

הסכם ג

שנחתם בחיפה ביום 8 בחודש ספטמבר, 2016

(להלן: "רמ'י")

בין: רשות מקראקי ישראל

(להלן: "העירייה")

לבין: עיריית עפולה

(להלן: "החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ")

לבין: החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ

הואיל ומדינת ישראל/ רשות הפיתוח/ קרן קיימת לישראל הינה הבעלים של עתודות
קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של עיריית עפולה המנוהלות באמצעות
רשות מקראקי ישראל;

והואיל רמ'י והעירייה מקדמות תכניות מפורטות למגורים ברחבי העיר כמפורט
בטבלה בסעיף 3;

והואיל ובכוונות רמ'י לשוק את כל יחידות הדיזור המתוכננות בתכניות ולצורך כך
מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את הנושאים הכרוכים בתכנון וביצוע של
עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של
צדדי י' הדרושות לצורכי השיווק האמור ולצורך ממן מענה יעל לתושבים
בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל וביום 3.8.2015 החליטה מועצת מקראקי על עקרונות להסכם גג עם רשות
מקומית לטובת הסרת חסמי פיתוח (החלטה מס' 1439).

לפייך הוצאה, הונה והוסכם בדף:

1. הגדרות

בהסכם זה תהינה למושגים הבאים המשמעות הנוקובה בצדדים:

1.1. **"התכניות"** – כהגדרתנו בסעיף 3.1 להלן.

1.2. **"תשתיות על"** – תשתיות המשרתות את כל תחומי תכנית או התכניות
הכלולות בהסכם כהגדרתנו בסעיף 3.1, ולא מתחם מסוים בלבד בתחום
התכנית או התכניות כפי שיושרו על ידי ועדת הרשות התוכנו והפיתוח.

"תשתיות צמודות" – תשתיות המצוויות בשטח התכנית או התכניות עליהם
חל ההסכם, ומשרתות את אותן תכניות בלבד כפי שיושרו על ידי ועדת
הרשות התוכנו והפיתוח.

1.3. **"התשתיות"** – תשתיות על ותשתיות צמודות.

- .1.4. "מוסדות ציבור רשות" – כהגדרת המונח "מבני ציבור רשות" בהחלטה מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436.
- .1.5. "מוסדות חינוך" – כהגדרת המונח "מבני ציבור חינוך" בהחלטה מועצת מוסדות מס' 1436.
- .1.6. "עובדות הפיתוח" – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- .1.7. "עלויות הפיתוח" – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי ועדת הפרויקטטים.
- .1.8. "עובדות המבנים" – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתוכניות.
- .1.9. "התכנון המפורט" – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- .1.10. "וועדת פרויקטים עליונה" – כהגדרתה בהחלטה מועצת מקרקעי ישראל מס' 1434 מיום 3.8.2015 וכן בהתאם להחלטת מועצת מס' 1429 מיום 29.6.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומן.
- .1.11. "חכ"ל" – החברה הכלכלית לפיתוח עפולה בע"מ.
- .1.12. "העירייה" – בין עצמה ובין באמצעות החכ"ל.
- .1.13. "החברה המנהלת" – החברה שתמונה על ידי העירייה בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- .1.14. "תאגיד המים והביוב" – מי-نعم תאגיד מים וביוב עירוני בע"מ (להלן: התאגיד).
- .1.15. "מנהל ירושאל-עפולה" – העירייה ומועצת האזורית עמק יזרעאל כשותhpichet ביחיד [בכל הקשור לਪיתוח אזור התעסוקה מרחביה, המשותף לשתייה].

2. מבוא ונספחים

המبدأ להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו. להלן רשימת הנספחים :

- .2.1. **נספח א'** – רשימת תשתיות על.
- .2.2. **נספח א'(1)** – מכתב משרד התעשייה בעניין תקצוב תשתיות העל שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.
- .2.3. **נספח א'(2)** - לוי הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועובדות המבנים.
- .2.4. **נספח ב'** - מבנה ארגוני של העירייה, החכ"ל והגופים הפעילים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות העירייה והנדישים להשלמת הפרויקט.

- .2.5. **נספח ג'** – רשות מוסדות חינוך נדרשים על פי פרוגרמת משרד החינוך בחתך תכניות.
- .2.6. **נספח ד'** – מבוטל.
- .2.7. **נספח ה'** – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונוסאים נוספים.
- .2.8. **נספח ו'** – הסכם משולש רמי-עירייה-תאגיד המים.
- .2.9. **נספח ז'** – מסמכים לחתימת העירייה כתנאי להעברת תשלום מוסדות רשות [בהתאם לסעיף 8.2]. [”כתב התחריות ושיפוי בעבור מוסדות ציבור” ו”אישור בדבר קיוז מהיטל מוסדות ציבור”].
- .2.10. **נספח ח'** – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין היוזמים לבין העירייה ואו חכ”.
.2.11. **נספח ט'** – מכתב עמדת העירייה / מהנדס העיר כאמור בסעיף 3.3 להלן.
- .2.12. **נספח י'** – הסדר פיתוח אורי תעסוקה.
- .2.13. **נספח י(1)** – הסכם רמי' – מנהלת ירושאל-עפולה, בהתייחס לאזור התעסוקה מרחביה.
- .2.14. **נספח יא'** – מכתב משרד הכלכלה בעניין תקציב מעונות יום, כדוגמת נוסח נוסח זה.
- .2.15. **נספח יב'** – נספח דמי ניהול – عملת גלובלית.
- .2.16. **נספח יג'** – מכתב משרד החינוך בעניין תקציב מוסדות החינוך, כדוגמת נוסח נספח זה.
- .2.17. **נספח יד'** – מכתב קיוז העירייה כמפורט בסעיף 10.1.
- .2.18. **נספח טו'** – התאחדות עירונית.
- .2.19. **נספח טז'** – מכתב משרד הדזנות בעניין הקמת מוסדות דת שבאחריות המשרד, כדוגמת נוסח נספח זה.

3. התכניות וקצב השיווק

תכניות המגורים נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות המפורטות בטבלה:

מחזור מועד שיווק	הערכה למועד הזיהוי	הערכה למועד הזיהוי	היקף ייח"ד ומ"ר העסקה	טוטוטס ומסלול בתקוף ברפקדה	תכנית	מתחם
Q1 2017	Q4 2016		2,100 + 1,581 מ"ר מסחר	בתקוף ברפקדה	ג/17000 תמל/1021	מול העמך
Q1 2018 חלוקת משיטה התכנית מותנה בפדיון קרקע מ biome"ס החקלאי.	Q2 2017		7,000 + 250,000 מ"ר העסקה	מפורטת בחכנה	טרום הכרזה בותמי'ל הוקו הכחול יכלול שטח לטוסקה מתוקף תכנית המוחא, בשטח מ.א. עמק ירעאל	biome"ס החקלאי ניר העמק ואוזו תעשייה מרחבה
Q1 2019	Q3 2018		250	מפורטת בחכנה	215-0426858	כפר הילדים
Q1 2019	Q3 2018		120	מפורטת בחכנה		מתחם המשטרה
Q4 2016		2016-1,219 + 185 מ"ר מסחר	בתקוף	בתקוף	עפ/מק/2/20010 2/20010	יתרת C1
Q3 2016		1,500 מ"ר מסחר	בתקוף	בתקוף	תתיל 13/6/2 (МОДОР) כאור לשימור)	מתחם התנהנה
Q1 2020	Q4 2019	4,000 מותוכם 34% בעלות 1,360 מדינה יח"ד 34,191 + מ"ר תעסוקה ומסלול		טרום הכנה	עפ/מק/6/12567 (טרם התקבל מס' תכנית (חדש))	B1, B2
סה"כ 10,496 י"ח"ד + 289,010 מ"ר						סה"כ

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

יח"ד קטנות. מוסכם כי כל תכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדרתן בתכניות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג- 2013. ככל שההוראות התכניות יקבעו שיורר דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך העירייה במותן הקלות לפי תכניות התכנון והבנייה (סטיטה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת הייזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לכבות את שיקול דעתה המקצועית של הוועדה המקומית בראשות סטוטורית. מכתב עמדת העירייה/מהנדס העיר בנוגע לאמור לעיל, מצ"ב **נספח ט.**

קצב השיווק ובהתאם להחלטת מועצת 1439 מיום 3.8.2015 בכוונת רמי'י לשוק החל משנת 2016 את כל ייח"ד המותוכנות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליך הכנה ואישור), ובהתאם להוראות הסכם זה, לפי קצב שיווק, שלא יפתחת מ- 2,000 י"ח"ד בשנה (בכל התכניות נשוא הסכם זה), וזאת – בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח, בהלימה לקצב שיווק שטחי התעסוקה, ובבבב עם שיווק השטחים המותוכנות לעניין קביעת מסלולי השיווק וההקאה וכן הוראות המכוורות המותוכנות בתכניות השיווק. ערך הקרקע יקבעו על פי שיקול הדעת של רמי'י בתיאום עם העירייה ותשלוח עליהם הודעה מושך ובכתב לעירייה, לפחות 30 ימים מראש.

כל שעירייה תבקש לשנות את מסלולי ות מהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמי'י, יידונו הצדדים בבקשת העירייה במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב

בצרכי העירייה, במאפייניה ובאופן שיאפשר לעירייה לעמוד בהתחייביותה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מותך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

רמי'י תפעל לשיווק מהירות של שטחי התעסוקה וזאת מותך הבנת החשיבות של שטחים אלו לעיר לצרכי התעסוקה של התושבים בהתבסס בתוספת ייח'ד הנובעת מהסכם זה ומकצת השיווק של היחידות הנו'יל. כל זאת בהתחשב בחילכי הפדיון הנדרשים ואילו צים ווטפים ככל שיהיו.

כמו כן, ולאחר שתכנית ניר העמק כוללת הן שטחי מגורים והן שטחי תעסוקה בהיקף נרחב, תפעל רמי'י, גם בקשר למימוש תוכנית זו, לשיווק מתחמי המגורים והתעסוקה בהלימה זה זהה.

עוד מצהירה רמי'י, כי תפעל כך שהשיווק יבוצע בהסכמי שכירה/מכרז, ולא באמצעות הסכמי פיתוח, וכי היא תיקבע את חובת הזכיה לשלם לעירייה היטל השבחה עפ"י דין, לרבות בגין כל תוכנית שתאושר לאחר המועד האחרון להגשה הצעות למכרז ו/או בגין הקבלות שיואשרו.

תקצאה ל"בנייה המקומם" 3.6

מוסכם בין הצדדים, כי אופן הקצאה ייח'ד למגורים ל"בנייה המקומם" והיקף ההקצאה, ייעשו בהתאם להגדרות ולכללים האמורים בהחלטת מועצה 1476, או כל החלטת מועצה שתבוא במקומות. נכון למועד זה מדובר ב- 32% הקצאה ל"בנייה המקומם", ובמקרה שהעירייה תאשר תוספת ייח'ד במתחם [ישבסט'] - עד 45% הקצאה ל"בנייה המקומם".

בעלי קרקע פרטייה 3.7

כל שבתchos תוכניות המגורים במסגרת הקו הכלול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכהול של התכניות, נכללות חלקות בעלות גורמים בעלי זכויות בעלות או זכויות חכירה הכוללת זכות לשינוי יעוד במרקען (להלן: "בעליים פרטיים"), חלקות הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחום התוכניות מתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקת שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמי'י. במקרה, יגבשו הצדדים את תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט, בהתאם לכך שבעלי הקרקע הפרטיים ידרשו לשלם בגין הפיתוח בהתאם להקלם היחסיבי בעלות, בהתאם לכל דין.

4. מטלות הרשות המקומית

בכפוף להוראות הסכם זה, ובכללן הוראת סעיף 4א. דלהלן, העירייה מקבלת על עצמה את תכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח וכל עבודות המבנים, ותתחביב לבצע מטלות אלו בלוות הזמנים שסוכם בין הצדדים ומוכרף כנספח א'(2) להסכם. העירייה תתכן ותבצע את עבודות הפיתוח ואת עבודות המבנים הנדרשות בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל במימון רמי'י.

התחביבות זו של העירייה מהווה את הבסיס להסכם זה והיא מותנית בקבלת האישורים והתקציבים במועד המאפשר את קיום התחייביותה, מהגורמים הרלבנטיים לרבות רמי'י, וכן מותנית בהבטחת הקמתן של התשתיות הארץיות הנדרשות.

הקמת מט"ש עפולה: כמו כן, ידוע לצדדים ומוסכם בזה כי לצורך קידום בנייה ייח'ד עפ"י הסכם זה נדרש פתרון לנושא המט"ש [מפעל טיהור שפכים], וכי שיוקם ייח'ד הצלולות בהסכם זה מותנה בכך שיימצא פתרון להקמת מט"ש בתחום העיר עפולה. [הנושא מצוי בדיון מול משרד האוצר למתן קדם מימון/הלוואה. רמי'י תפעל מול משרד האוצר לפתרון הנושא].

במסגרת זו מתחייבות העירייה ו/או החכ"ל מטעמה בלבד:

4.1. ביצוע עבודות הפיתוח

4.1.1. לגבי כל תוכניות מהתקניות המפורטות בסעיף 3. תכנן העירייה ו/או החכ"ל, לאחר אישור התוכנית, אומדן עלויות הפיתוח, בשיתוף חברות הבקרה של רמ"י.

4.1.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לידיים בוועדת פרויקטים העליונה ברמ"י. הוועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותוכלת הפרויקט ממנו יגורו חיבוי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיבוי הפיתוח שייגבו מעת היוזמים יקרו להלן: "הוצאות הפיתוח".

4.1.3. הכנות מפה לצורכי רישום, אישורה ברשותות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל כשרה לרישום. היה והمفצת לצורכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ובמימונו רמ"י.

4.1.4. הכנות תוכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תוכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תוכניות ברשותות התכנון המוסמכות.

4.1.5. הכנות מפת תיאום תשתיות כללית המציג את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתיות האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת ועוד.

4.1.6. חתימה על "הסכם תשתיות" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי רמ"י (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף נספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/החכ"ל מטעמה מצד אחד והזם מצד שני.

4.1.7. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתאמו עם תאגיד המים את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתיות והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין העירייה, רמ"י והמונה על תאגידים מים ובווב ע"פ חוק.

4.1.8. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאום מול כל הגורמים הstattutoriis, בהתאם לכל דין.

4.1.9. הכנות תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנות אומדני ביצוע, הוצאה מכרזים לקבלנים על פי ה欓nostiות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאשרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ח' להסכם זה, לרבות הכנות כל החזים והמוסמכים הנלוים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.

4.1.10. במסגרת המכרז העירייה ו/או החכ"ל יודאו קיום CISI בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות ייעץ הביטוח

של העירייה, מעקב אחר הכספי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבונות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים וננותNi השירותיים בפרויקט.

4.1.11. יצאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור רמ"י לקיים המכרז. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה לה宾ן מכרז לביצוע העבודות ותדאוג לילויו ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.

4.1.12. מכרזים ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציגים יתחרו על שיעור ההנחה האחדה מאומדן ביצוע העבודות.

4.1.13. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם לאמור בתקנות הערים (מכרזים) ובהתאם לאמור בספח ה' להසכם זה.

4.1.14. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל העדר מציעים, יערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יחולט על מגנון חלופי למכרז.

4.1.15. טופס הזמנת עבודה חתום ע"י רמ"י יהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שחן, או לקבלת שירותים כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת היסודות התקציביים הנלוים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

4.1.16. לאחר קביעת קובלן עבודות הפיתוח הזכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או החכ"ל הסכם עם הקובלן.

4.1.17. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעליות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרה רמ"י.

4.1.18. הרשות המקומית ו/או החכ"ל ישלמו את החשבונות ישירות לccoli מהכسفים שיועברו ע"י רמ"י לחשבון אי' וחשבון ב' כהדרתם להלן ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיהם עד לקבלת העבודות הסופיות מאות הקובלן.

4.1.19. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעיר ותשלוט לccoli/ספקים ככל שנדרש לא יותר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספי לחשבון על ידי רמ"י [שתיעשה בהתאם למפורט בספח ה' להסכם זה].

4.1.20. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיושר ע"י ועדת פרויקטים ברמ"י. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או בראשמת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור ועדת הפרויקטים ברמ"י. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרז שיווק הקרקע בתנום התכניות נשוא הכספי העומדות לשיווק וכל שינוי, במידה ויידרש, יובא לאישור רמ"י.

