

4501532996

1707322 ~~1001215~~

טיוטה מיום 31.7.2017

מזכירות המועצה
חוזר מס' <u>20/2017</u>
תאריך: <u>2.8.2017</u>
יחידה/מחלקה: <u>ד"ר</u>

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

שנערך ונחתם ביום 2 לחודש 60/8/17 2017

בין

ממשלת ישראל, משרד הבינוי והשיכון בשם מדינת ישראל
(להלן: "המשרד")

מצד אחד

לבין

מועצה מקומית אלפי מנשה
(להלן: "המועצה")

מצד שני

והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש הוציא למשרד הרשאה לתכנון
ופיתוח קרקע באלפי מנשה, שכונת גבעת טל, לפי תוכניות בתוקף
115/8/6/1, 115/8/6, 115/8/1, ו- 115/8 (להלן: "תוכניות") אשר
מתוכננות בה 1,346 יח"ד בקרקע אשר בבעלות המדינה, מתוכן המשרד
ישווק 78 יח"ד.

והמועצה והמשרד מעוניינים בשיווק ובניה של 78 יח"ד במגרשים 1 - 14
ו- 409 בקרקע שבבעלות המדינה (להלן: "יחידות דיור") לזום שיוכה
במכרז השיווק של המשרד ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
(להלן: "היזום").

והצדדים מסכימים כי המועצה תבצע את כל עבודות הפיתוח הכללי מחוץ
לאתר ובתוך האתר הדרושים לבנייתן ולאכלוסן של 78 יחידות דיור
בקרקע שבבעלות המדינה באתר, בהתאם לתוכניות וכן למסירת האתר
לאחריות המועצה (להלן: "האתר"). תשריט האתר מסומן כנספת א'.

והמועצה תחתום על חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם הזום בנוסח
המצורף אשר יכלול, בין היתר, הוראות לעניין ביצוע עבודות הפיתוח
הכללי על ידי המועצה. רצ"ב נוסח חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות מסומן
כנספת ב'.

א"פ
1

והואיל: והמשרד יחתום על חוזה בניה עם חזים שיזכה במכרז השיווק לחקמת יחיד באתר.
והואיל: והמשרד והמועצה מעוניינים להסדיר ביניהם מנגנון ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי המועצה וכן גביית הוצאות פיתוח הכללי, מהיזם על ידי המשרד, כל זאת לפי הפירוט בהסכם זה, ועל פי כל דין.
והואיל: והמועצה מצהירה כי מולאו התנאים על פי כל דין לחתימה על הסכם זה, ושנתקבלו כל האישורים הרלוונטיים לשם כך.

לפיכך הותנה והוסכם והוצהר בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי הסכם זה יגברו הוראות הסכם זה.
3. המשרד ממנה את מנהל אגף תקצוב ובקרה או מי מטעמו להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
4. המועצה ממנה את מרן יואל להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.
5. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.
6. כל ממונה רשאי למנות בא כוח ולהעניק לו או להם את סמכויותיו או מקצתן לפי הסכם זה.

7. המועצה מסכימה בזה כדלקמן:

7.1. המועצה מתחייבת בזה לחשלים (בין בעצמה ובין באמצעות אחרים) את התכנון הנדרש ככל שנדרש, ולבצע את מלוא השלמת עבודות הפיתוח הכללי, כולל עבודות מים וביוב, והתשתיות בשטחים הציבוריים שבתחום גבולות האתר ומחוצה לו, הדרושות להקמה ולאכלוס של מלוא יחידות הדיור באתר לרבות עבודות עפר (עד לגבול המגרשים), תאורה, כבישים, קירות תומכי כבישים ושטחים ציבוריים, גינון, שצי"פ וכד', עפ"י התוכניות (להלן: "עבודות הפיתוח"). עבודות הפיתוח שעל המועצה לבצע ממורטות בנספח עבודות הפיתוח ואומדן עלויות המצורף בנספח ג.

המועצה מצהירה בזאת כי היא מסכימה ומאשרת את העבודות המפורטות בנספח ג' להסכם זה.

