנה אשר תהיה מוסמכת לקבל החלטות אופרטיביות למניעת עיכובים ונזקים. העתק מהחלטות הוועדה ו/או ועדת המשנה יופצו לחבריו ועדת ההיגוי וכן לאוצר הUיריה, סמןכ"ל הכספיים של החכ"ל, סמןכ"ל הכספיים של דירה להשכיר, חשב המשרד ומנהל אגף בכיר תקציב ובקרה במשרד. |
| 14.6 | תקידיה העיקריים של ועדת ההיגוי: |
| 14.6.1 | לקבוע סדרי עדיפויות לתכנון, פיתוח וצרכי השיווק בפרויקט. |
| 14.6.2 | לפועל לקביעת אסטרטגייה שיוקית ומיתוג הפרויקט. |
| 14.6.3 | לדון בתכנוב, הצורך ביצוע עבודות נוספות, שינוי באמצעות, ניהול ביצוע תשומותים לפי צרכים שיועלו עם ההתקדמות ביצוע. |
| 14.6.4 | לאשר שינויים פנימיים בתחום התקציבים של תשויות על, היטל מבני ציבור, ישן מול חדש וחילוף היטל השבחה. |
| 14.6.5 | לדון בחילוקי דעתה שתעוררו סבב יישום הוראות הסכם זה ופרשנותו. |

11/18

14

3. 2

24

24

31/2°
12 °

- לפעול לקידום התכנון המפורט של התשתיות ולהסרת חסמי תכנון וביצוע לדון בעיות הנוגעות להסרת החסמים ולבצע התאמת כמתבקש בקצב השיווק, תוך קיומם מהיר ויעיל בין כל הגורמים הרלוונטיים. 14.6.6
- לאשר עדכון לוחות זמנים לביצוע התשתיות. 14.6.7
- לקבל ולבדוק דיווחים לגבי תקבולים שנגבו מהזוכים במרכזי הקרקע, לגבי כספים שיועברו ממשרד האוצר ולגבי הוצאות שהוצעו בפועל. 14.6.8
- לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שניתנו. 14.6.9
- להטיל מטלות נוספות על החכ"ל כפוף להסכמה החכ"ל ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען. 14.6.10
- להמליץ בפני הוות"פ על הגדלת תקציבי תשתיות העל וזאת על פי צרכיהם הנדרסים כפי שיוציאנו. 14.6.11
- לדון בנושאים נוספים שיוחלט בהסכמה כל הצדדים להטיל על ועדת ההיגוי מעת לעת. 14.6.12
- מובחר כי מימוש החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגוף המוסמך של כל אחד מהצדדים והכול על פי נחליים הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

15. התקשרות החק"ל

כל ההתקשרות לפי הסכם זה בין החכ"ל או מי מטעמה לבין הצדדים שלישיים, תיעשנה בכפוף להוראות הדין, לרבות דיני המכרזים ובכפוף להוראות נספח ד'. נציג המשרד, שימנה המנהל הכללי של המשרד, ונציג דירה להשכיר שימנה מנכ"ל דירה להשכיר ישמשו כמשקיע בוועדת המכרזים של החכ"ל כאמור **בנספח ד'**. הودעה למשקיעים על כינוס ועדת המכרזים, לאחר תיאום, תשלוח עד 14 ימי עבודה לפני מועד הדין. אי הגעת משקיף לדין לא תפגום בחילוטות הוועדה.

16. הקצתה מגרשי השלהמה לצורך התאחדות עירונית

- בהתאם לבקשת החכ"ל בדבר הקצתה מגרשי השלהמה לצורך קידום הליכי התאחדות עירונית בתחום העירייה, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן "הרשות להתחדשות"), בשיתוף עם החכ"ל, לאייתור המתמחים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברותיים נדרשים להקצתה מגרשי השלהמה, לרבות בדיקות כלכליות ותכנוניות בהתאם למתמחים.
- בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקראעי ישראל לצורך הקצתה מגרשי ההשלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקראעי ישראל ונוהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