4.1.21. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים- ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אclus, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק וקיים כל התחייבויות האחריות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהו, כלפי יזמים וככלפי כל גורם אחר.

4.1.22. פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמינים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכdot הביצוע, איכdot החומרים, וכי"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים וההתאמתם לתנאי החוזה וביצוע בפועל.

4.1.23. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיות פעולות כאמור בסעיף 19.2 להלן.

4.1.24. מעקב תקציבי שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח בפועל לאומדנים ולתקציב המאושר, לרבות ניהול תחזיות לתזרים כספי על ציר הזמן לפרויקט וזיהוי צרכי קדם מימון מבועז מועד.

4.1.25. מסירת עבודות הפיתוח לצדים שלישיים בשלבים, עד למסירותן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.

4.1.26. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדיקה. למען הסק ספק - תחזקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוע בהאריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מקופת הפיתוח של הפרויקט. אחזקת שבר בגין נזקים עד שלב אclus 80% השכונה תמומן מתקציב הפרויקט. רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם נשתייה בין היוזם לרשות המקומית תכלל הוראה בדבר חובת היוזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודות היוזם ו/או קבלניyo בתוכום התוכנית.

4.1.27. הרשות המקומית ו/או החק"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח המצוית באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דירות בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודות הפיתוח הנדרשת מותקצת ע"י רמי בתקציב הפרויקט.

4.1.28. חלוקה למתחמי שיווק ופיתוח תיישה בתיאום בין רמ"י לרשות המקומית. השיווק והפיתוח ייעשו בהתאם להסכם פיתוח התשתיות ולתוכנית, לרבות התנאים המיוחדים והשלביות המפורטים בתוכנית.

4.1.29. הרשות המקומית ו/או החק"ל יבצעו את עבודות הפיתוח במקצועיות, וברמה נאותה.

4.1.30. הרשות המקומית מתחייבת לתקן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמינים ובתוכנות שתקבע רמ"י, ודיווחים מיידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפורט, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתקופת הזמנה חותמה ו/או מלוחות הזמינים שנקבעו.

4.1.31. מובהר בזיה כי העברת בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית מאחריות לחריגות או סטייה מהמתוכן.

4.2. מינוי חברה מנהלת

במטרה לעמוד במלות כמפורט בסעיף 4.1, העירייה ו/או החכ"ל, בהתאם עם רמי"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

התשרות עם חברה מנהלת ו/או הוספה חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מושג וכתב של רמי"י לזוות החברה.

ביקשה העירייה להחליף את החברה המנהלת, תבוצע ההחלפה ע"י העירייה בכפוף לאישור רמי"י לזוות החברה המנהלת הנכנסת.

4.3. בקרה ע"י רמי"י

רמי"י תערוך בקרה על תכנון וביצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמי"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמי"י לעניין זה. ככל שתדרשו רמי"י או חברת הבקרה תעביר העירייה ו/או החכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמי"י או לחברת הבקרה לצורך ערכית הבקרה כאמור.

קדם מימון והשלמת פעמיון

4.4. קדם מימון

מאחר ועמידה בייעדי השיווק כמפורט לעיל, מחייבת הקצתה קדם מימון לצורך תכנון מערכות התשתיות ותחילת ביצוען, תקצה רמי"י לעירייה או לחכ"ל קדם מימון ע"ת תקבולי הוצאות הפיתוח כהגדרתם בסעיף 4.1.2 (ובמידת הצורך ע"ת יתר המקרים המאוגנים, כהגדרתם בסעיף 5.2 להלן), לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן:

4.4.1. תכנון אراضי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על לרבות ערך אומדנים, במידת הצורך.

4.4.2. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.1. סכומים אלו יידונו על ידי ועדת הפרויקטיטים והואו כפופים להחלטתה, מובהר כי לא יאשרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושرات.

כלל קדמי מימון אודות ביצוע תשתיות העל יינטנו, ככל שייהי צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם מימון לא עולה על 20% מעלות הפרויקט.

יובהר כי העברת כל סכום קדם מימון מותנה באישור סכום זה על ידי ועדת הפרויקטיטים.

4.5. מימון בגיןים

סכום המוגדרת של מימון בגיןים, כפי שיפורט בסעיף זה, יאושר על ידי ועדת הפ羅יקטים. מימון בגיןים נדרש לצורך (א) מימון הפער בין עלות הקמתה מוסדות החינוך לבין התקציב שיוקצה בפועל על ידי משרד החינוך, ולכורך (ב) מימון הפער בין עלות הקמת מוסדות הרשות לבין תשלומי מוסדות רשות הנזכר בסעיף 8.2 להלן (והכל על מנת לעמוד בלוח הזמנים הקבוע להקמת המוסדות האמורים, כמפורט בנספח א(2)).

עד 30 ימים ממועד בו תוגש בקשה בכתב ע"י העירייה, רמ"י תמסור לעירייה הרשות התקציבית על סכום שיתבקש מתוך סכום המוגדרת שיאשר, וזאת לצורך פיתחת וב"רים להקמת מוסדות החינוך והרשות.

העברת סכומי מימון בגיןים שאושר כאמור בסעיף 4.5 תבוצע בהתאם להוראות המפורטות לעניין זה בנספח ה' להסכם זה.

4.5.3. החזר מימון בגיןים יבוצע (כולל הצמדה למדוד המחרירים לצרכו ולא ריבית) מתוך הכספיים להם זכתה העירייה לפיתוח מכוח הסכם זה / או בגין חילוף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בסכום זה, או כל פרויקט אחר בשיטת השיפוט של העירייה, בתיאום עם העירייה, בפרישת בהתאם לקצב השיווק והצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט.

4. הצדדים מסכימים, כי ככל שיהיו במהלך תקופת הסכם זה שינויים במדיניות הממשלתית או רמ"י, אשר תהייה להם השפעה ישירה או עקיפה על יכולת העירייה לעמוד בהתחייבויותיה ו/או על עלויות/הוצאות כספיות שעל העירייה לשאת בהן, כי אז ידונו הצדדים בכל הסוגיות שיתעוררaro כאמור, נניסיו להגעה לפתרונות מסוימים לשביעות רצון שני הצדדים.

5. תקציב הפרויקט

5.1. תקציב הפרויקט, כפי שייערך ויאושר על ידי ועדת פרויקטים עליזונה ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתאם על עיקרונו – "MASK כספי סגור", דהיינו: סך החוצאה (כולל דמי ניהול לעירייה) לא תעלה על סך המקורות המאוגמים.

5.2. **המקורות המאוגמים.** מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

5.2.1. סך הגביה ממכרזים בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.2. **תשומות המשרדים.** סך תשלום שיעברו על ידי רמ"י עבור מוסדות רשות כהגדרתם בהסכם זה;

5.2.3. **תקציב בניית מבני ציבור חובה שיועבר על ידי משרד החינוך;**

5.2.4. **תקציבים שיתקבלו ממשרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבך שיוקצו על ידי אותן המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.**

5.2.5. סבסוד בגין עבודות פיתוח אשר יינתן על פי החלטות ממשלה.

כל מקור נוסף הנזכר בהסכם זה ו/או שיוסכם בין הצדדים במפורט ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגס" על פי הסכם זה.

העירייה מתחייבת לידע את משרד המשלחת הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.

5.3. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגין המקורות המאוגמים כאמור יהיה נתון לשימוש העירייה לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.

5.4. הסוכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח, ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרכם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למzdד הרלוונטי כפי שיושר בוועדת פרויקטים עליונה, עד למועד גביית החזאות הפיתוח המיזמים.

5.5. התקציב המאושר יוכל גם את הוצאות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטי, בהתאם למפתח העמסות שיוארש בוועדת הפרויקטים העליונה. מען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורויות לא כולל כפל מימון הנובע מסכומים ששולם מוגורים ממשתפים אחרים.

5.6. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כוללות בתקציב הפרויקט, העירייה לא תהא זכאית לקבל כל מימון נוסף (לרבות על פי החלטת מועצה 1434). מובהר, כי סעיף זה מתייחס אך ורק לרמ"י, ולא לגורם או גוף אחר/ים כלשהו/ם.

5.7. שינויי פנימיים בתקציב. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכוזי הביצוע ו/או שינויי במידדים השונים (התיקרוויות) יתרברר שההוצאות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפלו הצדדים בחלוקת העשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויי פנימיים בין העסיפים השונים בתקציב ומוקובל במקרים דומים.

5.8. הגדלת התקציב המאושר. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בחלוקת לתיקון סך התקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקשה של רמ"י ובכפוף לאישור ועדת הפרויקטים של רמ"י.

5.9. מובהר כי שינויי בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת התקציב במידה הצורך, כפופים לאישור ועדת פרויקטים עליונה ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.

5.10. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.9, לא תהא העירייה זכאית לדמי ניהול ותកורות, כאמור בסעיף 6 להלן, בגין התוספת לתקציב.

5.11. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנسبות וככל שהוא תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע יעקוב בלוי"ז המפורט.

5.12. חריגת ממטלות מאושרו. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פי אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י ועדת הפרויקט ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון אי'/או לחשבון ב', תישא העירייה ו/או החכ'ל בהתאם, בעלות מימון המטלות האמוריות, ע"י השבה בפועל של הכספי לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לעירייה בגין חיל היטל השבחה, או בדרך של

קיוז תשלומיים המגיעים לעירייה ו/או לחכ"ל בגין בוצע עבודות הפיותה על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשותה, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמי"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לעירייה לפחות 30 יום מראש.

6. דמי ניהול לעירייה

6.1. דמי ניהול המגיעים לעירייה בגין תכנון עבודות הפיותה ובייצוען, כמו גם דמי ניהול בגין עבודות צד ג' יהיו ממופרט בנספח יב' להסכם זה.

6.2. נספח זה מסדיר אף את סוגיות ועדפי התקציב.

7. עבודות צד ג'

7.1. **עבודות צד ג'.** העמלה глובאלית המפורטת בנספח יב' לא תחול על תכנון וביצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אט מבוצעות מחוץ לתחומי התכנית, אך משרותו אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הניל' נחתמו/יחתמו בין רמי'י כמצמינות העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים מבצעי העבודה בתיאום עם העירייה :

7.1.1. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשותות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבעלי גראע עבודות על ידי משרד ממשלה/חברת החשמל/מקורות/רשות העתיקות/קק"ל/רשות הטבע והגנים/העתיקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות העבודות כאמור, ככל שאין כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסייע העבודות צד ג' בתקציב הפROYKT. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים אינו צד ג'.

7.1.2. ככל שלא יהיה הסכם משולש עם תאגיד המים והbijob – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שיטה התכניות, או עבודות שתבוצענה מחוץ לשיטה התכניות ומשרתות את התכנית, תיתשבנה אף הן בעבודות צד ג'. (להלן: "עבודות צד ג").

עבודות צד ג' תבוצענה במועדים המפורטים בלוח הזמנים המצורף כנספח א(2).

בגין ליווי עבודות אלו תהא העירייה או החכ"ל זכאית לדמי ניהול ותקורת בהתאם לקבוע בסעיף ו' לנספח יב'.

העירייה ו/או החכ"ל מטעמה ורמי"י יפעלו בשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי ניהול לעירייה.

7.2. דמי ניהול בגין עבודות צד ג' ישולם לעירייה או לחכ"ל במועד בו תשלם רמי'י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

8. מנגנוני גבה על ידי רמי'

8.1. **גביה הוצאות פיות.** לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיותה ועבודות צד ג' תגבה רמי'י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם לחוראות הסכם זה.

8.2. **גביה שלומי מוסדות רשות.** בנוסף תגבה רמי'י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספת לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים

בוחלטה 1436 או כל החלטה אחרת שתובוא במקומה ותהיה בתוקף במועד השיווק (להלן: "תשלומי מוסדות רשות"). אופן הגביהה, יבוצע בהתאם לכללים המחייבים את רמי'י לעניין זה. מועד העברת תשלומי מוסדות רשות מרמי'י לעירייה מפורטים **בנספח ה'** להטכם זה.

9. מנגוני העברת כספים

- 9.1. **חו"ז רמי'י.** הכספי שיגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיקום לעניין זה ברמי'י (להלן: "חו"ז רמי'י"). לצרכו מעקב ינהלו הכספי עבור כל תכנית חשבון בחו"ז נפרד. רמי'י תחזיק בכספי אלה עבור העירייה או החכ"ל לביצוע מטרות הסכם זה בלבד.
- 9.2. **חשבון א'.** העירייה או החכ"ל תפתח חשבון בנק ייودי (להלן "חשבון א") שיישמש לקבלת כספים מאות רמי'י בגין חשבונות שהוגשו ואושרו ע"י רמי'י וلتשלום על ידי העירייה או החכ"ל לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות בפרויקט.
- 9.3. **חשבון ב'.** העירייה תפתח חשבון בנק ייודи (להלן "חשבון ב") שיישמש לקבלת כספים מאות רמי'י וلتשלום על ידי העירייה בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות.
- 9.4. בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאות העירייה, יפתח חשבון אי ע"י החכ"ל כך שהכספי הנזכרים בסעיף 9.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בفاتוחה החשבון על ידי החכ"ל בכדי Lagerou מכל התcheinויות העירייה במסגרת הסכם זה והעירייה תהא האחראית הבלעדית כלפי רמי'י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שייעבר על ידי רמי'י לחשבון אי' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום לשולם לעירייה בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והעירייה תהא מושתקת מטעון כל טענה בעניין זה.
- 9.5. הצדדים יפעלו בשקיות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספי המופקדים בחו"ז רמי'י ובחשבונות אי ו-בי של העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד יעננה לבקשת הצד השני לקבלת תנאי בדבר הכספי האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמי'י תקבל הרשות צפיה בחשבון אי'.
- 9.6. העירייה ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבת להעביר תשלום לספקים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספי לחשבון על ידי רמי'י.

10. גביה על ידי העירייה

- 10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה העירייה, כי כל החובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכריו מגשים מכוח חוקי העזר התקפים של העירייה ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 10.2.210), יקוזו כנגד תשלום הוצאות הפיתוח אשר הווערו בפועל על ידי רמי'י לעירייה, ולא יהיה לעירייה כל טענות שכן כנגד קיזוז זה. כמו כן, העירייה מתחייבת לבצע קיזוזה בספרי העירייה (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הוועדה המקומית). מכתבי קיזוז מצורפים **בנספח י'** להסכם זה.

- 10.2. להסרת ספק מובהר, כי העירייה והוועדה המקומית לtoi'יב יהיו רשאים לגבות אגרות פיתוח והittel השבה שיגעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות המגורים

והאחרות נכון למועד שיוקם היחידות על ידי רמ"י. גביה היטלים בגין זכויות בנייה ו/או תוספות בנייה ו/או הקלות כאמור לעיל תוונת בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עליות עבודות הפיתוח המומנות מtower תקציב הפרויקט. במקרה שהייה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עליות עבודות הפיתוח, תגבה רמי'י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל שסקום ההייטל שהעירייה רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוהה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא העירייה רשאית לגבות את הפרש ישירות מהיזמים. העירייה תידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שייאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

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

11. בניית מוסדות חובה

11.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסייה יעד, אשר הוקמתם מחייבת על פי פרוגרפמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

11.2. תכנון ובנית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י העירייה ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, בהתאם לתנאי הסכם זה. ככל שמסיבת כל شيء [שיקולי תקציב, וכיו"ב] לא תקבל העירייה את המימון ממשרד החינוך, במועד הדרוש לה [להלן: "הכספי החסרים"], תזאג רמ"י למימון בגין, כמפורט בסעיף 4.5 להסכם זה, בשיעור הכספי החסרים, וזאת עד לקבלת הכספי החסרים ממשרד החינוך ו/או ממוקור ממשתי תלופי. ההחזר לרמ"י, של מימון הבינויים בגין "הכספי החסרים", יעשה באמצעות קיזוז מכסיי "חלף היטל השבחה" באופן הבא: בסמוך לאחר שתתקבל לידיה את מלא סכום הכספי החסרים תודיע העירייה לרמ"י על כך, ובסמוך לאחר מכן תבצע רמ"י הקיזוז [הפקחת] מכסיי "חלף היטל השבחה".