טיוטה מיום 31.7.2017

7.2. המועצה מצהירה בזה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך ששיווק יחידות הדיור בקרקע המדינה על ידי המשרד ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש יתבצע בהתאם למועדים שיקבעו במשרד ו/או על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש ובהתאם לקצב ולכללים הנהוגים בגופים אלה וכפי שיהיו נהוגים מעת לעת.

7.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם בין הצדדים כי שיווק של יחידות הדיור בקרקע המדינה יתבצע על ידי המשרד ביחס ליחידות דיור בתכנית שבתוקף או ביחס לכל תכנית אחרת שתהא בתוקף במועד הרלבנטי.

7.4. המועצה מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח באתר, כולל עבודות מים וביוב, באופן שתתאפשר התחלת הבניה לכל יחידות הדיור באתר וכן יתאפשר אכלוס יחידות הדיור בקרקע המדינה שישווקו ע"י המשרד ובהתאם ללוחות הזמנים שיגדרו ע"י המשרד.

7.5. המועצה מאשרת בזאת את אומדן עלויות הפיתוח.

7.6. המועצה מתחייבת כי במידה ויוקם תאגיד מים או שאלפי מנשה תצורף לתאגיד מים, תאגיד המים לא יגבה דמי הקמה, וכי המועצה מתחייבת לחשלים את מערכות המים והביוב ולמסרן לתאגיד המים.

8. גביית העמסה בגין ישן מול חדש

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 מיום 27.10.15 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, יגבה המשרד מהזוכים תוספת הוצאות פיתוח בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות "ישן מול חדש". המועצה תבצע את שדרוג התשתיות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1444.

9. גביית בגין מוסדות ציבור

9.1. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 מיום 15.7.2015 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, יגבה המשרד מהזוכים תוספת הוצאות פיתוח בגין הקמת מוסדות ציבור בתוספת מפתח עלות, לצורך הקמת מוסדות ציבור בשכונה ע"י העירייה הכל בהתאם לאמור בהחלטה האמורה, כחלף היטל מוסדות ציבור ועפ"י כללי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. המועצה מתחייבת להקים מבני ציבור בשכונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

9.2. במידה ויחולו שינויים בהוראות הדין והנהלים לעניין מימון בגיית מוסדות ציבור, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין והנהלים התקפים.

9.3. המועצה רשאית לגבות אגרות ניהוליות בגין מוסדות ציבור לפי חוקי עזר לאלפי משנה (אגרות מבנה ציבור) ו/או על פי כל דין ומתחייבת לקזז את הוצאות הפיתוח בגין הקמת מוסדות ציבור אשר המשרד גובה כמפורט בסעיף זה וכמפורט במכתב הקיזוז המצורף כנספח ה' להסכם זה.

10. גביית הוצאות פיתוח מהיזמים

10.1. לצורך ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות על ידי המועצה, יגבה המשרד מהזוכים במסגרת מכרז השיווק בקרקע מדינה הוצאות פיתוח בהתאם לכללים בדבר גביית הוצאות פיתוח כללי המקובלים במשרד ובהתאם לאומדן עלויות הפיתוח שאושר ע"י המשרד **בנספח ג'** (להלן: "**הוצאות פיתוח**"). מובהר בזאת למען הסר ספק, כי החבות בתשלומי הוצאות הפיתוח הן לעצמן והן לסכומן תעוגן במפורש במסגרת תנאי מכרז השיווק וכן כתנאי במסמכי ההתקשרות עם רוכש הזכויות מכוח מכרז השיווק.

10.2. המשרד יעביר למועצה מעת לעת ולפי התקדמות השיווק והתקדמות ביצוע עבודות הפיתוח הזמנות בהתאם לכללים המקובלים במשרד. התשלומים יבוצעו לפי חשבונות כמפורט **בנספח ז'** להסכם זה.

10.3. המשרד אינו גובה הוצאות פיתוח כלשהן עבור הקרקע שאינה בבעלות המדינה, לרבות העמסה בגין ישן מול חדש, למועצה אין ולא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה ללא יוצא מן הכלל מהמשרד בכל הקשור לגביית הוצאות הפיתוח בגין אדמות שאינן אדמות מדינה. המועצה מתחייבת בזאת לגבות אגרות והיטלים על פי הדין מהמגרשים שאינם בבעלות המדינה ולהעביר את הכספים שגבתה למשרד.