היר

1.1

מ.ס

ט.ט

ט.ט

25

היר
ט.ט

- 16.3 הגורמים הממשלתיים יחד עם נציג הרשות להתחדשות עירונית, בהסכמה עם העירייה והחכ"ל, יבחרו מגרשים בהיקף של עד 10% או כל שיעור שתקבע מועצת מקרקעין ישראל, מכל המגרשים המינויים לשיווק על פי הסכם זה, ויקבעו את סדרי השיווק הפרטניים, לרבות מועדי השיווק, גדרי המגרשים וכיוצא באלה, אשר ישוקו על ידי המשרד כmgrashi השלמה עבור מתחמי התחדשות עירונית, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעין ישראל ולנהלי המשרד. במקורה ידרשו מגרשים נוספים לפי החלטות וועדת ההיגוי לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית, יפנו הצדדים בהתאם לנסיבות לות"פ בבקשת להגדיל את מספר י"ד אשר ישמשו כקרקע משילמה.
- 16.4 לצורך קידום פרויקטים של התחדשות עירונית, יפעל המשרד ככל יכולתו באמצעות הרשות להתחדשות עירונית לתקצוב התכנון במתחמים להתחדשות עירונית, לרבות באמצעות העברה תקציבית לחכ"ל. הצדדים מתחייביםקדם ככל יכולתם את התכנון בתכנונות להתחדשות עירונית, על מנת שתהייה ההתאמה בלוחות הזמן במקביל לשיווק י"ד בהסכם זה.
- 16.5 מוסכם כי טרם ביצוע שיווק/הकenzaה בפטור ממכוון של mgrashi השלמה לטובת מתחמים להתחדשות עירונית, נדרש המשרד לקבל הסכמתן של העירייה והחכ"ל לכך, לרבות לכל שינוי שיידרש עקב שיווקים שנכשלו או בשל סיבות אחרות.

17 אחריות לנזקים וביטוח

החכ"ל תהיה אחראית כלפי הגורמים הממשלתיים כאמור בהסכם זה באחריות לכל נזק ואו הוצאה שייגרמו לגורמים הממשלתיים ו/או למי מטעם ו/או לצדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל של העירייה ו/או מי מטעמה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלווט.

כל אחד מהגורמים הממשלתיים כאמור מתחייב להודיע לעירייה ולהחכ"ל על כל תביעה שתוגש כנגדו כאמור. ככל שהגורמים הממשלתיים יגישו לביהמ"ש בקשה לتحقית התביעה כנגדם, כולל או חלקם, העירייה והחכ"ל מתחייבות להסכים בקשה זו. ככל שתידרש לעשות כן על ידי מי מגורמים הממשלתיים, החכ"ל היא זו שתנהל את ההליכים המשפטיים מול התביעה. החכ"ל תישא בעליות ההליכים ותוצאותיהם ותפצה ו/או תשפה את הגורמים הממשלתיים, על כל הוצאה כאמור ו/או תשלום שיקבע כי על הגורמים הממשלתיים או על חלק מהם, לשלם.

ביחס לתוכניות לגביון ניתנה הרשות לפיתוח ו/או אישור להתחיל בפיתוח עבודות הפיתוח, העירייה והחכ"ל ו/או מי מטעמן מתחייבת לארח ולמנוע פלישות לרבות שפיקת פסולת למקרקעין נשוא הסכם זה, ולדוחות לאalter על פלישות שכאלה למשרד ולדירה להשכיר. אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על כל דין.

החכ"ל מתחייבת כי בכל ההתקשרות שלה לרבות באמצעות תאגיד המים במסגרת מכרזים ובחויזים עם ספקים, קבלנים, בעלי מקצוע ונוטני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדריש קיומם של ביטוחים הכלולים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועי, ביטוחי חבות מעמידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניים - והכל בהתאם להתקשרות הספריפית), ולודוא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתיחשים לפרויקטים והעבודות (הקשרים להסכם העקרונות) יכללו את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד

ויל
אלן

ס.ג.

3.7

ח.ס.
26
ס.ג.

ר.ר.
י.י.י.
2.2.2

האוצר, דירה להשכير ואת עיריות לוד כمبرוחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיים וככלפי עובדיםם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח החכ"ל ככל שישולמו על ידה מקומות לבניינים, כולל בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תמומי הביטוח על ידי המבטו לגבי העבודות וצמוד הפרויקט לטובתה.