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

11.4. העירייה הכינה פרוגרפמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. ה프로그램ה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

11א. הקמת המבנים

העירייה מתחייבת להשלים בנית מוסדות החינוך, כפי שיפורט במסמך ג' להסכם זה, ואת בניה מוסדות ציבור רשות, והכל - בהתאם ללחות הזמנים לאכליות המתמחים השונים בכל אחת מהתחומי, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך, ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר אפשר לעירייה פרטום מכרזים ובנית מוסדות הרשות והחינוך במועד: מוסכם בהקשר זה כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה אצל משרד הדותות ומשרד הכללה לעדכון הקriterיוונים לתקובל בניין דת ו/או מעונות יוס.

12. התchiebioiyot נוספות של העירייה

12.1. העירייה מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לעורץ בקרה על תכנון וביצוע תשתיות הצמודות ותשתיות העל, לרבות בקרה על קביעת אומדנים לרבות ההסטטומים והאומדנים לפיתוח תשתיות המים והביוב, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

לעומוד בלו"ז לתוכנו ובצوع של כל מרכibi הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכו מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

לפעול להוצאה היתריה בניה ע"י הוועדה המקומית עפולה לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

העירייה תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז למיפוי ישראל, לרבות אישור תציג, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכל בהתאם לס' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהיה חלק מהתקציב המאושר.

13. הפסקת ההסכם

יובהר, כי במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה התלויה בו,இיחר אחד מהצדדים בביוזע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה רשאי להפסיק הצד שכנגד את יישום הסכם זה בגין תוכניות שטרם החל שיוקם, בכפוף להודעה בכתב ומרASH של 180 (מאה ושמונים) יום. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

13.1. ביחס לתוכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והbijtol לא יכול לגביה.
תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרטום הודעה שיווק ראשונה ו/או התחלה בעבודות הפיתוח בפועל, המוקדם מביניהן.

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

ככל שתבחר העירייה לפעול בהתאם לכללים ולהוראות שבחוקי העיר, תיערך התשקבנות בין הצדדים לעניין החל היחסי של הכספי שהושקעו ומומנו על ידי רמי"י או צדי ג' בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם ע"י העירייה או בין ע"י צדי ג' בהתאם לחלוקת העמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בועדות הפרויקטים ("הסכום להשבה"). מוסכם, כי לא יהיה כפל תשלום בגין השקעה הכלולה כבר בהסכם גג זה.

הסכום להשבה ייגבה על ידי רמי"י באמצעות שתי הדרכים:

• מאות רוכשי המגרשים, במסגרת השיווקים של התוכניות הנוספות – והעירייה תמסור לרמי"י כתוב התcheinבות לפיו הסכום להשבה יופח מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שייגבו על ידה מרכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

• רשאית רמי"י שלא/agbowat את הסכום להשבה מאות רוכשי המגרשים, ולקזו מכל תשלום חלף הittel השבחה שהיא מחויבת להעביר לעירייה.

כל צד להסכם זה מתחייב, כי כל אימת שיידרש אישור של גוף מוסמך של אותו צד (כגון אישור ועדת הרשות, ועדת פרויקטים, אישור מועצה) – יובא הנושא לדין בפניו גוף מוסמך במועד המוקדם ביותר האפשרי.

13. מנהל הפרויקט

לצורך ביצועו של הסכם זה תקים העירייה, בהתקשרות עם גוף חיצוני לעירייה, מנהלה שמתפקידה יהיה לנחל את כל המתוחמים ולסייע לעירייה וחכ"ל בבחירה מטולהיהן על פי הסכם זה (להלן – מנהלת הפרויקט). בעלי התפקידים במנהלת הפרויקט יהיו הגורמים המרכזיים הרלוונטיים לביצוע מטלות העירייה והחכ"ל לפי הסכם זה כאמור, ובכלל זה ביצוע פיקוח על הבניה למגורים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השאלת פסולת בניין במקומות מסודרים, ערכית בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויותuboות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון בתקציב לטוויה הקצר ולטוויה הארץ, סיעם בהנפקת היתריinya, וכיו"ב. נציג רמי"י בוועדת ההיגוי אשר את סוגיה הפעוליות שיוטלו על מנהלת הפרויקט.

בחירה הגורם החיצוני שיפעיל את מנהלת הפרויקט תיעשה על ידי העירייה באישור נציג רמי"י בוועדת ההיגוי.

למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווסף דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 6 ובנספח יב' להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הפרויקט.

השתתפות רמי"י בגין מימון המנהלת תהיה בסך 320 אלף מע"מ, לפחות 8 שנים ממועד חתימת הסכם זה. השתתפות רמי"י תשמש למימון כוח האדם המועסיק על ידי המנהלת, הוצאות שכירות של המנהלת, וכל הוצאה אחרת הנדרשת למנהלת לצורך קידום כלל הפעולות שבאחריות העירייה והחכ"ל על פי הסכם זה (לרבות פעולות תכנון, שיווק, פיתוח ואכלאס ייחידות הדיוור). יודגש, כי תשלום דמי השתתפות יושר על ידי רמי"י כנגד הגשת דרישת תשלום ודוח"ח ביצוע פעילות המנהלת מטעם העירייה.

מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכיספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השיווקים), יובה הדבר לדין בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 14 להלן.

14. ועדת היגוי

14.1. תוכם וועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמי"י, העירייה ומשרד האוצר ("המשתתפים"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמה כל המשתתפים.

14.2. בישיבתה הראשונה תקבע וועדת ההיגוי את סדרי העבודה ומנגנון קבלת החלטות. נהלים וЛОוחות זמינים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של וועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויזורפו כנספח להסכם הגג.

14.3. **תפקידיה של וועדת ההיגוי:**

14.3.1. **לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.**

14.3.2. **לפועל לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט שלuboות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלוונטיים.**

14.3.3. לוודא שהעובדות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

14.3.4. להמליץ לוועדת הפרויקטים العليا על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

14.3.5. לקבל ולבדוק את הדיווחות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגנו מהזמינים, הכספיים שיועברו ממשרדי ממשלה ומקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהזאות שהוצעו בפועל.

14.3.6. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעליית והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ועדת הפרויקטים של רם"י.

14.3.7. להטיל מטלות נוספות על העירייה ולקבוע מקורות מימון ממשלתיים לביצוען.

14.3.8. לדון בחילוקי דעתות שיתעוררו סביר יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו בחלוקת ראש העירייה ומנכ"ל רם"י.

14.3.9. מובהר כי החלטות ועדת ההיגוי כפופות לאישור הגורמים המוסמכים של כל אחד מהצדדים המשתתפים והכול על פי נוהלים הפנימיים החלים עליהם לעניין זה.

15. התקשרות עם תאגיד המים

15.1. ככל שהוראות מסמך זה מתייחסות לעבודות מים וביווב שבסמכות תאגיד המים (להלן: "עבודות המים") מובהר, כי הצדדים יפעלו בשיתוף פעולה על מנת לבש הסכם משולש עם תאגיד המים אשר יסדיר את תכנון וביצוע עבודות המים הנוגעות לתשתיות צמודות בתחום התכנית, על ידי העירייה (कקבן של תאגיד המים/בפיקוח תאגיד המים). טוות הסכם כאמור מצורפת להסכם זה, ולאחר חתימתו בידי הצדדים לו יצורף ההסכם **בנספח ו' להסכם זה**.

15.2. ככל שלא ייחתמו הסכם משולש כאמור עד למועד השיווק הראשון ו/או עד למועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, יחולו ההוראות הבאות:

15.2.1. יראו הוראות הסכם זה המתייחסות לעבודות המים ו/או לגביית אגרות ו/או היטלים שבגייתם בסמכות תאגיד המים כהוראות בטלות וمبוטלות.

15.2.2. הצדדים ידונו ויסכמו את התאמות הנדרשות בהסכם זה כתוצאה מאי הכללת העבודות שבסמכות תאגיד המים בתקציב הפרויקט.

15.2.3. ככל שלא ייחתם הסכם כאמור, והתאגיד יגבה אגרות והיטלים ע"פ חוקי העזר ו/או החלטות הרשות למים וביוב. מוסכים כי עלויות ההיטל בגין שטחי מוסדות ציבור ומוסדות חינוך כולל עלויות חיבור שעוני מים למוסדות חינוך וציבור יכולו חלק מתקציב הפרויקט, ובלבד שלא יהיה כפל מימון.

16. תקציב 'ישן מול חדש'

16.1. רם"י תעמיד לעירייה תקציב לצורך סיעוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל

1444. ככל שהחלטת המועצה האמורה תבוטל או שצפויים המוחשבים לפיה יופחתו, שינויים אלה לא יחולו על הסכם זה, וב惟ך שהעירייה תעמוד במלותיה לצורך ביצוע השיווקים במועד כאמור בהסכם זה.

16.2. מוסכם, כי העברת כספים לעירייה מתכזיב זה תיעשה בהתאם למנגנוןים הקבועים בהחלטת המועצה מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

16.3. כמו כן, יחולו על הסכם זה הוראות החלטת מועצה 1439.

17. התחדשות עירונית

לאור בקשת העירייה לקודם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחוםה, מוסכם בין הצדדים, בין היתר, כי מכלל ייח'ד הכלכליות בהסכם זה, יוקצו 10% ייח'ד לטובת התחדשות עירונית, ובהתאם למפורט בסוף טוי להסכם זה.

18. כלל

18.1. כל ההתקשרות נשוא הסכם זה בין העירייה ו/או החכ"ל לצדים שלישיים לביצוע עבודות קבלניות יישו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על העירייה, ובכפוף להוראות נוהל המכרז המצורף להסכם זה **נספח ה**. נציג רמי'י יוזמן לשמש כمشקיף בועדת המכרזים.

18.2. ההתקשרות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מס' 3210, בקשר לשינויים בחוזה המדף יobao לבדיקה והחלטה של רמי'י.

18.3. טרם פרסום מכרז ו/או חתימה על חוזים מול קבלנים, תפנה העירייה לרמי'י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ה**.

18.4. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לעירייה בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כלל), התשל"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. העירייה מצהירה בזאת כי חתימתה על הסכם זה אינה כורכת מצדיה בהברת סיוע, תשולם או טובה הנהה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיוך או כיו"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

19. אחריות וביתוח

אחריות וניהול הליבים

19.1. העירייה תהיה אחראית כלפי רמי'י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרם לרמי'י ו/או לצדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשוניים של העירייה בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלו. רמי'י מתחייבת להודיע לעירייה על כל תביעה שתוגש נגדה כאמור, וליתן לעירייה הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמי'י תגיש לביהם"ש בקשה למחיקת התביעה נגדה, העירייה מתחייבת להסכים לבקשת זו (בכפוף לאמור להלן). העירייה תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והוא זו שתישא בעלוויות ההליכים ותוצאותיהם. העירייה ו/או מי מטעמה יפכו ו/או ישפו את רמי'י על כל הוצאה כאמור.

להסרת ספק מובהר, כי הצד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלווט שנitin בנגדו אינו "על פי הדין".

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

19.2. העירייה, ב עצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמייב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למרקען הרלוונטיים, ולדוחה לאלאר על פלישות שכאה לפיקוח רמיי, וזאת ביחס לתוכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצועו איזו מעבודות פיתוח באוטה תוכנית, והחל ממועד מתן הצו. העירייה תודיעו לרמיי בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין כאמור בסעיף זה כדי לגרוע אחריות הצדדים על פי כל דין. רמיי תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתוך התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תזואי התשתיות הנדרש להן.

19.3. **bijotot.** העירייה ו/או החק"ל ו/או מי מטעמן, מתחייבת כי בכל התקשרותויה במסגרת מכרזים ובחזוקים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם, בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות והפיתוח נושא הסכם זה, תדריש קיומם של ביטוחים הכלולים CISCOYS ביטוחים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועי), ביטוחי חברות מעמידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדי, בגבולות אחריות שבירים להיקף כל פרויקט ועובדת, ולודוא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתיחחים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל- רמיי כمبرוחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפים וככלפי עובדייהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות פרויקטים תבטיח העירייה ו/או מי מטעמה ככל שישולם על ידה מקומות לSubviews, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיובוד - תשלומים תגמולי הביטוח על ידי המבטיח לגבי עבודות הפרויקטים לטובהה. רכשה העירייה ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תננה כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמיי כمبرוחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפים וככלפי עובדייהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטיחים שלהם ו/או של הצדדים שלישיים עם התקשרה העירייה ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיומם הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמיי מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכספי הביטוחי וסוג הפוליסות יקבעו בהסכמה בין יוצאי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

19.4. הסכם הגג והרשות שיוצאו על פיו, לא יהוו ולא יתפרשו כיפויו כוח או הרשות לעירייה/חכל"ל כמוסמכים לקבל על עצם התחייבות בשם רמיי או להציג עצם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.



11/08/2016

卷之二十一

מ"ד	שם התוכנית למתוגרדים/תעסוקה	מספר התוכנית	סבטי	מספר י"ח שולחן	עטוף למסע/הנאה (עיקרי ושירת מע"י)	ס"ה"כ מס' ספר י"ח כול אקו"ם+	חול בעיר ש"ל	ס"ה"כ עלות תשתיות עיר א"ש ג' (רפח)	ס"ה"כ על לעומס ליה"ד בלאי ול
1	廟 העמך	17000/ה	מאשרת הנכבה	1021/המ	廟 העמך	1,586	2,100	1,581	70,138 14.14%
2	נו"ר העמך + אדרמות מרביבה	7,625	250,000	7,000	הנכבה	250	250	250	337,147 67.97%
3	ספר י"ד'	215-0426858	הנכבה	215-0426858	הנכבה	250	250	250	44.22 11.054 2.23%
4	מתמח המשטרה	120	120	120	הנכבה	120	120	120	44.22 5,306 1.07%
5	יתרת C1	185	188	185	בתפקיד	188	185	185	44.22 8,315 1.68%
6	מתמח התחנה	1,500	4	1,500	בתפקיד	4	4	1,500	44.22 166 0.03%
7	B1, B2	6,12567/המ' ט' רום הגביל מ' ת'ניתת חדש)	1,360	34,191	ברכינה	1,445	11,219	289,010 10,496	44.22 63,913 12.88%
ס"ה"כ	496,038	100%							

נספח א'

ቢዮוט תשתיות על עירוניות ו/או ארציות, באחריות משרד התשתיות

שם המטלת	מספר תכנית הסוללה	מספר תכנית הסוללה	פרק	מספר מטללה
את המטללה	אםדו הנטהיפות משרד התשתיות באלפי לה לא כולל	עמוק 65 כיביש 71	תהליכי 1 הסכם ג 2	
תמליה	300,000	1021/תמליה		
	-			
שדרוג כביש 60 ביציאה כיוון יישבי הגלבוע	9,030	0ה"כ		
שדרוג כביש 60 ביציאה כיוון יישבי הגלבוע	309,030	בצ"מ		
ס"כ אמדן כולל בע"מ	30,903	ס"כ אמדן כולל בע"מ		
מע"מ (לא היבג'ם)	339,933			
סה"כ כולל בע"מ	52,535			
סה"כ כולל בע"מ *	392,468			



משרד תשתיות וסביבה

ין' באב, תשע"ו
21 באוגוסט, 2016

מדינת ישראל



משרד התחבורה
והבטיחות בדרכים

לכבוד
מר יצחק מרון
ראש העיר עפולה

שלום רב,

הנדון: פיתוח תחבורה עירונית

בשנים האחרונות הושקעו מillions ובים בפיתוח תשתיות התחבורה באזורי הצפון בכלל ובסביבה העיר עפולה בפרט. בין הפרויקטים המסייעים קדמה רכבת העמק אשר תופעל במהלך השנה הנוכחית, ותכנון קו הרכבת מעופלה לטבריה אשר ממשיך להיות מקודם.

במהלך החום שקדם לחברת נתיבי ישראל לשנים 2011-2017, הוחלט על ביצוע פרויקטים נוספים באזורי עפולה אשר ייתנו מענה לפיתוח העתידי של העיר.

כביש 65 - צומת גולני - זוברת, הרחבת הכביש לדו מסלולי דו נתיבי ומחלוף הצמתים לאורך מקטע זה. אומדן עלות הפרויקט הינו כמייליארד ש"ח.