10.4. מבלי לגרוע מתאמור, מתחייבת המועצה לבצע את כל עבודות הפיתוח הכללי שבאחריותה, לרבות ראש שטח (העבודות שמשרות את כלל יחידות הדיור) באתר הנדרשות על פי התוכנית ובכל מקרה לא יבוצעו עבודות כלשהן בתוך המגרש.

10.5. המועצה לא תגבה מהזוכה במכרז השיווק של המשרד כל סכום שהוא, ללא יוצא מן הכלל בגין עבודות פיתוח כללי, כולל מים וביוב, נשוא הסכם זה, שתבצע אף אם בעתיד יותקן חוק עזר עירוני לנושא זה.

מצורף מכתב קיזוז מהמועצה **בנספח ה'** להסכם זה.

10.6. אומדני הוצאות הפיתוח שיאושרו על ידי המשרד בהתאם להוראות הסכם זה הנם סופיים ומוחלטים והם כוללים תכנון, ליווי תכנון לביצוע, ניחול, פיקוח, מדידה, ב.צ.מ. ומע"מ ולא יתווסף עליהם כל סכום שהוא לרבות מס ערך מוסף. אם תחול חובת תשלום, מע"מ או מס כלשהו, חובה זו תחול על המועצה או מי מטעמה. למועצה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי המשרד בנוגע להוצאות הפיתוח נשוא הסכם זה.

10.7. קיבלה המועצה תשלומים מעל למגיע לה עפ"י הסכם זה, תחזירם למשרד תוך 60 יום ממועד דרישתו בכתב, בתוספת ריבית פיגורים המתפרסמת ע"י החשב הכללי במשרד האוצר, למיזם היווצרות החוב ועד לתשלום בפועל. כלל והמועצה לא תשיב את תשלומי היתר שקיבלה לאחר דרישת המשרד, יהא המשרד רשאי לקזז את תשלומי היתר בתוספת הריבית כאמור, וכל סכום המגיע ממנו או לגבותם בכל דרך אחרת, לרבות בדרך של קיזוז כמפורט לחלן.

10.8. המועצה תפתח חשבון תבי"ר נפרד לצורך הפרויקט אשר הכספים שיופקדו בו ישמשו אך ורק לצורך מימון עלויות תכנון, ביצוע וניחול ביצוע עבודות הפיתוח הכללי שבאחריות המועצה לפי הסכם זה (להלן: "**חשבון פיתוח**").

10.9. כתנאי לקבלת תקציב מהמשרד לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לחסכם זה, מתחייבת המועצה להמציא אישור תב"ר חתום ומאושר כדין ע"י משרד הפנים לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

10.10. מובחר בזה כי המשרד יגבה את התשלום מהזמנים עפ"י אומדן עלויות הפיתוח כמקובל במשרד, בין אם נוצלו מלוא הזכויות ובין אם לא.

10.11. המשרד לא יגבה הוצאות פיתוח בגין שיווק עתידי של מגרש 410. המועצה תגבה אגרות והיטלים מהזמנים בגין שיווק עתידי של מגרש 410 ותהא אחראית להשלים את עבודות הפיתוח הנדרשות לשיווק ואכלוס של מגרש זה ובהתאם ללוחות הזמנים שיגדרו על ידי המשרד.

11. אחריות

11.1. המועצה מתחייבת כי כל העבודות יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי, במומחיות ובדיוק ודרושים, לפחות על פי הסטנדרטים המקובלים במשרד ועל פי כל דין.

11.2. המועצה תבצע את עבודות הפיתוח תוך שימוש בחומרים, במוצרים ובשיטות עבודה שיש בהם כדי להבטיח איכות טובה של הפיתוח והתשתיות, הכל כמקובל במועצה ועל פי הוראות כל דין.

11.3. למען הסר ספק, מובחר בזה כי המועצה הינה אחראית לטיעון איכות ביצוע העבודות והחומרים נשוא חסכם זה, וביצוען בהתאם לכל דין ובלוח הזמנים הנדרש עפ"י לוחות הזמנים לשיווק והיא אחראית לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוע ותישא בכל הוצאה הקשורה לליקויים, נזקים, אובדן הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות הפיתוח. אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של המועצה לראות בגורמים שיבצעו את העבודות בפועל מטעמה כאחראים לטיב ואיכות ביצוע העבודות.