רכשה החכ"ל בעצמה ו/או באמצעות תאגיד המים ו/או באמצעות העירייה, ביטוחים עבור הפרויקטטים או העבוזות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, דירוה להשכירות ועיריות לוד כمبرוחים נוספים, עם סעיף ייתור על זכות השיבור/התחלוף כלפי עובדים.

המאשרים את קיומם הביטוחיים כאמור לעיל יומצאו למשרד ולדירה להשכير ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעובדות התכננו והביצעו, לפי דרישת משרד הבינוי והשיכון ודירות להשכיר.

סקומי הכספי הביטוחי וסוג הפליסות יקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

ביטול ההסכם

18

18.1 יובהר כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה אחרת, אחד הצדדים ביצעו מטלותיו בתקופה העולה על השה חדשים או יותר (להלן - הצד המאוחר), יהיה ראש הצד שכנגד להודיע לצד המאוחר על ביטול הסכם זה, ביחס ליחוזות הדיר שטרם שוקנו, וזאת בכפוף להזדעה בכתב 90 יום מראש ולממן אפשרות לתיקון החגורה תוך המועד שייקבע בהזדעתה.

במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

ביחס לתוכנית בה החל השיווק - הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והbijtol לא יחול לגביתו.

ביחס לתוכנית בה טרם החל השיווק - הוכח'ל תהיה רשאית לבחור אם להמשיך לנהל את הפיתוח בהתאם לכללים הקבועים לעניין זה בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל כפי שהוא באותה עת, לרבות עניין מוסדות ציבור או לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העירייה.

ככל שתבחר החק"ל לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העיר, תיערך התשכבות בין הצדדים לעניין כספים שהושקעו בפיתוח תשתיות עד אותו מועד, ותישמר למשרד הזכות לקוזו כספים עבור עבודות שבוצעו על ידי המשרד ו/או עבור כספים שהועברו לחק"ל בקדם למימון ו/או מקומות שהועברו לחק"ל על ידי המשרד, וזאת מכל תשלום שmagiu לעירייה או לחק"ל מאות המשרד או המדינה, בכפוף למתן הודעה בכתב, לפחות 30 ימים מראש.

שונות

19

19.1 בכספים מהזמינים שיזכו במרכזן שיווק ייחidot הדירות (להלן - **תקבולי השיווק**), יעביר המשרד לחייב הרשאה להתחייב בגין ביצוע העבודות המתייחסות למוסדות חינוך ומוסדות ציבור (רשות), תשתיות במסגרת "ישן מול חדש" והראשות בגין עבודות אש שטח עליהם הוסכם בהסכם

118

27

27

זה, וזאת לא יוארה מ- 187 ימים ממועד הצלחת השיווק ובכפוף להגשת רשימת העובדות המבוקשות על ידי החכ"ל אשר תבדק על ידי ועדת השלושה בהתאם להוראות הסכם זה וככללי המשרד.

19.2 כל הפניות להעמדת הרשותות במסגרת תקציבים שאושרו על ידי הות"פ, יבוצעו בהליך כדלקמן: תוכום ועדת שלושה לחבריה הם מנכ"ל החכ"ל או מי מטעמו, מנהל החטיבה הטכנית במחו"ז מרכז מטעם המשרד ומהנדס מטעם דירירה להשכיר. ועדת השלושה תגשים בקשות להעברות הרשותות התקציביות לצורך הפעלת הסכם זה ותטפל באופן שוטף בנושאים הקשורים לכך. החלטות בועדת השלושה תתקבלנה בהסכמה כל חבריה. במקרים של אי הסכמה ובמקרים חריגים בלבד, ההחלטה תתקבל על ידי מנהל החטיבה הטכנית במשרד בהיעוץ עם הגורמים המצביעים כאמור מטעם החכ"ל ודירירה להשכיר.

19.3 הצדדים יפעלו לקידום תוכנית מפורטת על אדמות מושב גינתו אשר בתחום השיפוט של העירייה ולהעברת השיטה האמור לתחומי התכנון של העירייה. יובהר כי תוכנית זו לא תכלול מגוריים. כן יובהר כי כל השטחים הירוקים שייהיו בתוכנית זו יוגדרו ויתוקצבו כצפ"ים אקסטנסיביים וכי תוכנית זו תטופל בהתאם לעקרונות ה"משמעותי הסגור".