כביש 65 - עוקף עפולה, חלק מנספח הדיוור של תוכנית החום, תבוצע הסטת הכביש בתוואי עוקף עפולה באורך של כ- 7 ק"מ לכביש דו מסלולי דו נתיבי, אומדן עלות הפרויקט הינו כ- 300 מיליון ש"ח.

כביש 71 - בית שאן - יששכר, הרחבת הכביש לדו מסלולי דו נתיבי ומחלוף הצמתים, אומדן הפרויקט מוערך בכ- 600 מיליון ש"ח.

קטע כביש נוסף אשר נבחן לתוכנית החום של נתיבי ישראל, אך לא נכנס עקב מגבלת התקציב, הינו המשכו של כביש 71 מיששכר עד עפולה. הרחבת הכביש גם בחלוקת המזרחי ייתנו מענה לעומסי התנועה הקיימים כבר היום ויסיעודירות לפיתוח העיר, וכן מומלץ להכליל אותו כחלק מהסכם הוג של העיר, זאת כמובן בהתאם לבחינה הסטטוטורית וההיררכית באזורי.

ברכה,

יעקב (קובי) בליטשטיין
סמנכ"ל תשתיות וסביבה
משרד התחבורה והבטיחות בדרכים

העתיקם:

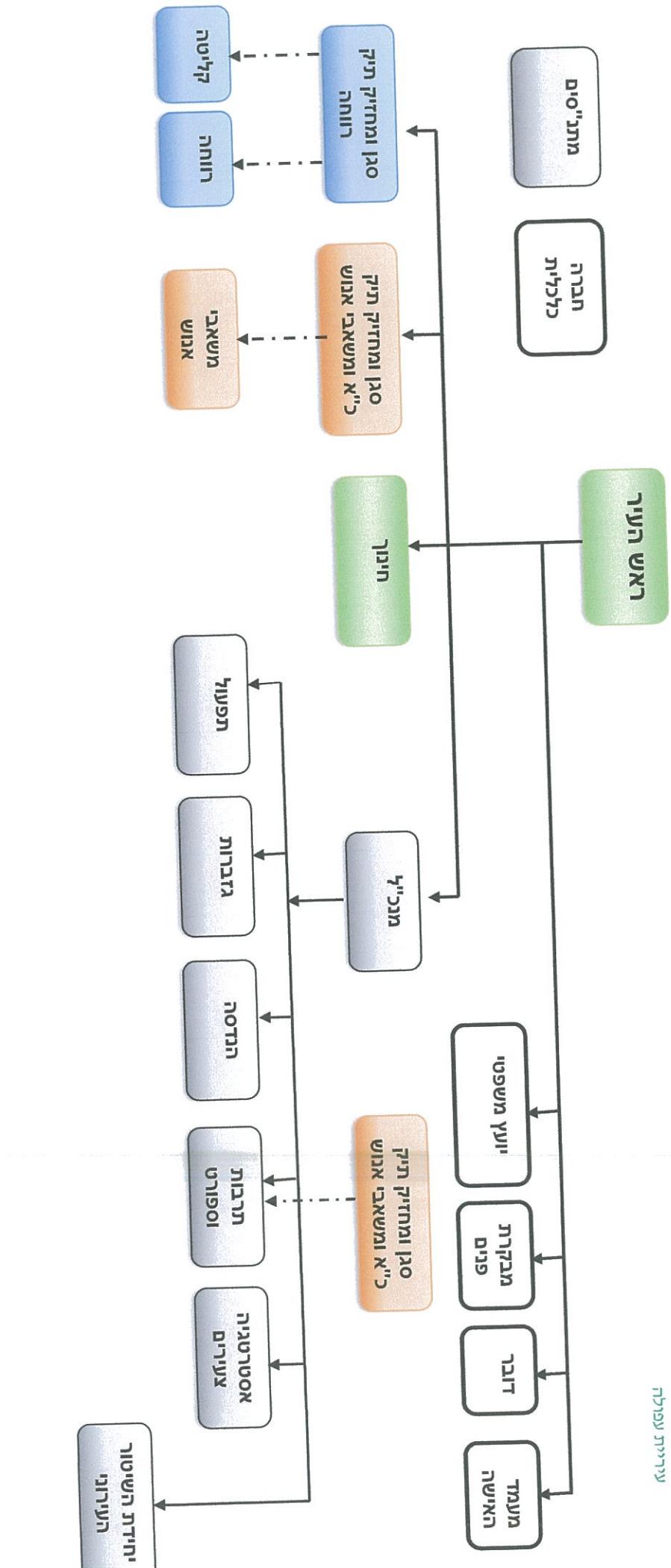
ישראל קנטור, מהנדס העיר, עפולה.
נעמה סגל, מנהלת תחום תקציבי פיתוח, משרד התחבורה.

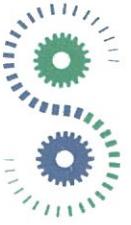
שדרוג דוחים בזילה להסכם - מטלה 15

הסכם גג עפולה: נספח א' (2) - גאות מתחם									
שנה VI		שנה V		שנה IV		שנה III		שנה II	
2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	תעסוקה / מ"ר)	נ"ח'	תוקף
H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	C1 וירבתה
1,730	2,000	640	1,630	1,000	1,581	185	2,100	1,581	Q4 2016 מול העתק ניר העמק כפר י לד' פ מתחם המשטרה B1, B2
			250	תוקף			250,000	7,000	Q2 2017
			120	תוקף			250	Q3 2018	
		1,360	תוקף				34,191	1,360	Q3 2019
נ"ח' 1,730 (נ"ח 50,000-)	נ"ח' 2,000 (נ"ח 70,000-)	נ"ח' 2,000 (נ"ח 70,000-)	נ"ח' 1,000 (נ"ח 60,000-)	נ"ח' 1,766 (נ"ח 4,800-)	289,010	10,496			
1,730	נור העמק	640	נור העמק	1,630	נור העמק	185	C1 תורת מול התגעג (נ"ח) מגורים		
		2,000	נור העמק	1,360	כפר י לד' פ משרחה	1,581			
50,000	נור העמק	34,191	נור העמק	70,000	נור העמק	2,100	מול התגעג תורת מ.התנהה (נ"ח)		
						1,219	1,219		
						185	1,581		
						250	7,000		
						120	120		
						34,191	1,360		
						289,010	10,496		
						1,581	1,581		
						1,000	1,000		
						1,360	1,360		
						250	250		
						120	120		
						70,000	70,000		
						34,191	34,191		
						60,000	60,000		
						1,219	1,219		
						1,500	1,500		
						תעסוקה (נ"ח)	תפקיד מ.התנהה (נ"ח)		

מבחן ארובי

נספח ב'



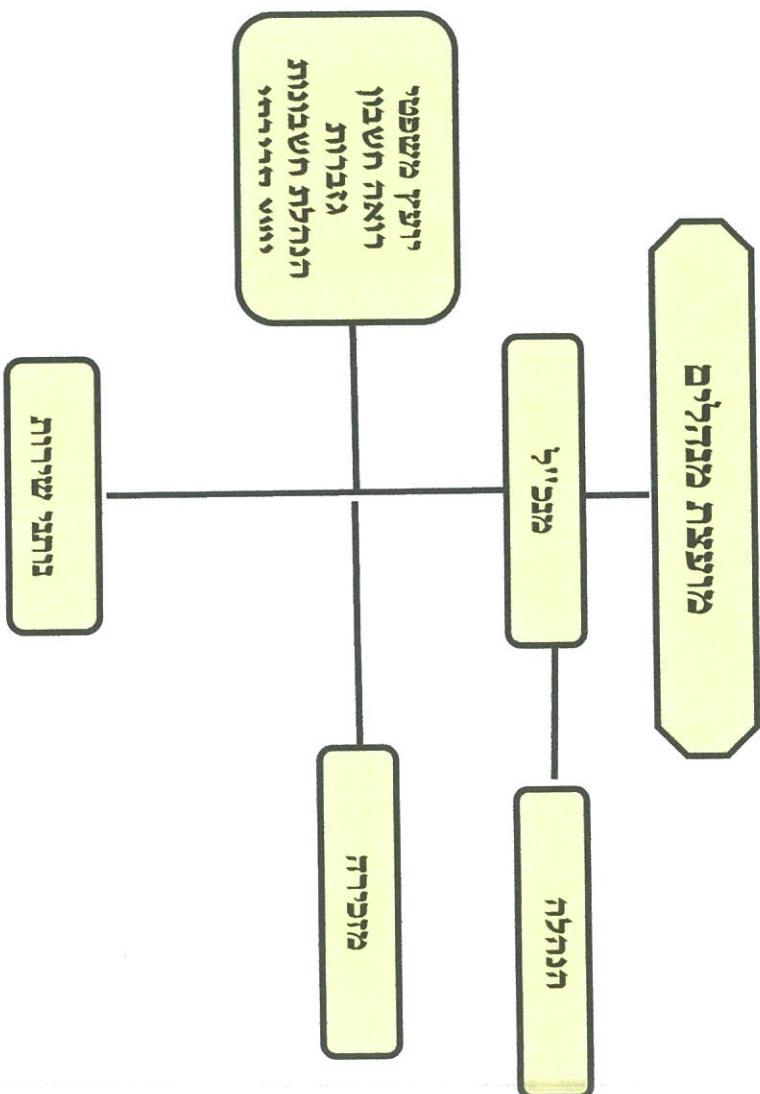


מגילה אורי תשסיה

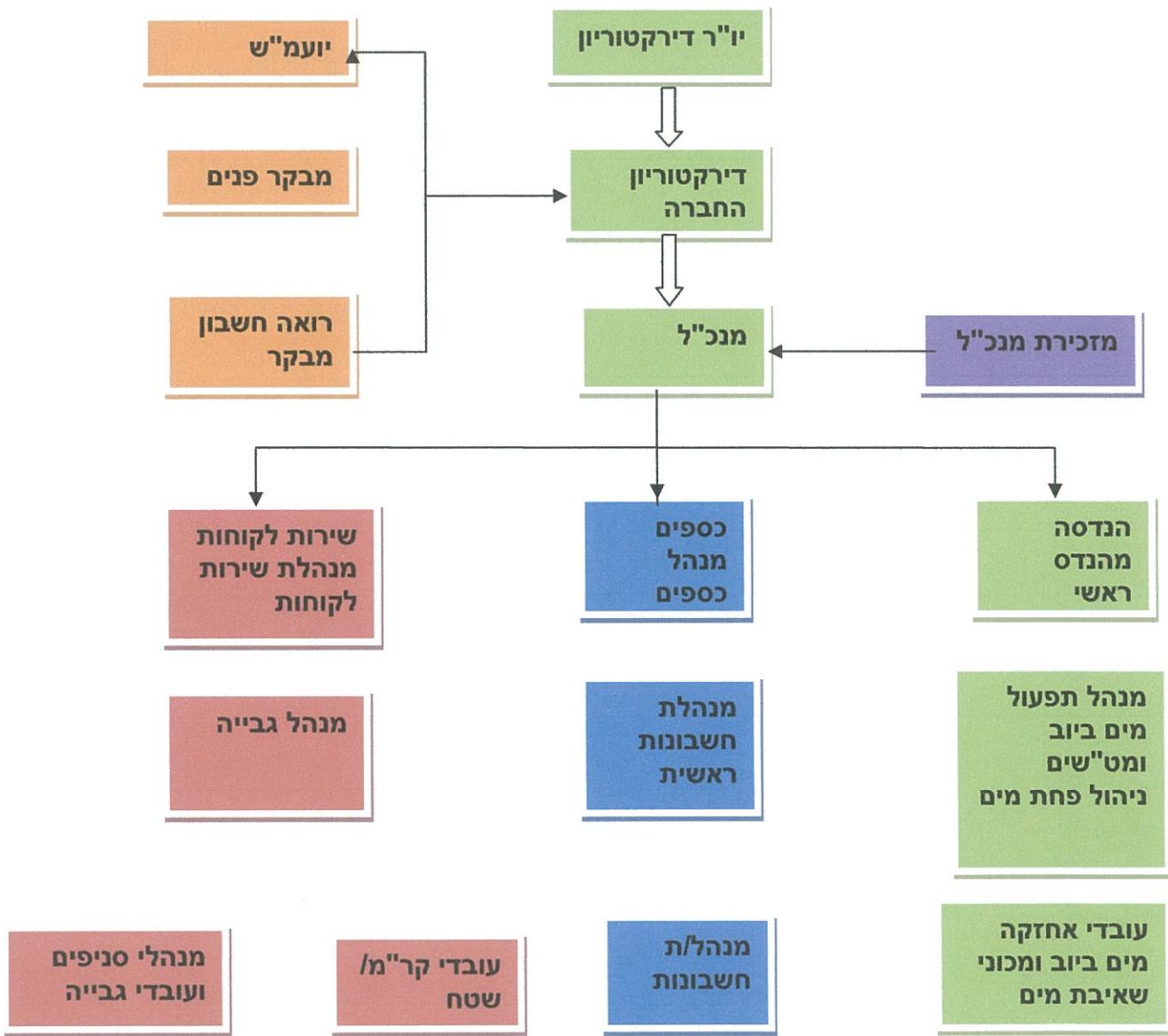
ישראל עיבורה

15346520015 , פקס: 04/6520013,5 :טלפון 1812003 עיבורה ג.ת. 900000

E-mail:avraham@eyz.org.il



מבנה ארגוני – מי נעם



מוסדות חובה - עלויות כוללות, הקמה ופיתוח

כמות	משימה	תכנית
12	תכנן וביצוע CITOT גן	מול העמק
54	תכנן וביצוע CITOT גן	ניר העמק
2	תכנן וביצוע CITOT גן	כפר הילדים
1	תכנן וביצוע CITOT גן	מתחם המשטרה
1	תכנן וביצוע CITOT גן	יתרת C1
31	תכנן וביצוע CITOT גן	B1, B2
25	תכנן וביצוע CITOT גן	רבע ירושלים
9	תכנן וביצוע CITOT גן	חינוך מיוחד
24	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	מול העמק
108	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	ביר העמק
4	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	כפר הילדים
2	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	מתחם המשטרה
3	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	יתרת C1
62	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	B1, B2
51	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	רבע ירושלים
18	תכנן וביצוע CITOT ב"ס יסודי	חינוך מיוחד
24	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	מול העמק
108	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	ניר העמק
4	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	כפר הילדים
2	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	מתחם המשטרה
3	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	יתרת C1
62	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	B1, B2
69	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	רבע ירושלים
18	תכנן וביצוע CITOT ב"ס מקייף	חינוך מיוחד
	קרית חינוך בן גוריון - 18 CITOT יסודי + 18 עלי- יסודי + מבנה אומנותית	כלל עירוני - כולל בהקצתה לפי התכניות
	קרית חינוך ממ"ד - 18 CITOT יסודי + 18 עלי- יסודי	כלל עירוני - כולל בהקצתה לפי התכניות
	בית ספר אלומות (шиוף המבנה ופיתוח הסבירה החינוכית)	מול העמק
	בית ספר מעלהות (шиוף המבנה, פיתוח הסביבה החינוך והקמת אולם ספורט)	מול העמק
696		סה"כ

נספח ה'

כללים לגביוש תקציב, הבנת מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח ולהעברת תשומות מרמ"י לעירייה.

האמור בספח זה יחול על כל תכנית הכלולה בהסכם הגג (להלן: "התכנית") בנפרד.

גיבוש התקציב:

1. לכל תכנית יגובש התקציב בנפרד שיכלול:
 - א. עליות לביצוע עבודות תשתיות צמודות.
 - ב. עליות לביצוע עבודות תשתיות על.
 - ג. עליות נוספות כדוגמת רשות העתיקות ובצ"מ.
 - ד. עליות תכנון ותקנות עירייה כعملת גלוואלית כמפורט בספח יב' להסכם הגג.
2. התקציב יוכן באחריות העירייה לאחר שלב תכנון אראי, שבו יהיה הנקה כתוב כמוות, אומדן מחירים, מפרט טכני לביצוע העבודות ותוכניות. שלב זה יוכן לא吟חר מעתה 4 חודשים ממועד מתן תוקף לתב"ע.
 3. התקציב שיוגש ע"י העירייה יועבר לבדיקת חברת הבקרה של רמ"י.
 4. ככל שייתרו חילוקי דעתם בנוגע לתקציב, הנושאים יובאו לדין בועדת ההיגוי.
 5. התקציב יובא לאישור בפני ועדת פרויקטיםعلינה.