11.4. מוסכם כי הצדדים יביאו לידיעת היזם כי המועצה אחראית לביצוע מושלם של כל עבודות הפיתוח באתר, ומחוצה לו המבוצעים על ידה ו/או ע"י מי מטעמה ובלוח הזמנים הנדרש על פי חסכם זה.

11.5. העירייה לא תנקוט בכל פעולה אקטיבית ו/או פסיבית כלפי היזמים ו/או כל גורם אחר במטרה להביא להגשת תביעות מצדם כנגד המשרד. אם תוגש תביעה כאמור, מתחייבת המועצה לקחת תחת אחריותה המלאה ועל חשבונה את כל הכרוך והקשור בתביעה זו לרבות תוצאותיה.

11.6. המועצה מצהירה כי הינה אחראית לביצוע כל עבודות הפיתוח נשוא חסכם זה ולכל הקשור והכרוך בהם במועדים הנדרשים כאמור והיא תישא בכל נזק, אובדן, הפסד או הוצאה שיגרמו עקב ביצוע או אי ביצוע התחייבויותיה מכל סיבה שהיא. אין באמור בכדי לגרוע מזכותה של המועצה לראות בגורמים שיבצעו את העבודות בפועל מטעמה כאחראים לביצוע העבודות ולכל הקשור והכרוך בהם כאמור בסעיף זה.

טיוטה מיום 31.7.2017

11.7. המשרד יטפל בכל מטלות המדידה הנדרשות לצורך פיתוח ובניה ורישום הפרצלציה, ככל שיידרש.

11.8. אם מסיבה כל שהיא ובכל מועד שהוא יחול שינוי בגבולות המגרשים בין שנגרם כתוצאה מפעילות המועצה ובין כתוצאה מפעולות של גורם אחר, או חלוקת משנה של מגרשים תהיה המועצה אחראית לפעול על חשבונה לתיקון הת.ב.ע. ולהשגם החלוקה החדשה כתוצאה משינוי התכנון, ואו הביצוע בלשכת רישום המקרקעין, ככל שיידרש, והמועצה תהיה אחראית לכל נזק שייגרם לצד שלישי בעניין זה ותישא בהוצאותיו.

11.9. למען חסר ספק, מובהר כי המשרד לא יבצע כל פיקוח ואו בקרה על עבודות הפתוח שיבוצעו ע"י המועצה למעט פיקוח עליון לצורך אישור התשלומים.

11.10. המועצה תדאג שכל עבודות הפיתוח יבוצעו בהתאם להוראות כל דין ותקן תוך עריכת הביטוחים הנדרשים לשם כך אם בעצמה ואם ע"י הקבלן המבצע מטעמה.

11.11. במסמכי המכרז לשיווק, שיפורסמו ע"י המשרד וחממונה על הרכוש הממשלתי בי"ש יאמר כי על הזוכה במכרז לתאם עם המועצה את מפלסי ה-0.00 + של הבניה לכל מבנה בהתאם לתכנית פיתוח, כבישים ותאום מערכות שיבוצעו ע"י המועצה, ואת מפלסי התשתיות הציבוריות שיבוצעו על ידי המועצה.

12. מסירת האתר

המועצה תמסירה את האתר למי שיתמנה על ידי המשרד.

א. הצדדים מסכימים בזאת על העברת האחריות, ביצוע השלמות פיתוח וחבות אחזקה באתר. תשריט האתר מצורף כנספח א להסכם זה.

ב. המועצה מתחייבת לקבל לאחריותה וכן לאחזקתה את האתר, לרבות כל עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי המשרד ולרבות השלמות הפיתוח שתבצע בעצמה נשוא הסכם זה. המועצה מצהירה כי בדקה את עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי המשרד וכי אין לה כל טענות ואו תביעות בגין עבודות אלו.

ג. ממועד חתימת הסכם זה, תשא המועצה במלוא האחריות לאתר, וכן לביצוע אחזקה שוטפת. המועצה תשא באחריות לכל נזק שייגרם לגוף ואו לרכוש באתר.