19.4 בהתאם להחלטת מועצת מקראען ישראל מס' 1479, מ' 5.9.2016, העירייה תהיה זכאית לתמראץ מהיר למשתכן עبور כל ייחידת דיוור המשווקת בשיטת מחיר למשתכן הקיימת, כהגדרתו בחchlטת המועצה האמורה או כל החלטה אחרת שתבוא במקוםה. הסכומים בגין תמייצ'ץ מחיר למשתכן ישולמו על ידי המשרד לחכ"ל בהתאם לכללים ולמועדים שקבעו בחchlטת המועצה לעניינו זה.

אופן הגביה, הצמדת הסכומים, העברת הרשותה לחכ"ל והשימוש בהם יבוצע בהתאם לכללים המקבילים במשרד לעניין זה.

19.5. כאמור, המשרד ודירות להשכרה יפעלו מול רמי'י כך שרמי'י תעמיד לחכ'יל לאחר חתימת הסכם זה תקבע בשל "תמרץ מחיר למשתכן" בגין שיווקי עבר במסלול מחיר למשתכן שנעשה לפני חתימת הסכם זה בשכונת אחיסמך, בסך כולל של כ- 3,500,000 ש"ח, בהתאם לזכאות לפיקוח החלטת מועצת מקראקי ישראל 1501 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

19.6 אומדני הפיקוח יוצמדו למדד תשומות הבניה בהתאם לכללי חס"ל בוגע לביצוע הצמדות אלא אם צוין אחרת בהסכם זה.

19.7 הסכם זה וההרשאות שיוצאו על פיו, לא יהו ולא יתפרשו כיפוי כח או הרשאה לחכ"ל או מי מטעמה לקבל על עצם התחייבות בשם המשרד ודירה להשכיר, או להציג עצמו כמי שמוסמכים לפועל בשם.

19.8 מוסכם בין הצדדים כי באטרים בעיר או באטרים נושא הסכם זה, ככל שהוצאות הпитוח שנגבו אין צפויות לכיסות את עלויות הפיתוח, יהיה המשרד ראש, על פי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, לפועל בהתאם לכללי "איחוד אטרים" המקובלים במשרד לעניין זה

19.9 המשרד יגבה מהיזמים, במסגרת הוצאות הפיתוח, סכומים לצורך מימון פעולות מיתוג אשר יסייעו בשיווק הקרוקות נושא הסכם זה, כך שבכל אחת מהשנתיים 2017 עד 2018 המשרד יעביר לחכ"ל הרשאה בסכום של 1.5 מיליון ש"ח סה"כ במשך שלוש שנים.

בנוסף, בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 המשרד יעביר לחכ"ל הרשאה בסכום של 1 מילשי"ח סה"כ 5 מלש"ח. נשולם זה יהיה כנגד הצגת חברות או חברות עסקה ואסמכותאות רלוונטיות על ידי החכ"ל המוכיחות את הוצאות החכ"ל בפועל והכל לפדי דרישת המשרד. הפעלת תקציב המינוג תהיה

רק לאחר שתכולת העבודה תאושר על ידי ועדת השלושה. ככל שיתעורר צורך בתקציב נוסף למטרה זו יבוא הדבר לדיןו והחלטה בוות"פ.

- 19.10 העמדת תקציבים לטובת החכ"ל כאמור בהסכם זה תשמש למימון כל הפעולות ו/או העבודות אשר באחריות החכ"ל והעירייה לביצוע על פי הסכם זה לרבות כלל צרכי העירייה והחכ"ל לקיום הסכם זה לרבות כוח אדם, פיתוח, תכנון ובניית מוסדות ציבור (רשויות) ומוסדות חינוך (חו"ב), פיתוח תשתיות וביצוע עבודות במסגרת "ישן מול חדש", מיתוג, שיווק ויחסי ציבור וכל הוצאה אחרת ככל שתידרש לצורך איכלוס ייחidot הדיר נושא הסכם זה.

המשרד ודירה להשכיר לא ישתתפו בסכומים מעבר לסטטוטים עליהם מוסכם בהסכם זה.