קדמי מימון:

6. כל קדמי המימון שיועברו ע"י רמ"י לעירייה יקוזו מתוך דמי הפיתוח שייגבו מהיזמים לאחר שיווק כל תוכנית, ובתנאי שלא יפגעו החזרמות השוטפות של רמ"י לעירייה למימון עבודות הפיתוח.
7. קדם מימון שיקוז ע"י רמ"י ישא הצמדה למזר המחרים לצרכן מיום תשלום קדם המימון לעירייה ועד למועד הקיזוז בפועל.
8. האמור בסעיף 7 יחול על קדמי מימון שיועברו לעירייה בגין תכנון ובניה של מוסדות ציבור.

הנתן מכרז ופרסומו

9. העירייה תקבע תקינה למכרז בצוות או מודן לביצוע עבודות פיתוח שיוגש לבדיקת רמ"י באמצעות חברת הבקרה של רמ"י, לפחות 30 יום לפני הוצאה המכרז.
10. רמ"י תעביר את העורטיה (ככל שייהיו) למכרז ואו למכרז לעירייה, תוך 21 ימים מיום הגשתו לחברת הבקרה של רמ"י.
11. המכרז יהיה פומבי.
12. מהתוכנות המכraz (כברירת מחדל), תהיה על פי האמור להלן:

- 12.1 המכרז יכלול כתוב כמפורט מפורט, מהרי ייחידה ואומדן לכל העבודות הכלולות במכרז.
- 12.2 הקבלנים יתחרו על גובה ההנחה שיציעו למכרז (לא ניתן להציג תוספת).
- 12.3 ההנחה תחול באופן אחד על כל סעיפים האומדן.
- 12.4 במקרה בהם העירייה תבקש לעורך מכרז בתוכנות שונה מהאמור לעיל תידרש העירייה לאשר זאת מראש על ידי רמ"י.
13. פתיחת תיבת המכרזים תתוועד ע"י העירייה. העירייה ו/או מי מטעמה (במקרה שבו המכרז מפורסם ע"י גורם מטעם העירייה), יעמידו לרשות רמ"י את תיעוד פתיחות התיבה מיד עם דרישת רמ"י להמצאת התקיעוד.
14. במקרה בהם על פי האומדן, היקף המכרז עולה על 10 מיליון ש"ח, פתיחת תיבת המכרזים תתבצע בנסיבות של משקיף מטעם רמ"י. הודעה בדבר פתיחת התיבה תועבר לרמ"י לפחות 10 ימי עובדה טרם פתיחת התיבה לרמ"י ולהartner הבקרה של רמ"י.
15. תוכאות המכרז יוצגו בפני ועדת המכרזים של העירייה אליה יוזמן נציג רמ"י, כמשמעותו. החלטות ועדת המכרזים יתקבלו ע"פ דין.

אישור המכרז וחתימת חוזה עם קובלן מבצע

16. לאחר קבלת תוכאות המכרז, תוגש בקשה בכתב מהעירייה לרמ"י לאשר חתימת חוזה בין העירייה ו/או מי מטעמה עם הקובלן המבצע. העירייה תכלול הוראה בכל מכורזיה לפיה חתימת החוזה עם הזוכה במכרז מותנית בקבלת הרשאה תקציבית מרמ"י.
17. אגף הכספיים ברמ"י ימציא לעירייה הרשאה תקציבית בגובה החוזה עם הקובלן.
18. העירייה ו/או מי מטעמה תחתום על חוזה עם הקובלן ותמסור צו התחלה לעבודה לקובלן, בהתאם להיקף ההרשאה שהוצאה ע"י רמ"י.

הגשת חשבונות שוטפים לרמ"י וביצוע תשלוםיהם לעירייה

19. בסוף כל חודש תגיש העירייה לחברת הבקרה של רמ"י, חשבונות המיעדים לתשלום על ידה בגין החודש השוטף.
20. החשבונות יוגשו בתוכנות של "חשבונות מצטברים" ויכללו דף ריכוז בו יפורטו פרטי וحسابות הספקים המיעדים לתשלום.
21. מול כל ספק יירשם הסכום לתשלום וכן תירשםعمالת העירייה והסכום הכללי לתשלום.
22. לחשבון יצורף דוח מצטבר לניצול התקציב, סעיף תקציבי, סכום שאושר בסעיף, נזק במצטבר, יתרה חוזה לביצוע, יתרה חוזה לניצול.
- רמ"י תבצע העברת הסכום הכללי כפי שיאשר על ידי רמ"י לחשבון הייעודי של הפרויקט שיפתח ע"י העירייה תוך 37 ימים ממועד הגשת החשבון לאישור ע"י הבקרה.

נספח ז'

א.ג.ג.,

הנדון: כתב התchieיות ושיפוי בעבר מוסדות ציבור

כתב התchieיות ושיפוי זה חל על מגרשי רשות מקראעי ישראל (להלן: "רמ'י") בתחום שיפוט **עיריית אפקה** (להלן: "הרשות המקומית") שיישוקו ממועד החתימה על כתב התchieיות ושיפוי זה או שיישוקו ונגבה עבורם הוצאות פיתוח נוספת כמפורט להלן:

הואיל ומדינת ישראל/ר'פ/קק"ל הינה בעל זכויות הבעלות במרקען בתחום הרשות המקומית (להלן: "המגרשים");

הואיל ורמ'י שיוק ו/או מעוניין לשוק את המגרשים במסגרת מכירות שפורסמו ו/או יפורסמו על ידו;

הואיל ורמ'י בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3975 מיום 24/08/2008 ועל פי החלטת מועצת מקרקעין ישראל מס' 1434 מיום 15.7.15 (להלן: "ההחלטה") ובהתאם לתנאים שנקבעו בה, גבה ו/או יגבה כספים עבור הוצאות פיתוח נוספת במרקען ישראל, למימון הקמת מוסדות ציבור, לאחר שיקבע כי הרשות המקומית זכאית למימון בגין רכיב זה או חלק ממנו להלן: "הוצאות פיתוח נוספת";

הואיל והרשות המקומית ממעוניינת שרמ'י יגבה את הסכומים האמורים, עבור הוצאות הפיתוח הנוסף כאמור לעיל;

לפייך, בכפוף לתנאי ההחלטה ולהסדרים שלහן, הרשות המקומית מצהירה ומתחייבת בזאת, כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת כלפי רמ'י ו/או היוזם שיזכה במגרשים אשר ישווקו על ידי רמ'י בתחום הרשות (להלן: "היזם"), לעשות שימוש בכספי הוצאות הפיתוח נוספת, אך ורק להקמת מוסדות ציבור, בהתאם למטרה לשמה נגבו הכספי, בתחום הרשות ובהתאם לתנאי ההחלטה.

כל שיש הוראות/דרישות בתב"ע החלה על המגרשים (להלן: "התב"ע") בנוגע למוסדות ציבור המהוות תנאי לאישור היתר בניה, טופס 4 ו/או כל אישור אחר לצורך הבניה (להלן: "האישורים") במגרשים אשר ישווקו על ידי רמ'י, מתחייבת הרשות המקומית כי היא תמלא את הוראות/דרישות התב"ע, כך שלא תהיה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כל מניעה להוצאה ליוזם אישורים במועד הראשו האפשרי להגשת הבקשות לאשורים.

2. הרשות המקומית מצהירה כי הסכום שיועבר לרשות המקומית בגין הוצאות פיתוח נוספת, בהתאם להחלטה, מהוות את מלאו הוצאות הפיתוח שעל רמ'י ו/או היוזם לשלם לרשות המקומית, על פי החוקים הקיימים בגין הקמת מוסדות ציבור.

בכפוף לביצוע התשלומים הנ"ל, הרשות המקומית מתחייבת כי כל דרישות חיוב בעליים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקי העזר הקיימים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, עבור מלא זכויות הבניה, י��וזזו כלפי התשלומים הנ"ל.

במידה ויאושרו לרשות המקומית חוקי עזר בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "חוקים חדשים"), הרשות המקומית מתחייבת לקוזzo כל דרישת חיוב בעליים בגין אגרות והיטלים בגין הרכיבים הכלולים בהוצאות הפיתוח הנוספות, בהתאם לחוקים החדשניים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולםו על ידי היוזם או רמ"י בגין כל רכיב של הוצאות הפיתוח הנוספות בתוספת הפרשי הצמדה מממד הבסיס, המدد הידוע בעת תשלוםם ע"י היוזם למנהל, עד למועד שיהיה ידוע במועד ערכית התחשב בתשלום בגין החוקים החדשניים.

3. הרשות המקומית מתחייבת לעשות שימוש בסכמי הוצאות הפיתוח הנוספות בגין רכיב מסוימות ציבור בכפוף לאמור בחלהטה, על פי כללי תקן מוסדות ציבור בהתאם להחלטת ועדת ברזות (להלן: "תקן מוסדות ציבור"). הרשות המקומית מתחייבת כי שימוש בסכמים אלו להקמת מוסדות ציבור שלא בהתאם לכללי תקן מוסדות ציבור, יעשה אך ורק בכפוף לאיושרה של ועדת פרויקטים עליונה, ובלבך שהרשות הציגה את מלאי מוסדות הציבור בתחוםה. סבורה ועדת פרויקטים העליונה כי קיים בראשות המקומית עוזף של מוסד ציבור שהרשות זכאית לו על פי תקן מוסדות ציבור, רשאית ועדת הפרויקטים העליונה לאשר לרשות המקומית לעשות שימוש בסכמי הוצאות הפיתוח המועדים למוסדות ציבור למוסד ציבור אחר, ובתנאי שמוסד הציבור الآخر נכלל בהגדרת "מוסדות ציבור" או "מוסדות ציבור בפריפריה" בחלהטה.

4. במידה ויאושר חוק מס' פיתוח, אשר הוגש לאישור הכנסתה במסגרת הצעת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2010-2009, יפעלו הרשותות המקומיות ומשרדי הממשלה עפ"י החוק בלבד.

5. הרשות המקומית בתיאום עם רמ"י, תהיה רשאית לדוחות לזמן מאוחר יותר, את הביצוע של כל חלק של הקמת מוסדות הציבור בתחום התב"ע, על מנת למנוע נזקים, ובלבך כי דחיה כאמור הינה סבירה בנסיבות העניין, ובתנאי שלא תפגע בשל כך יכולת היוזם להוציא איסורים, מעבר למועד שבו יוכל להוציאם ללא הדחיה כאמור.

6. ידוע לרשות המקומית והיא נותנת את הסכמתה, כי רמ"י ימחה ליום את זכותו לקיום מלוא התחייבות הרשות המקומית האמורות במסמך זה כפלוי, וכי היוזם יהיה רשאי להתקשר עם צדדים שלישיים למימוש זכויותיו על פי תנאי במכרז.

7. ככל שתוגש תביעה נגד רמ"י, בעילה הקשורה להתחייבויות הרשות המקומית על פי כתוב התחייבות ושיפוי זה על נספחו, מתחייבת הרשות המקומית לקבל על עצמה את ניהול ההליך המשפטי בשם רמ"י ולשאת בכל הוצאות הכרוכות בכך. כמו כן, מתחייבת הרשות המקומית, לשפוט את רמ"י בגין כל חיוב שיוטל על רמ"י בפסק דין או במסגרת פשרה ו/או בכל דרך אחרת. מבלי למעט מכליותו של סעיף זה מתחייבת הרשות המקומית לנוכח כאמור ככל שתועלה טענה או תוגש תביעה נגד רמ"י ואשר עלתה באיחור בנסיבות הזמנים לביצוע העבודות, טיב העבודות, נזקים לצדדים שלישיים שייגרמו בגין העבודות וחישוב הוצאות הפיתוח בגין חובי היום.

8. רמ"י יהיה רשאי לקוזzo כנגד כל חוב המגיע לו על פי כתוב התחייבות ושיפוי זה, כל סכום אחר המגיע מן רמ"י לרשות המקומית לרבות חובות מעסקאות אחרות. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של רמ"י לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

ולראיה באנו על החתום:

ר'אש הרשות המקומית	תאריך	גזבר הרשות המקומית
--------------------	-------	--------------------

אישור חתימות:

- אני הח"מ _____ עוזיד היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזו כדלקמן:
1. כי היה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור בכתב
התחייבות ושיפוי זה וכי חתמו בפניו על כתב התחייבות ושיפוי זה.
מר _____ תפקיד _____
מר _____ תפקיד _____
2. כל החלטות הדורשות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי כתב התחייבות
ושיפוי זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

נספח – אישור הרשות המקומית

תאריך: _____

לכבוד:

מר תמייר ברקין

מנהל מרחב עסקי צפון

רשות מקראקי ישראל

א.ג.

הندון: אישור בדבר פטור מהיטל מוסדות ציבור

הרינו לאשר בזאת כי:

1. בהתאם להחלטת מועצת מקראקי ישראל מס' 1263 מיום 29.10.12 רמ"י יגביה כספים עבור הקמת מוסדות ציבור ברשות המקומית, מאות היוזמים שירכשו ממנו זכויות בmgrשים (להלן: "היזמים") בתחום **עיריית עפלה** (להלן: "הרשות המקומית").

2. בכפוף לביצוע הגביה האמורה וההעברת הסכומים שיגבו, לרשות המקומית, מתחייבת הרשות המקומית, כי במידה ויאושר לה חוק/י עזר לגביית אגרות ואו היטלים עבור הקמת מוסדות ציבור (להלן: "החוקים החדשניים"), לפחות כל דרישת חיוב בעליים בגין אגרות והיטלים בהתאם לחוקים החדשניים, לרכיב הקרקע ולרכיב המבונה, כנגד התשלומים ששולם על ידי היוזם למינהל בגין הקמת מוסדות ציבור בתוספת הפרשי הצמדה לממד המחייבים לצרכן ממד הבסיס שיהיה ידוע במועד תשלום היוזם למינהל ועד לממד שיהיה ידוע במועד ערכית התחשבות לתשלום בגין החוקים החדשניים.

3. הרשות המקומית/הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תגבה כל אגרה ואו היטל חוקי אחר החלים או שיחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל, אלא אם כן ישנה הסכמה אחרת מפורשת המתייחסת לאגרות ואו היטלים אלו.

גובר הרשות המקומית

תאריך

ראש הרשות המקומית

אישור חתימות:

אני הח"מ _____ עוזי היעץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה
בדלקמן: _____

3. כי היה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור
בכתב התcheinיות זה וכי חתמו בפניהם על כתוב התcheinיות ושיפוו זה.

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

4. כל החלטות הדורשות על פי הוראות הדין לצורך התcheinיות הרשות המקומית על פי כתוב
התcheinיות זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עוזי _____

האתר :

מגרש :

נספח ח' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך וחתם ב _____ ב יום _____ לחודש _____ שנת _____

- בין עיריית עפולה (אשר תקרא להלן : "הרשות המקומית")
מצד אחד
- לבין _____

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

colum ביחד וכ"א מהם לחודש,

(אשר יקרא להלן : "היזם" או "המשתכן")
מצד שני

הוαιל והיום הגיע הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במרקז שנערך על ידי רמיי (להלן : "המכרז") ;

הוαιל וועדת המכrazים של רמיי החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה ;

הוαιל והיזם מתעטף לחתום על חוזה חכירה עם רמיי ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה ;

הוαιל ובין יתר דרישות רמיי לחתימת חוזה החכירה בין רמיי ליוזם, נדרש היזם ע"י רמיי להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית ;

הוαιל והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שיישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכל בכפוף למוגנה בחוזה זה להלן ;

הוαιל וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטי ביןיהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתנו בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

אי לכך החזרה, הוותנה והוסכם בין הצדדים כלהלן :

1. המבוא, נספחים וכותרות :

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

2. הגדרות :

- א. "רמ"י" - רשות מקראעי ישראל.
- ב. "חוזה הרשותה" - חוות שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלת על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגביה מהזוכים ב mgrsh .
- כ. "פרויקט" – פרויקט להקמת שכונות מגורים בעפולה בהתאם לتب"ע מס' _____ ותכניות מפורטות בתחום לרבות כל תיקון ותוספה לתכניות אלה;
- ג. "האתר" – האתר בתחום הפרויקט המתויר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. "התכנית" – תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "הmgrsh" – mgrsh, אשר היום עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים בפתח מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשימים ובתנאי חיבורו המכרז נושא חוות החכירה. שטחו של mgrsh עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. "המבנה" – המבנה שייבנה ע"י היום ב mgrsh, עפ"י יותר בניה כדין ועפ"י תנאי חוות החכירה, כהגדרנו להלן.
- ז. "חוזה החכירה" – חוות, שייחתמו בין רמ"י ליום לבניית המבנה ב mgrsh ולחכירת mgrsh בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוות מכר, כפי שנקבע בתחום המכרז.
- ח. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימים ייחתמו חוות חכירה לבניית מבנים ב mgrshים אחרים בתחום האתר ו/או באטרים אחרים, לפי העניין.
- ט. "מנהל הפרויקט" – מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- י. "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באטרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יא. "הוצאות הפיתוח" – התשלומים ותמורת עבודות הפיתוח, שעלה היום לשלים בהתאם לתנאי חוות זה, בהתאם לדרישות רמ"י ומתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תלולים הקיימים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות ציבור.
- יב. "מדד" – משמעו ממד תשומות הבניה, המתפרס מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל ממד رسمي אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. "מדד בסיסי" – הממד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. "מדד חדש" – הממד האחרון, כפי שיתפרנס ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מלאה, המוטלים על היזם בהתאם חוות זה, ובלבך שלא יפחית מהמדד בסיסי.
- טו. "הפרש הצמדה" – ההפרש בין הממד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקאן של התשלום, העומד לפירעון.