ד. המועצה מצהירה כי אין לה ולא יהיו לה או למי מטעמה כל תביעה ואו טענה מכל מין וסוג כלפי המשרד בכל הנוגע לקבלת האחריות על האתר ולתחזוקתו.

ה. המועצה מתחייבת כי עבודות הפיתוח למגרש 410 יהיו באחריותה ועל חשבונה בלבד וכי היא תהיה אחראית הבלעדית לגבות אגרות ומיטלים בגין מגרש זה.

13. שונות

טיוטה מיום 31.7.2017

13.1. המועצה מתחייבת בזאת לשפות ו/או לפצות את המדינה ו/או את המשרד עם דרישתו הראשונה של המשרד ו/או כל גורם אחר מטעמו על כל דרישה ו/או תביעה ו/או פיצויים ו/או דמי נזק ו/או תשלום אחר מכל מין וסוג שהוא שייגרמו למדינה, למשרד או לגוף אחר מטעמו, כתוצאה מביצוע עבודות הפיתוח באתר ו/או מאי ביצוע ו/או מהקשור במישרין או בעקיפין בהתחייבויותיה בהסכם זה ובלבד שמדובר בפסק דין חלוט. אם תוגש תביעה כנגד המדינה, תאפשר המדינה למועצה ועל חשבון המועצה להשתתף עם המדינה בניהול ההגנה נגד התביעה. מובהר כי תשלום המשרד לצד ג' יעשה עפ"י פסי"ד או לאחר שניתנה למועצה הזדמנות להתגונן כנגד הדרישה.

13.2. המועצה מתחייבת שלא להעלות כל טענה שהיא אשר תביא במישרין או בעקיפין לכך שהמשרד או מי מטעמו יצורף לתביעה כלשהי בהקשר לאתר נשוא הסכם זה.

13.3. למען חסר ספק מובהר בזה כי, המשרד לא יישא בכל תשלום, הוצאה, אובדן או נזק מכל סוג שהוא ומכל סיבה שהיא שיגרמו למועצה ו/או לגוף המפתח ו/או לעובדים ו/או לעוסקים מטעמם בביצוע עבודות הפיתוח ו/או לצד ג' בכל הקשור לביצוע העבודות.

13.4. המועצה מתחייבת לא להסב לאחר הסכם זה או חלק ממנו ולא להעביר או למסור או להמחות כל זכות או חובה הנובעים מהסכם.

13.5. המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין בדרך אחרת כנגד כל סכום המגיע ממנו למועצה בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין מדרך אחרת. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות החוב האמור בכל דרך אחרת.

13.6. לא יהא תוקף לשינוי הסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, אורכה או חנחה אלא אם נעשה על ידי שינוי מפורש להסכם שלעשה' בכתב וחתומת מורשי החתימה של המשרד והמועצה.

13.7. כל ויתור, אורכה או הימנעות מפעולה ע"י צד מהצדדים, לא יחשבו כוויתור על זכויותיו של אותו צד ע"פ הסכם זה או על – פי כל דין.

13.8. חוק הפרשנות, התשמ"א-1981 יחול על הסכם זה. לצורך פרשנות רואים הסכם זה כתיקוק בחוק האמור.

13.9. החוצאה והחרישאה להתחייב הכרוכים בהסכם זה, כפופים למגבלת התקציב ולאמור בחוק התקציב השנתי.

הסכם זה יכנס לתוקף ביום חתימתו על ידי שני הצדדים.

רשימת נספחים:

נספח א – תשריט האתר.

נספח ב – נוסח חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות.

נספח ג – עבודות פיתוח שהמועצה מבצעת ואומדן עלויות.

מ

8

טיוטה מיום 31.7.2017

התאחדות העובדים

התאחדות העובדים

התאחדות העובדים

נספח ג' - עבודות הפיתוח שעל המועצה לבצע ואומדן עלויות פיתוח

המועצה מתחייבת בזאת לבצע את כל עבודות הפיתוח והתשתיות באתר ולהשלים את התכנון הנדרש, ולבצע את מלוא עבודות הפיתוח הכללי והתשתיות בשטחים חציבוריים

טיוטה מיום 31.7.2017

שבתחום גבולות האתר ומחוצה לו, הדרושות להקמה ולאכלוס של מלוא יחידות הדיור ומוסדות הציבור באתר לרבות עבודות עפר (עד לגבול המגרשים), תאורה, כבישים, קירות תומכים ושטחים ציבוריים, גינון, שצי"פ וכד', על פי התוכנית

יובהר כי המשרד אינו מבצע עבודות כלשהן באתר.