19.11 למען הסר ספק, מובהר כי ככל שייעמידו העירייה ו/או החכ"ל תקציב נוסף/non ממקורו תייחזו העצמיים והן מקורות ממשלטיים נוספים אשר אינם חלק מהסכם זה, מוסכם, כי תקציבים אלו לא יקווזו מהתקבולים המוסכמים בהסכם זה.

19.12 בפרויקטיטים אשר ממומנים על ידי גורמים נוספים שאינם המשרד, וכתנאי להוצאת הרשותה מהמשרד לחכ"ל, נדרש החכ"ל להעביר הצהרה חותמה על ידי סמאנ"ל הכספי של החכ"ל המפרטת את מקורות המימון של הפרויקט. הצהרה תכלול התcheinבות שלא לשנות את תמהיל מקורות המימון ללא אישור חשב המשרד. להצהרה יצורפו אסמכתאות התcheinבות כספיות חותמות על ידי מושרי החתימה של יתר הגופים הממומנים ו/או אישור רואה חשבון כי לחכ"ל מקורות עצמיים למימון חלקה היחסית. תשלומים מהמשרד לחכ"ל יבוצעו נגד חשבון או חשבון עסקה, בהתאם לחלקו היחסית של המשרד בפרויקט, והכל בהתאם לנחיי המשרד ולאמור **בנספח ד'**.

נוסף נדרש להצהרה האמורה בסעיף זה יועבר על ידי החכ"ל ויואר על ידי חשב המשרד כתנאי להוצאת הרשותה הראשונה בגין פרויקטים אלו.

19.13 למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים בין הגורמים הממשלהיים עירייה ולחכ"ל בלבד ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כמשמעותו בחוק החזיות (חלק כלל), התשל"ג-1973 או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה והחכ"ל מצהירות בזאת כי חתימתן על הסכם זה אינה כרוכה מצדן בהברה סיווע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודות שתדלנות או תיווך או כיווצ'יב במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

19.14 כל הסכומים בהסכם זו צמודים למדד תשומות הבניה 12/16 אלא אם כן נאמר אחרת.

עד תחילת יישומו של שלב ב', החכ"ל קיבל את מלאה הסכומים אותם יגבה המשרד מיזמים בגין "מוסדות ציבור" (רשויות) ו"ישן מול חדש" כאמור בסעיפים 9 ו-10 לעיל, עם זאת החכ"ל תהא זכאית רק לסכומים שייהו בתוקף מעט לעת מכח החלטות מועצת מקרקעי ישראל להסכם פיתוח שאינו הסכם גג. ככל שלב ב' לא ייושים, הסכומים להם החכ"ל אינה זכאית, אך הווערו לה כאמור, יקווזו בהתאם להוראות סעיף 7.3.5 לעיל.

19.15 הסכם זה טעון אישור מועצת העירייה ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה וחתימתו על ידי כל הצדדים ולקבלת אישור הוות"פ. המשרד ודירה להשכיר יפעלו כך שדיוח בדבר חתימת הסכם ימסר למועצת מקרקעי ישראל בתוך 60 ימים ממועד חתימתו על ידי הצדדים.

הסכם זה טעון אישור הוות"פ ויכנס לתוקף מחייב רק לאחר אישורה.

240

A simple line drawing showing two elongated, slightly curved forms, possibly representing worms or tentacles.

G. J.

3.9

29

11) 

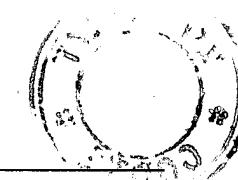
מקור

אברניר יוסוף, נס"ז
מ.ג. 27692
היגיון המשפטני

33

עירית לוד באמצעות ראש העיר וגוב העיר
החברה הכלכלית לוד בע"מ

טלפון 511504633



ראש עיריית לוד
עו"ג יאיר רבינו

דירה להשכיה – החברת מתחם אלטניט לוד השכלה בע"מ, באמצעות מנכ"ל וסמנכ"ל תכנון
וחשב משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון אמריקה גינזבורג, מנהלית אף בכיר תיקצוב ובקרה וושב המשרד

ักษטור איתן
סנו בכיר לחשבון הכללי

גדי מארק

ס. ג.

ס. ג.

3. ג

30