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

טז. "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור שהיה נוהג במשרד האוצר - אגן החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

זז. "ריבית פיגורית" – ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נוהга במשרד האוצר, אגן החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יח. "ריבית שקלית" – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רביעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת ערכית החיבור.

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

התקשרות:

3.

3.1 היום מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י, כמתחייב מהתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי חוזה, והרשות המקומית, מצדה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מהתנאי חוזה הרשותה.

3.2 ידוע ליום כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרכו לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ננקיטת הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 50 יום מתאריך הכרזות רמ"י בדבר זכייתו במגרש.

3.3 הרשות המקומית תמציאה ליום לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היום הפקיד אצל חתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות ננקאית כמתחייב בהסכם זה.

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

3.5 רמ"י תפק אישור ליום שיועבר לעירייה המאשר חתימת הסכם חכירה של היום עם רמ"י ביצירוף העתק מהסכם החכירה (נספח ו' 2).

3.6 ידוע ליום כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מטעם הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

עבודות הפיתוח:

4.

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

עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בגופת א' לחוזה זה.

באישור מוקדם של רמי'י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חלה הרשות.

במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחום המגרש קווי תשתיות למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עירוניים ו/או סמכים ו/או לכל צורך, שתחליל עליה הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיוטו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה.

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

לייזם לא תהא כל זכות שהוא עבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, בלבד מהזכויות לחבר המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

ambilי לגrouchן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו לרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמשמעות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש לייזם.

להלן כל ספק מובהר ומוסכם בהזאת כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכולו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתחום תחומי המגרש ו/או בגבולותיו למעט העבודות המפורטוות בנספח ג' ככל שצורף להסכם זה, כן לא יכולים עבודות הפיתוח בנינית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בין לבין מגרשים ו/או מבנים סמכים, וכן לא יכולים עבודות חשמל טלפון וטליזיה בcablinim (טל"כ), או עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורויות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשותות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלומים, שיידרש על ידו בגין החיבור, לרבות עבור מונימם.

היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליו, אף אם אין קשרו למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחיזתנן, תיקון והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפעלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

ambilי לגrouchן המכליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקט בצדדים הדורשים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בהזאת, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש כל החזק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתווך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יכול לאו יוצאה מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במקרים הכלול במספר מגרשים.

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרם לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את

האתר :	
מגרש :	

הרשות המקומית ו/או לשפורה, מיד עם דרישתה הראשונית, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

4.7 פרטן עבירות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות ביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבירות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלתי של רמי'י ו/או הרשות המקומית.

4.8 הרשות המקומית מתכוונתקדם את ביצוע עבירות הפיתוח בהתאם למועדים הנקבעים בסוף ב'.

בכפוף למילוי כל התcheinויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבירות הבניה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקבע בסוף ב' סעיף 6.

4.9 הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבירות הפיתוח, החינוי עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יותר ממהמועד הנקבע בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקבעים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבירות הפיתוח וממועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תהשש כמי שהפרה התcheinויותיה כלפי היזם במידה וחלו יעקבים שונים ביצוע עבירות הפיתוח, כולל או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פועלות, הוראות, או חחלהות של מע"צ ו/או רשותות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. בכל מקרה שבו קיימת ו/או תיווצר מעבירות חוקית כלשהי ביצוע עבירות הפיתוח כמפורט לעיל, תוארך התקופה לביצוע עבירות הפיתוח בתקופה שאורכה כתקופת המניות האמורה לעיל.

להסרת ספק מובהר בזה שלעניין הוראות פסקה זו לעיל, "מניאות" פירושה בין סיכון או הפרעה פיזית המונעים או מעכבים את ביצוע עבירות הפיתוח, כולל או מקטן, ובין מנויות משפטית, בין מסיבה התלויה ביזם ו/או בכל צד שלישי אחר, ובין מסיבה אחרת שאינה בשליטתה הבלעדית של הרשות המקומית.

כמו כן וambilי לגירע מהאמור לעיל, תהא רשות הרשות המקומית לשנות את מועד השלמת עבירות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב האCLUS האטר, וזאת בכפוף לאיישור רמי'י ובתיואום עם רמי'י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה נגד רמי'י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

4.11 מבלי לגורע מהאמור בסע' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיקוב ואיתור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איתור של 90 ימים במועד תחילת ביצוע עבירות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבירות הפיתוח ו/או בהשלמת עבירות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התcheinויות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכלל טענה ודרישת כלפי רמי'י ו/או הרשות המקומית.

4.12 הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבירות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבירות הבניה בוגרשיםם ויאכלו את מוגרשיםם. מובהר, כי במקרה ליזם לא יהיה כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודה או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

5. פעולות בניה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות

המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכווני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסבירתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיה לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2
היום מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחום המגרש אך ורק לאחר מסירות המגרש לידיו לצורך בנייתו בהתאם כאמור בסעיף 6 להלן.

היום לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבניה מעת רמי'י והשרות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מוקדי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא יותר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישוריהם כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

בכפוף כאמור לעיל, היום יהיה להיתר ביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שהייה מצוי בידו היתר בניה חוק.

שימוש במגרש ודרך הגישה והכניתה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היום, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותה. מבלתי גמור מן האמור לעיל, היום מתחייב שתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא יפגעו עבודות הפיתוח. ככל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.3
היום מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכraz, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמי'י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמי'י, או סכומים בגובה הייטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגובה מבניהם.

אין כאמור לעיל בכך להקנות ליום זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין לקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היום, בכך להטיל על הרשות המקומית חובות נוספות לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבחן התחייב בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייב להצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקין במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.

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

5.5
היום לבדוק ישא באחריות מלאה ובלתי נזק בקשר בכל הקשר בתכניות הבניה ו/או לבניה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשوت, לרבות כלפי הרשות המקומית. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא אחראית בכל צורה שהוא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבניה של היום במגרש.

היום מתחייב לנקט בכל האמצעים הדורשים כולל עיגון התהייבויות אלו בכל חוזה בין בין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתן של המבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתקנים, יועצים, מפקחים, וקבלנים - למניעת כל נזק כאמור לעיל.

	הarter : _____
	מגרש : _____

היה והרשויות המקומיות תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיזייל ו/או תשולם אחר כלשהו בקשר לפעולות הבניה של היום במגרש, מתחייב היום לשפט את הרשות המקומית מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או שילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.

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

הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבניה של היום, ככל שיש להן השלהה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתיית למיניהם, יחייבו את היום ללא ערעור.

במידה והדבר יידרש עפ"י מקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתיות אחרות במגרש, מתחייב היום לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתיות האחרות, אם ובמידה שאלה יימצא בתחום המגרש.

כן מתחייב היום כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמיים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קויי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבוין קו הבניין לגבול המגרש.
היום מותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמייל ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיום כבר ביצע כדי עבודה במגרש, מתחייב הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודות הניל' לעבודות היום ותזיר, על חשבונה, את המצב במגרש└קדיםתו.

מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכום בין יזמים באתר וביתר האטרים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ולא תישא באחריות כלשהו לנזקים, שנגromo ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושים. ליום לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.

היום מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודה בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היום ישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היום ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
ambilי לגורע מהאמור לעיל, מתחייב היום שלא לבצע פיצוצים בתחום פרויקט השכונות הצפוניות ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבני משטבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום פרויקט השכונות הצפוניות.

היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היום ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היום לשלם לרשות המקומית את כל החוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התקיונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
חשיבותה של הרשות מקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.6

5.7

5.8

5.9

5.10

5.11

5.12

היום מתחייב להגשים תכנית לסלוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אטר מורשה לסלוק פסולת ועודפי עפר.

למנועת כל ספק ובמביי לגרוע מכל הוראה אחרת ב חוזה זה, בחתיימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היום, שם תיווצר הפרעה כלשהו על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבورو, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בניין, כלים, ציוד, או כל חפצ' אחר בשטח שmorphoz גבולות המגרש, העולמים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוע התקין של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלוק כל הפרעה שתיווצר על ידי היום או מי מטעמו, עבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנרא לה.

ambilי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היום ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנ��וט בכל האמצעים שתמצא לנכוון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכוון ולכל מקום הנרא לה - כאשר כל החוזאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% למייסוי החוזאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היום. הרשות המקומית תהיה זכאית למש את הערכות הבנקאית, הנזכרת ב חוזה זה להן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בסוף איי לחוזה.

לרשות המקומית תהא הזכות לחיב בהוצאות סילוק ההפרעה את היום, שmagrshו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, ולזום לא תהא כל טענה נגד הרשות המקומית עקב לכך. הרשות המקומית לא תפעל לסלוק ההפרעה בנסיבות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלוק את ההפרעה עצמו, והיום לא מילא אחר הדרישת באופן מלא ומשבע רצון בתוך 48 שעות מקבלת התדראה, למעט ומדובר בהפרעה מהוהה סכנת בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלתי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלוק את המגע לאלאר, אף ללא מתן הודעה מוקדמת ליום.

היום, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע עבודות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סטודפים, וכן שלא להניח כל חומר בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוץ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היום לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרך גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש בכך ורק בדרכים אלה.

היום, בחתיימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונוטן בזה ייפוי-כוח בלתי-חוור לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלא הוצאותיה בפעולות סילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישת.

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

מובחר ומוסכם כי אין כאמור בסעיף זה לעיל כדי להטיל חובה כלשהו על הרשות המקומית לסלוק הפרעות שייווצרו ע"י יום כלשהו ליזם/ים אחרים, והיום לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמי"י ו/או הרשות המקומית במקרה של הפרעות כאמור.

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

הרשות המקומית תהא זכאית לסלוק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היום לביצועיהם של יזמים אחרים במגרשים סטודפים, כתוצאה מהනחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוץ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

האתר:	
מגרש:	

- 5.13** מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבניה של היוזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכולוס ע"י היוזם מעת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזזה זה ע"י היוזם. אין בזכותו זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית בגין עבודות היוזם במגרש או בכדי לפטור את היוזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזזה זה.
- 5.14** היוזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיקובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 5.15** מבלי לגרוע מאחריות היוזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היוזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היוזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתו וכتنאי מוקדם לתחילתן, בביטחון עבודות קבלניות, בו יתווסף הרשות המקומית ורמי"י כمبرותיים נוספים.
- לדרישת הרשות המקומית, יציג היוזם בפני הרשות המקומית אישור חברות הביטוח על קיום הביטוחות ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך ע"י הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסט הביטוח, היקפי הכספי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתן.
- 5.16** להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה כאמור בחוזזה זה לעיל בכדי לייצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכללות האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.
- 5.17** היוזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחთימתו על חוזזה זה כדלקמן:
- א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהיה רשאי להתחיל ביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שהיה מצוי בידו היתר בניה חוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרך הגישה והכנסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיה ממופרט בסעיף 6 להלן אך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.
- ב. היוזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרך גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.
- 6.** **גבולות המגרש וمسירות החזקה ליוזם:**
- 6.1** סימנו גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2** היוזם קיבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יוכל החודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היוזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- ኖשת הודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), וኖשת אישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים CNSFCHIM לחוזזה זה.

במידה ולא יופיע היזם לקבל מן הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעת הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידו במועד שננקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיה כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמי'י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלתי מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים.

היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימונו גבולות המגרש, יחדש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלאו הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.

היזם מצהיר כי ידוע לו, שטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצעו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

מוסכם בזאת כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשניים ו/או זכויות הבניה החדשניות בו, כמגרש משוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיה כל טענות ו/או תביעות כלפי רמי'י ו/או הרשות המקומית בכלל הקשור לשינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת כי סטייה של עד 10% +/- משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד 5% +/- מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבויות היזם לשלים עבור קבלת זכויות בניה נוספת כאמור בסעיף 5.3 לעיל.

עוד מוצاهر ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלים עפ"י תנאי חוזה זה, מתיחסות למגרש בשטח כאמור בתנאים המיוחדים ולזכויות בניה נקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת אלה הנקובים בתב"ע נושא חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחולו וייגבו על ידי רמי'י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלומים במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

החל מיום חתימת החסכים בין היזם ורמי'י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכלל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחום המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין כאמור לעיל בכך לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

7.1 הוצאות הפיתוח ישולם לרמי'י תוך 60 ימים מתאריך הכרזות רמי'י בדבר זכיית היזם במגרש והוא מיום האישור העקרוני להקצתה המגרש ליזם (במקרה של הקציה בפטור ממכרז), (להלן: "המועד הקובלע").

7.2 מועד התשלומים ותנאיו מפורטים בספק אי של מכרז רמי'י לשיווק הקרקע ו/או בספק המפורט בחוזה הקציה בפטור ממכרז, הכל לפי החוזה שחתם היזם עם רמי'י.

7.3 בכל מקרה בו יתווסף לשיטה הכלול המותר לבניה (עיקרי ושירות) הקבוע במסמכיו המכرو שטח בניה נוספים, מכל מנ וסוג שהוא, ישם היזם הפרש הוצאות פיתוח בגין שטחי הבניה הנוספים לעירית עפולה בהתאם לטעריפים ולהוראות חוקי העזר של העירייה.

החזר הוצאות הפיתוח ליום בעקבות ביטול עסקה:

7.4 ידוע ליום כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא עומד ביותר תנאי המכרז/ההקצתה זכויותו תבוטל על ידי רמי', או רמי' ישיב ליום את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספת בסוג מוסדות ציבור שולמו על ידו רק לאחר שהמגרש יושוק/יוקצה מחדש ורמי' יגבה את הוצאות הפיתוח מהיום החדש.

7.5 החזר הוצאות הפיתוח יכול לתוספת הצמדה לממד בלבד, מהמדד הידוע ביום שבו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכיה, ועד הממד הידוע ביום שבו יבוצע החזר ליום.

7.6 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמי' ו/או הרשות המקומית זכאים למשמש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהיהו פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאי של חוזה זה.

7.7 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמי' על פי החוזה בגין הקרן ועל הינם בנוסף לכל מס, הילל, אגרה וחובבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשותות אחרות על פי כל דין ולרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור.

היזם ורמי' :

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה סודית, תודיע הרשות המקומית לרמי' על הפרה, ובמקרה כזה יהיה רמי' רשאי לבטל את זכויותו של היזם במךוז ו/או בהגירה ו/או לבטל החקצתה בפטור ממךוז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מיליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמי' ליום ו/או תבוטל זכויותו של היזם במךוז ו/או בהגירה ו/או במקרה בו יודיע רמי' לרשות המקומית, כי אין עוד ליום זכויות במגרש.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביותר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמי' להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התcheinיות מהתcheinיות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם.

8.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמי' ו/או הרשות המקומית זכאים למשמש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהיהו פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאי של חוזה זה. אין באמור כדי לגירוש מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמי' כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

8.6 השבה כלשהי של הוצאות פיתוח ליום, במקרה שהייתה זכאי לחזור כזה, תבוצע כאמור קבלה שימצא היזם לרמי'.

אם שילם היזם לרמי'י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגין חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמי'י וזאת כנגד חשבונית מס שיםسور היזם לרמי'י.

היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התchiebyiotio עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוע, מהוות תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6

תשלוט בגין עבודות חשמל ותקשות

9.

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי בתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמן חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמי'י חלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמן חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקבע בטבלה ועל פי האמור בספק ד' לחוזה.

רמי'י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בציরף פרט הרוכש.
בעת הזמן חיבור חשמל לבית לחברת החשמל על ידי הרוכש הזכח ח'ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח'ח.

9.2

היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוייזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי בתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חבי' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידו עפ"י תעריפיה ותחשיביה ובמועד שייקבע על ידו.

9.3

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

ערבות בנקאיות

10.

להבטחת مليוי כל התchiebyiotio היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלוט עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיקוח רמי'י והרשות המקומית בגין כל נזק לعبادות הפיתוח, במידה ויגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התchiebyiotio היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאיות אוטונומית ובלתי-مسויוגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדוד (כשמדד הבסיס הנקבע בה הינו המדי הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% משך הוצאות הפיתוח לא כולל החיבור בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקבע בטבלה.

הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור(ac)לוט לבינה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד החכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אי-כלוט לבינה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התchiebyotio זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.1

נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המציין בנספח יא' לחוזה זה.

10.2

האתר :	
מגש :	

- הרשות המקומית תהא זכאית למש את הערכות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היוזם. כשי הערבות הבנקאית, שימושה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליוזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית למש את הערכות במקרה שהיוזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.
- כמו כן, ובלי לגרוע מכלויות האמור לעיל, יהיה הרשות המקומית ו/או רמי' זכאים למש את הערכות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היוזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגעה ו/או הפרעה לעובדות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמי'.
- לא יהיה במימוש הערכות בכך לגרוע מזכות רמי' ו/או הרשות המקומית לתבע מהיוזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היוזם.
- כל ההצעות הקשורות במתן הערכות ו/או הארכתה יהיו על חשבו היוזם.
- מומשה הערכות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרש מהיוזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערכות הבנקאית יחולו גם ביחס לערכות הבנקאית החדשה.

11. בוטל

12. שינוי עליות פיתוח בתוצאה משינוי תכנית מפורטת

יזוע ליום כי אם מכל סיבה שהיא תשנה התכנית המפורטת עקב דרישת היוזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמי' לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישנהו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היוזם, אזי היוזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית או לרמי' על פי קביעת רמי' את סכום הוצאות הפיתוח מקבלת הנוסף כפי שיקבע על ידי רמי' וזאת תוך 30 יום הודיעה בכתב מעת רמי' או מי מטעמו לביצוע התשלומים.

13. שונות :

- 13.1 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכםות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מגז ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 13.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 13.3 לא יהיה בכל ארכה, שיחוי, הנחתה, הקלה או הימנעות שימוש בזכות מצדיה של הרשות המקומית במקרה מסוים, בכך לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכך להוות תקדים או להשлик לגבי מקרים אחרים.
- 13.4 במקרה בו תגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחו לבין עצם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחין, יקבע רמי' מהי ההוראה המחייבת.

	האתר :
	מגרש :

13.5 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומוביל לגורוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחוו, החל על היזם, אשר ישולם באחרור ע"י היזם, יחוליב בראיבית פיגוריים מיום בו נוצרה העילה לתשלוםו ועד למועד ביצוע התשלומים בפועל.

13.6 היזם לא יהיה רשאי להסביר, להמחות ו/או להעיר לצד שלishi את זכויותיו ו/או התחייבותיו שבחוזה זה כולן או מכך, אלא בהסתמכו בכתב ומראש של רם"י.

13.7 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מתחוזה זה, ככל שיידרשו יחולו על היזם ויישלמו על ידו.

13.8 כתובות הצדדים הין נזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא זיהוי על כל שינוי בכתבובייהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדו"ר רשום לפי כתובות מהכתובות הנקבעות במבוא, תיחס כהודעה שנטקלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדו"ר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום,

חיזם

הרשות המקומית

אישור חתימת היזם

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

שם המאשר: _____ חתימת המאשר: _____ תפקידו:

רשימת נספחים:

נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ג' – ביצוע עבודות פיתוח חלקיות בתחום המגרשים.

נספח ד' – מקדמה על חשבון החומר חיבור חשמל.

נספח ו' 1 – אישור העירייה לרם"י בדבר חתימת חוזה תשתיות על ידי היזם וקבלתUberot בנקאית.

נספח ו' 2 – אישור רם"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורם"י.

נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן.

נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.

נספח יא' – נוסח Uberot בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

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

1. הכנות ותכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתוכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבוצע חברות החשמל.
3. ביצוע עבודות עיקרת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר.
4. סילילת כבישים וביצוע מדרכות מאבני משתלבות או מספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
5. הנחת קווי מים וביווב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב, חיבור קווי המים לבנה והתקנת מונה מים והתשלוט בגינס יכול על היום בוסף להוצאות הפיתוח הנקבעת בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לתאגיד המים והביוב.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
7. תיאום ביצוע עבודות הינה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולהבי הטל"כ למגרשים תחול על היום ועל חשבונו.
8. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשות ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היומיים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש ויתבצע כי ייחדרו לתוכן גבולות המגרש. במקרה של חדרה כאמור, לא תהא ליום כל טענה ותביעה כלפי רמי"י ו/או הרשות המקומית.
9. התקנת רשת תאורת רחוב.
10. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיושרו.
11. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
12. הכנות הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תוכנן. מובהר, כי מפות החלוקת הניל'ית יתייחסו לגבולות מגרשי היום בלבד ללא חלוקה פנימית בתחום המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליום, אם יידרש, ייעשה על ידי היום ועל חשבונו.

היום

הרשות המקומית

	האתר :
	מגרש :

נספח ב' – תנאים מיוחדים

1. האתר (סע' 2.ג. לחוזה) – האתר הידוע כמצוין בתב"ע _____ על שינוייה.
 2. המגרש/ים (סע' 2.ה. לחוזה) – מגרש מס' _____ בשטח _____ מ"ר.
 3. הוצאות הפיתוח (סע' 7.1 לחוזה) - _____ (_____) ש"ח, כולל מס ערך נוסף, בתוספת הפרשי הצמדה למัด, כמפורט בתנאי המכרז.
 4. מדד בסיסי (סע' 2.יד. לחוזה) – מדד תשומות הבניה למגורים חדש _שנת _____.
 5. מועד מסירת מפה ליום/משתכן לצורך תכנון המבנה (סעיף 6.3.1 לחוזה) - תזוז _____ חודשים ממועד חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית. מובהר בזאת כי האחריות לחיזוע המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול על היוזם ועל חשבונו.
 6. מועד מסירת המגרש ליוזם לצורך בניה – תזוז _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
 7. מועד השלמת עבודות הפיתוח לקבלת טופס 4 ע"י היוזם – תזוז _____ חודשים מיום חתימת החוזה על ידי הרשות המקומית.
 8. מועד השלמת עבודות הפיתוח – תזוז _____ חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדירות באתר יקבלו טופס 4.
- (ערה: המועדים הנקבעים בסע' 8-5 לעיל כפופים להסתיגויות המפורטות בסнос החוזה זה ובחוזה החקירה).
9. היוזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין התנאים האמורים בחוזה זה.

היוזם

הרשות המקומית

נספח ג' – ביצוע עבודות עפר ו/או קירות תומכים בתחום מג'רש המשטף/היזם

.1. בנוסף לבדיקות היפותזה, שתבצע הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה לביצוע נשתיות ציבוריות ובנוסף ב' לחוזה האמור, תבצע הרשות המקומית עבודות שונות, כגון עבודות עפר ו/או מילוי ו/או היידוק, ו/או גומחות מגן בתחום המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, ובטרם מסירת המגרש ליזם. מובהר בזאת כי אין באמור התcheinבות של הרשות המקומית לבצע עבודות בתחום תחום המגרש למעט עבודות עפר חלקיים בהתאם לתכניות היפותזה כפי שיוארשו על ידי הרשות המקומית.

היזם מצהיר כי במקרה כזה לא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב ו/או היקף העבודות, שבוצעו בתחום המגרש, ובבלבד שבוצעו על פי תכניות הנדסיות שאושרו. כמו כן לא תהא לייזם כל טענה ותביעה כלפי החברה ביחס לטיב המילוי וההיידוק, באם בוצעו, ולא יהיה בכלל עבודה, שתבוצע במגרש על ידי החברה, בכדי לשחרר את היזם מהאחריות לקבלת עוז קרקע ובסיס ו/או לביצוע עבודות של בדיקת קרקע מטעמו ו/או עבודות מילוי ו/או היידוק ו/או עבודות עפר אחרות, כפי שיתחייב ממצב הקרקע ו/או מצרכי היזם ומצרכי בניית המבנה ו/או לביצוע קירות תומכים וمسلעות על ידו.

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

הרשות המקומית

היזם

	האתר :
	מגרש :

נספח ד'**נוטת התchieיות לתשולם מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש**

- .1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבදעת העירייה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתיית רשות החשמל ו לחבר המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשות החשמל.
 - .2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחבי החשמל עבור כל יחידת דירות במגרשים צמודי קרקע יהיה 25X3AMP, ובמגרשי הבנייה הרויה AX1 25AMP.
 - .3. ידוע לרוכש כי תכנון רשות החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
 - .4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארוןנות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארוןנות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבעודית של חברת החשמל ותוכניותיה.
 - .5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמי'י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמי'י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
 - .6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
 - .7. ידוע לרוכש כי הוצאות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היוזם / הרוכש.
 - .8. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
 - .9. חברת החשמל תערוך תחשב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה שששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
 - .10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשב החיבור של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בעודית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי העירייה או כלפי רמי'י בגין גובה התשלומים שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה שששולמה על ידו.
 - .11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.
- הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמי'י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

תאריך	שם הרוכש	חתימה	ת.ז.
-------	----------	-------	------

האתר :	_____
מגרש :	_____

19

גופת נ' 1- אישור העירייה לרמ"י בדבר קבלת הסכם תשתיות וערבות מהיזם'

תאריך:

לכבוד:**מנהל מרכז צפון-רמ"י**

מוס' מכרז:

מוס' פרויקט בرم"י	מוס' התב"ע	שם הפרויקט	שם היישוב	הנדוז:
_____	_____	_____	עפולה	_____

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במתוחם/במגרש/ים מוס' _____ שבספרויקט הנ"ל,

הפקיד בידי העירייה חוזה תשתיות חתום על ידו בצוירף ערבות בנקאית.

אין מניעה מבחינתנו כי רמ"י תחתום עם הזוכה על חוזה חכירה.

חותימת העירייה על הסכם התשתיות וכניסתו לתוכף תהיה לאחר המצאת הסכם חכירה חתום ע"י

רמ"י.

בכבוד רב,**הרשות המקומית**

נספח ו' 2- אישור רם"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היוזם לרם"י.

תאריך:

לכבוד:

עיריית עפולה

מוס' מכרז:

א.ג.

מוס' פרויקט	מוס' התב"ע.	שם הפרויקט	שם היישוב	הנדון:
_____	_____	_____	עפולה	_____

אישור

הנמו לאישר בזאת כללהן:

המשתכן / היוזם :

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתוחם/ במגרש מוס' _____ שבספרוייקט
 הנ"ל, חתום על חוזה חכירה עם רם"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.
 אין מניעה מבחןתנו לחתום עם היוזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחוב צפון- רם"י

נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד

תאריך: _____ (חיזם) _____
 (כתובת היזם)

א.ג.ר.

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות (לצורך תחילת בניה במגרש)

אתר: _____

הנו להודיעכם כי ביום _____ תיירך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעה יתדועת.

הנכט מותבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ ממקום המפגש במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם להזוהה הפיתוח שנחתם עם רשות מקראיע ישראל וcanforet בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמו.

ידוע לך כי במידה ולא توפיקו לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקבע לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המשומן נמסר לך במועד שננקב בהודעת זו וכי לא תהיה לך כל טענה ואו דרישة בעניין זה כלפי הרשות המקומית ואו רמ"י.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל:

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד :

עירייה עפולה

א.נ.

הנדון : אישור על קבלת תחומי מגרש מס'
ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"ם מאשר בזזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמן מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיעודות לביצוע לרבות אלה המתאימים בגבול המגרש והמפורט להלן :

(הערה : סמן ✓ במקומות המתאים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.
זקף מים אליו לחבר את חיבור המים הביתי.
גומחות מגן מבטון אשר אליהם אני מתחיב לבצע את החיבורים המתאים.
קירות תומכים או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.

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

אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המידעות בכל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו לפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה.

חתימת היוםחתימה ותאריךת.ז./ח.פ.שם מלאהצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היום/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחותם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריךמס' רישוישם המודדהעתק : תיק יוזם/משתכן

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאיות

תאריך: _____

אתר: _____

מגרש מס': _____

לכבוד
עיריית עפולה
 (להלן: "הרשות המקומית")

א.ג.,

הנדון: ערבות בנקאיות מס' _____

הנו ערבים בזה כ לפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד למפרט להן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאות: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חזזה לביצוע תשויות ציבוריות (להלן: "החזזה") שנחתם בין החיבב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: ממד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו ממד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשתי אחר וכן כולל ממד רשמי שיובא במקומו, בין אם יהיה בניו על אותם נתונים עליהם בניו הממד התקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת הממד בגין חדש _____ (להלן: "המדד המקורי") אז, יוחשב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית הממד החדש לעומת (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי הממד החדש שווה לממד המקורי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלים לכך מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרש תחילת תשלום מהחייב, ובלבבד שהסכום הכללי שהוא עליו לשלם על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____. כל דרישת על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשדיי הסניף החתום מטה שמענו הוא לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבין הסניף הח"מ פתו לקלת קהלה. דרישת שתגענו אליו לאחר המועד הנ"ל, לא תייננה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____
סניף: _____

הנחיות לצורכי עירication הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת החזאות לא כולל חיבור בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחישמל.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמי"י בדבר זכיית היזם במגרש.

נספח ט'

תאריך : _____

לכבוד
מר תמייר ברקין
מנהל מרחב עסקי צפון
רשות מקראעי ישראל

.א.ג.

הנדון: אישור ייחidot דיוור קטנות בהסכם הגג

בהתאם להסכם הגג שנחתם בין העירייה לבין רשות מקראעי ישראל, מוסכם כי כל תוכנית תכלול 30% "דירות קטנות" כהגדתן בתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב) (הוראת שעה) תשע"ג-2013. ככל שהוראות התכניות יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תتمוך העירייה במתן הקלות לפי תקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מהתכנית) תשס"ב 2002 (בכפוף לעמידת היוזמים בזרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי כאמור של 30%). מובהר כי אין באמור כדי לקבל את שיקול דעתה המחייב של הוועדה המקומית כרשوت סטאטוטורית.

בכבוד רב,

ישראל קנטור
מהנדס העיר

נספח י'

הסדר בפיתוח אזרחי תעסוקה

בסעיף 1 שלහלן יפורטו מספרי הסעיפים מtower הסכם הגג אשר יהולו **בשינויים המוחיבים** על שטחי תעסוקה שיפורטו בטבלה שבסעיף 2 להלן:

1. רשימת הטעיפים הרלבנטיים בהסכם הגג אשר יהולו על שטחי התעסוקה:

סעיף 1 – הגדרות

סעיף 2 – נספח ה' – נחלי פרסום מכוזים, העברת כספים ונוסאים נוספים ונספח ח' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי.

סעיף 3.4 - בעליים פרטיים

סעיף 4 - מטלות הרשות המקומית והחכ"ל

סעיף 4.1 - על תתי סעיפיו- ביצוע עבודות הפיתוח

סעיף 4.2 – מינוי חברה מנהלת

סעיף 4.3- בקרה ע"י רמי"י

סעיף 4.4 – קדם מימון – למעט ההוראות המתייחסות לקדמי מימון להקמת מוסדות חינוך.

סעיף 5 – למעט כל התייחסות הנוגעת למוסדות רשות או חובה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים וכל נושא אחר שאינו רלבנטי לפיתוח שטחי תעסוקה.