נספח ד' –

נספח תשלומים

כללי

1. התשלומים יבוצעו בהתאם לחשבונות שיוגשו על ידי המועצה למשרד לפי נוחלי המשרד ובכפוף לאישורו.
2. סח"כ יועברו למועצה באופן המפורט לעיל 2.2 מלש"ח.
3. ישן מול חדש ומוסדות ציבור – המשרד יוציא הזמנות למועצה בהתאם לסכומים שיגבו מהזוכה ובסמוך לקבלתם, הכל לפי כללי החלטת מועצה 1444 לעניין ישן מול חדש ולפי החלטת מועצה 1436 לעניין מוסדות ציבור או כל החלטה שתבוא במקומן.
4. מובהר ומוסכם בזאת כי התשלומים למועצה יהיו בהתאם לנחלי המשרד, תוך 38 יום מהגשת החשבון למחזור.

החלטה מס' 1444

החלטת המועצה מס' 1444

נספח ה' – מכתב קיזוז מועצה

מכתב קידום מתעצת

מכתב קידום אגרות היטלים

תאריך: 4.9.2017

לכבוד:
מנהלת תחום מרכז
משרד הביטחון והשכונות

חוזר: פרויקט אגרות ממשלה – גביית סל מיני הבטוח: 115/8, 115/8/6/A על שטחיות
אישור קידום אגרות היטלים

הואיל ומשרד הביטחון והשכונות (להלן: "המשרד"), מילן/יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גבית חובות פיתוח מוזכרים,

והואיל ומי שזכות במגזר במסגרת מכרזים/חזקאות המשרד רומי לשינוי מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "החזקאים"), יחויב לשלם למשרד את החובות הפתוחות (להלן: "החובות הפתוחות")

אי לכך, מתחייבות הרשות המקומית לשלם את היטלי הפיתוח על פי המפרט המצולק שלהלן:

אגרות היטל	קידום מתעצת של התעצת פיתוח מתחילת המלאכה בגין שטח המבנה	קידום מתעצת של התעצת פיתוח מתחילת המלאכה בגין שטח המבנה
היטל סלילת רחובות, היטל תעלה, היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שטחים), היטלים האגרות בגין מיס ומיזב למעט מתחן סידור	קידום של 11,363 ₪ צמוד למודד השוואת הפניה שיפורים במבנה המפרט שגובה על ידי המשרד כחזקאות פיתוח מספות בגין מוסדות ציבור עבור כל יחידות דיוור	קידום של 8,000 ₪ צמוד למודד השוואת הפניה שיפורים במבנה המפרט, שגובה על ידי המשרד כחזקאות פיתוח מספות בגין מוסדות ציבור עבור כל יחידות דיוור
אגרות היטלים למבני ציבור בגין מגרשים שישווקו במסלול "מיוחד למשתכני" אגרות היטלים למבני ציבור בגין מגרשים שישווקו במסלול מכרז קרקע	שיעור הקידום (חובי) מוגדלש לעדל המגרש ולחזיות הבניה המבנים לעדל פרטים המפרט, יחול גם על אגרות היטלים למבני ציבור בגין אגרות בגין רואי חשבונות בגין רואי חשבונות (לרבות חקלות שבה) שינועל מעבר לקבלת מבנה נכון לעדל פרטים המפרט. הרשות המקומית רשאית לבטל אגרות היטלים למבני ציבור בשיעור מלא בגין חקלות בגין מבנה לקבלת מבנה נכון לעדל פרטים המפרט.	הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר תחלים או יחולו על מגרשים שמבניהם, אשר אינם נכרים לעיל לרבות אגרות בגין.