סעיף 6 - דמי הנהול לעירייה

סעיף 7 – עבודות צד ג'

סעיף 8.1 – גביית הוצאות פיתוח

סעיף 9 – מגנון העברת הכספיים

סעיף 10 – גבהה על ידי העירייה

סעיף 12 – התמיכויות נוספות של העירייה

סעיף 15 – התקשרות עם תאגיד מים

סעיף 18 - כללי

סעיף 19 – אחריות וביתוח.

2. שטחי התעסוקה

שם התכנית	מספר התכנית	מצב סטטוטורי	שטח תעסוקה	תאריך יעד למתן תוקף

mobaher b'zot ci suyifim matzon ha'schem ha'gg shal ziono maforsot basuyif 1 sheluleil la ycholo ul
shechi ha'te'suka. mbeli lagru' mahamor le'eil v'lma'an ha'sfer sefek mobaher b'zot ci b'el ha'sderim
ha'nogaim lemotsdot rishot v/ao choba v'hata'slomim baginim camo gam ha'sder "yesh mol chadash" la
ycholo ul shechi ha'te'suka.

נספח י' (1)

הსכם

שנערך ונחתם בעפולה ביום , בחודש שנת 2016.

בין: **עיריית עפולה**

רחוב יהושע חנקין 47, עפולה

(להלן: "העירייה")

לבין: **המועצה האזורית עמק יזרעאל**

ת.ד. 00000, עפולה 18120

(להלן: "יזרעאל")

הואיל: ובסיום שנת 1999 – תחילת 2000 נחתם בין הצדדים החסכים המציג בנספח א' [להלן: "הסכם 2000"], לניהול משותף של 3 "אזור תעשייה" כהגדרתם בחסכים 2000 הניל;

והואיל: והצדדים מעוניינים לנהל בשותף אזור תעשייה נוסף, המזוי בתחום השיפוט של יזרעאל, והמסומן ומתחום במפת התמ"ס המצורפת נספח ב' [להלן: "אזור תעשייה מרחביה"];

לפיכך, הצדדים מצהירים, מסכימים ומתחייבים זהה כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונ Sachemיו מהווים חלק אחד ובלתי נפרד ממנו.
2. הצדדים מסכימים זהה, לנהל בשותף, באמצעות חמולת המשותפת והתאגיד שהקימו, את אזור תעשייה מרחביה.
3. ככל שאין בהסכם זה הוראה הקובעת אחרת לעניין מסוים, יחולו על הסכם זה הוראות הסכם 2000, בשינויים המחויבים.

4. הסכם זה, על נטפחו, יוצרף כנספח ל"הסכם הגג" העומד להיחתם בין העירייה לבין רשות מקראלי ישראל [טיוטה עדכנית של "הסכם הגג" מצ"ב בנספח ג'], על כל המשתמע מכך, הנו בוגע להתחייבויות העירייה ויזרעאל כלפי רמ"י בהתיחס לאזרור תעשייה מרוחבית, לרבות בתמונ פטוריים והוא הנחות וכיצ"ב לרמ"י; והן בוגע לזכויות הנובעות מהסכם הגג בכל הקשור לאזרור תעשייה מרוחבית.
5. הצדדים מאשרים הסכמתם לאומדן התקציבי של מטלות הפיתוח ומינוי הגוף האחראי לניהול הפיתוח.
6. באשר להיטלים: מוסכם כי אם עבודות הפיתוח יבוצעו מכיספים שישולם ע"י רמ"י מתקציביה, כי אז הרשות לא תיגבה היטלי קרקע [הימנעות מ"יתשלום כפול" עברו אותן].
7. היטל השבחה/חלף השבחה, ככל שישולם/ייגבה – יתחלק בין הצדדים בחלוקת שווים.
8. הצדדים ישקו העברת השטח של אזרח תעשייה מרוחבית מתוך השיפוט של יזראאל בתחום השיפוט של העירייה, תוך שמירה על זכויות הצדדים אשר לחלוקת ההכנסות מןו.
9. בכל מקרה, כל התקבולים והתשלומיים מרמ"י, בהתיחס לתכנון, ביצוע והקמת אזרח תעשייה מרוחבית, במסגרת הסכם הגג, ייעשו ע"י ובאמצעות העירייה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מועצת אזורית עמק יזרעאל

עיריית עפולה

נספח יב'

עמלת גלובאלית לעבודות פיתוח בניהול רשות מקומית

- א. עמלת גלובאלית בגין תכנון וביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ע"י הרשות המקומית ואו החק"ל (להלן: "הרשות המקומית") ייקבעו ע"פ העקרונות שיזובאו להלן:
- ב. העמלת בכל פרויקט הכלול בהסטם הגג ותחושב כפונקציה של היקף ביצוע העבודות ללא ביצ"מ ע"י הרשות המקומית ודרגת מורכבות הפרויקט כמפורט בטבלה שלל:

אחווי תקורה גלובאלית כפונקציה של היקף מורכבות הפרויקט											דרגת מורכבות
13.90	14.90	15.90	16.90	17.90	18.10	18.30	18.50	18.70	18.90	10	
13.80	14.72	15.64	16.56	17.48	17.66	17.85	18.03	18.22	18.40	9	
13.70	14.54	15.38	16.22	17.06	17.23	17.40	17.56	17.73	17.90	8	
13.60	14.36	15.12	15.88	16.64	16.79	16.94	17.10	17.25	17.40	7	
13.50	14.18	14.86	15.54	16.22	16.36	16.49	16.63	16.76	16.90	6	
13.40	14.00	14.60	15.20	15.80	15.92	16.04	16.16	16.28	16.40	5	
13.30	13.82	14.34	14.86	15.38	15.48	15.59	15.69	15.80	15.90	4	
13.20	13.64	14.08	14.52	14.96	15.05	15.14	15.22	15.31	15.40	3	
13.10	13.46	13.82	14.18	14.54	14.61	14.68	14.76	14.83	14.90	2	
13.00	13.28	13.56	13.84	14.12	14.18	14.23	14.29	14.34	14.40	1	
12.90	13.10	13.30	13.50	13.70	13.74	13.78	13.82	13.86	13.90	0	
500	400	300	200	100	80	60	40	20	0		

תיקן הוצאות ישירות כולל ב.ג.מ. (מלש"ח)

הערה: ערכי בגיןים יחושו באינטראופולציה.

דרגת מורכבות הפרויקט - A - תיקבע כזילקמן:

ערךו של A יקבע ע"י חברת הבקרה, לאחר הצגת הנתונים ע"י הרשות המקומית, בסיכום של ערכיהם המיניצגים גורמים תורמיים מורכבות, ככל שאלה כוללים בפרויקט הנתון, ובכל מקרה ערכו של A לא עליה על 10.

ערך	גורם תורם מורכבות	תחום
0	SHIPOUT CRACK UP עד 7%	טופוגרפיה
1	SHIPOUT CRACK UP - 7% - 12%	
2	SHIPOUT CRACK UP - 12% - 20%	
3	SHIPOUT CRACK UP גובה מ- 20%	
1	סוג קורקע בעייתי	מורכבות כללית
1-3	מטרדים להסרה (אחד נגד כל מטרד, לא יותר מ-3).	
1	דרישות סביבתיות	
1	דרישה בת.ב.ע. לתוכנית ביוני 1:500	
1	תשתיות על משמעויות (למעלה מ- 20% מעלות הפרויקט כולל)	מורכבות כללית
2	תשתיות על כבאות (למעלה מ- 30% מעלות הפרויקט כולל)	
1	פרויקטים מעל 1,000 יח"ד : קצב שוק ממוצע של פחות מ- 500 יח"ד לשנה.	
1	פרויקטים מתחת ל- 1,000 יח"ד : שוק כל היחידות ביותר משנתים.	
0	עד 2	צפיפות נטו (יח"ד/דונם)
1	6 - 2	
2	10 - 6	
3	יותר מ- 10	

ג. לען הסר ספק מובהר כי לא ישולמו דמי ניהול בגין תוכנו וביצוע עבודות המבנים.

ד. דמי ניהול ניתנים במתכונת פואשאלית וייחסבו בכללים את כל הוצאות העירייה בגין ניהול, תוכנן ותקורת לרבות שכית החברה המנהלת, פיקוח, תקורות העירייה, הוצאות החכ"ל, הוצאות צוות תוכנון, לרבות שינוי תוכנון, יועצים מטעם העירייה והחכ"ל, הוצאות משפטיות, ביטוח כולל, חשבונאות וכל הוצאה אחרת הנדרשת לניהול הפרויקט.

ה. הרשות המקומית ו/או החכ"ל או מי מטעם לא יהיו רשאים לנכונות או לגבות תשלוםים אחרים מקבלני הביצוע במסגרת עבודות פיתוח התשתיות או בכלל.

בדיקות מעבדה וביטוחי עבודות הפיתוח ע"י קבלני הביצוע יבוצעו ע"ת הקבלנים בהתאם עם רמי".

תשלומי העמלה הגלובלית כאמור יוגשו לאישור ע"פ הטבלת הבאה :

אבני דרך לתשלום	הרשות/התחייבות	אבני דרך עיקריות
תשלום ע"פ אבני דרך המוגדרים בתעריפים.	הרשותה לתוכנית לשלב הכנות תיק שוק, ע"פ תעריפים הנהוגים ברמי".	<u>תכנון אראי עד אישור תקציב פרויקט</u> • הקמת צוות תכנון. • תכנון לשלב הכנות תיק שוק. • חתימות הסכם. • אישור תקציב פרויקט
• 50% מסכום הרשותה - נגד השלמת תוכנו מפורט (בגין תוכנו חלק ע"פ שלבים ישולם חלק יחסית מסכום זה) • 40% מסכום הרשותה נגד פרסום מכורי הביצוע (כל מכزو ישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית). • 10% מסכום הרשותה נגד קביעת זוכים במכרזים (כל מכزو ישא תמורה ע"פ היקפו היחסי מתוך סך ההיקף שבביצוע הרשות המקומית).	התחייבות בהיקף - 30% מסך העמלה בהסכם ביתס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום הרשותות הקודמות.	<u>תכנית מפורט עד ביצוע</u>
• 10% מסכום הרשותה כנגד מפות שוק למגרשי הפרויקט (בגין ביצוע חלק מהמחלות ישולם ע"פ חלק היחסית של המגרשים שנדרשו לשוק מותוך כל המגרשים למיפוי לשוק) • 55% מסכום הרשותה - נגד שוק המגרשים (שוק חלק ישא	התחייבות בהיקף - 40% מסך העמלה בהסכם ביתס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בביצוע הרשות המקומית, בניכוי סכום הרשותות הקודמות.	<u>שוק</u>

אבני דרך לתשלומים	הרשות/התחוייבות	אבן דרך עיקרית
<p>תמורה חלקית ע"פ מסגרת היחידות האקוויולנטיות המשוק ביחס לסך היחידות האקוויולנטיות בפרויקט).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15% מסכום הרשותה - כנגד הכנות מפות ליזמים (בגין ביצוע חלק מהמפות ישולם ע"פ חלקם היחסי של המפות שהוכנו ליזמים מתוך כלל המפות להכנה ליזמים). • 20% מסכום הרשותה - כנגד מסירת מגרשים ליזמים (בגין מסירה חלקית ישולם סכום חלק ע"פ מסטר המגרשים שנמסרו ביחס לכל המגרשים למסירה ליזמים) 		
<ul style="list-style-type: none"> • כל מכרז יישא שיעור عمלה חלקית ע"פ המוגדר בהרשותה • תשלום תקורה מצטבר בגין מכרז ביצוע לא עולה על גובה ההרשותה. 	<p>התחוייבות בהיקף - 60% מסך העמלה בהסתכם ביחס לתקציב מאושר של עבודות הפיתוח בbijoux הרשות המקומית, בניויו סכום הרשותות הקודומות.</p> <p>(הסכום יתרגסם לשיעור عمלה חלקית שיוגדר בהרשותה לצורך ביצוע תשלומי התקורה הנלוים לחשבונות הקבלנים).</p>	<u>bijoux</u>
<ul style="list-style-type: none"> • תשלום זה יועבר בנגד כתוב העדר תביעות, שיעור מאות הרשות המקומית לרמ"י. 	<p>במידה ובסיום העבודות יתרבור כי עלותו הסופית של הפרויקט נמוכה מתקציבו, לא כולל הסכום שהוקצב לביצ"מ, תהא הרשות זכאית לתשלום בשיעור העמלה שבהסתכם בניויו סך הרשותות בגין העמלה הגלובלית שניתנו בפועל (כל הסכום לאחר הפחתת העמלה כאמור יועבר להכנסות המדינה בגין הקרקע).</p>	<u>סיום</u>

ג. תשלומים בגין רכיבים שעלייהם לא חלה העמלה הגלובלאלית

תשלומים בגין הרכיבים הבאים שאינם נכללים בתקורת הגלובלאלית של הרשות המקומית (במידה ויידרשו) יבוצעו כדלקמן:

- א. השלמת עמלה בגין תאום וניהול עבודות בביוץ גורמי חוץ (חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) – 0.5%, מודגש כי בחישוב העמלה הגלובלאלית מגולמים חלק מתקורות התאום מול גורמי חוץ.
- ב. טיפול סטאטוטורי – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברם"י
- ג. הcntת TZ"R – עמלת ניהול ותמורה ע"פ התעריפים הנהוגים ברם"י.
- ד. הוצאות בדיקות קרקע (המעבדה וקבלן הקידוחים בלבד) – עלות הבדיקות ע"פ מבחן הצעות (3 הצעות לפחות) או ע"פ הפעלת הסכמי מסגרת, ככל שייהיו קיימים במשרד הבינוי או ברם"י. בתוספת עמלה בשיעור 5%

נספח ג'

נושח מכתב משרד החינוך בדבר תקציב מוסדות חינוך

לכבוד
מר יצחק מרон
ראש עירית עפולה

בהתאם לנוטוי השיווק לשנת _____ עברו העיר עפולה, כפי שהועברו אליו ע"י רמ"י לשנת _____ לשיווק _____ ייחidot דירות, מתחייב המשרד לתקציב את מוסדות החינוך במסגרת התקציב המוצע לשנה זו לנושא הסכמי היג' במשרד החינוך עבר היקף שיווק זה בהתאם לנחיות והמציאות הנוהגים במשרד החינוך ובהתאם לתנאים הקבועים בהם.

בברכה,

חשבת משרד החינוך

סמכיל פיתוח, משרד החינוך

נספח יד'

מכتب קיזוז אגרות והיטלים

תאריך :

לכבוד
מר תמייר ברקין
מנהל מרחב עסקי צפון
רשות מקראקי ישראל

-אישור קיזוז אגרות והיטלים.

הויאל ורשות מקראקי ישראל (להלן: "רמ'י") תמן את עבודות הפיתוח אשר עליהן התחייבה והן באחריות עיריית עפולה (להלן: "העירייה"), בכפוף לאמור בהסכם רמ'י והעירייה;
והויאלומי שיזכה בmgrש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ'י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן:
"המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ'י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תמן רמ'י
(להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך מתחייבת העירייה לקוז אט מלא הייטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שללון:

שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגורה/ היTEL
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היTEL סלילת כבישים
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היTEL סלילת מזרקות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היTEL טיפול
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היTEL פיתוח גיננות ציבוריות (שצ"פ)

הערות –

- התחייבות זו של העירייה תקפה גם לאישור עתידי של חוקי עזר לעירייה או גבייה הייטלי פיתוח אם ייכנסו לתוקףם ככל שייחו כללה.
- האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון. בגין זכויות שיתווסף לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה

היטל מלא לא קיזוז או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה לביצוע תשתיות ציבoriaות (יזם).

- העירייה / הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה כדין.

גובר העיר

ראש העיר

אישור חתימות

אני הח"מ _____ עוז, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזו כדלקמן:
כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי
הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר יצחק מירון, ראש עיריית עפולה

מר יצחק שריקי, גובר עיריית עפולה

כל החלטות הדרישות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה
התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עוז

נספח טו': התחדשות עירונית

- מוצעים שיש מתחמים לצורך פרויקט "התחדשות עירונית", אשר כוללים בסה"כ כ-640 ימ"ד:

A. שכון עובדים	72 ימ"ד
B. רח' האתראוג	45 ימ"ד
C. רח' קרן היסוד	108 ימ"ד
D. רח' וולפסון – קינמן יעקב	202 ימ"ד
E. שכונת יהונתן	64 ימ"ד
F. רח' העליה – וולפסון – הבנים	149 ימ"ד

סה"כ: 640 ימ"ד



התחדשות עירונית – מפת מתחמים