מנהל תחום מרכז
ראש מנהל תחום מרכז
אישור מתעצת
אני חותם
כי היח המפרטים להלן, מוסקבם לחתום ולחזותיב עדן בשם הרשות המקומית על האמור
במסמך זה וכי הם נתנו במי על מסמך זה.
מרגב
מרגב
וכי כל התחללות ודרושות על פי חזקאות חדץ לצורך חתימת הרשות המקומית על פי מסמך
זה התקבל ביום
תאריך

המשרד הביטחון והשכונות



14.189.29

אלפי מנשה 115/8



מקרא

שם ישוב

אנליטיקה

1,200,000 - 500,000

500,000 - 180,000

180,000 - 20,000

20,000 - 0

רמת: נתוני מלאי

סטוס

ברמת הרחבה

במבנה

לפי התקנה

התקנה

בתחנות

סיום ספול ללא אישור

לפי מוקד תוקף

במקור

במקור + בטי

במקור + תשתית

במקור + כביש + תשתית

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

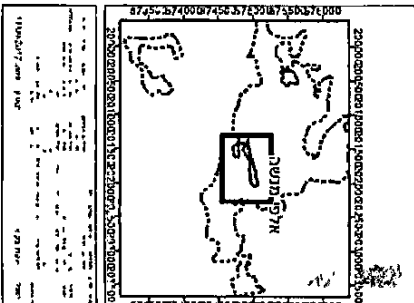
מבנה

מבנה

מבנה

מבנה

מבנה



נספח ב'

האתר:

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

כתובת:

(אשר תיקרא להלן: "תרשות")

מצד אחד

לבין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

מצד שני

- הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה;
- הואיל והיזם מתענד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם _____ (להלן: "החומר בגין הקרקע");
- והואיל והיזם מתענד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבנייה");
- והואיל והרשות תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ואו פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה;
- והואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם הרשות.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרת חוזה זה נועדה לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמת בין הוראות חוזה זה לבין תוכנית חוזה הבנייה ואו עם החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. הגדרות:

- 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- 2.2 "התוכנית" – _____ (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).

- 2.3 "המגרש/חמתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין תיקון עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש, על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.4 "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- 2.5 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בחתום לתנאי העסקה.
- 2.6 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.7 "מנחל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.8 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבוצעו על ידי הרשות באמצעות קבלן/קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.
- 2.9 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בחתום לחוזה בנייה.
- 2.10 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם כזוכת במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- 2.11 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע מטעם הרשות אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.12 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד לתאום.
- 2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.14 "חוזה בניה" – חוזה שייחתם בין היזם למשרד המחוזי חלק ממסמכי המכרז לשיווק המגרש.

3. התקשרות:

היום מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט בחוזה הבניה, וכמו כן למלא אתר כל התחייבויותיו כלפי הרשות כמתחייב מתנאי חוזה זה, ותרשות מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה.

4. עבודות הפיתוח:

4.1 הרשות תבצע באתר את עבודות הפיתוח הציבורי, כמפורט בנספח א', ואת כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה.

עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי הרשות, מפורטות בנספח א' לחוזה. באישור מוקדם ובכתב של המשרד תחא העירייה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

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

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

4.4 ליום לא תחא כל זכות שחיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש וחמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי הרשות עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היום יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.

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

4.7 הרשות תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היום על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות לאפשר ליום גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבניה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליום, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליום, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה

התחייבותיה כלפי חיוס אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לעירייה שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ואו הוראת דין.

כמו כן ומבלי לגרוע מחאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ואו הרשות במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליוס, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי חיוס יושלמו ע"י הרשות עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מהן העבודות החיוניות לצורך האכלוס.

4.11 הרשות רשאית לבצע חלק מהעבודות המבוצעות על ידי חיוס בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיוס ואו משתכנס, אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ואו הנדסיות, ובלבד שלא יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי חיוס ואו יפריע לשימוש חסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.

4.12 חיוס מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי הרשות תהא הרשות אחראית לעבודות כאמור בהסכם זה.

5. פעולות בניה של חיוס:

5.1 חיוס מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ואו מי מטעמה בעניין זה.

חיוס מתחייב לבצע את עבודות הבניה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל חיוס הודעה בכתב על מסירת המגרש לידי. מצורף כנספח ג' נוסח הודעה על מועד קבלת המגרש. המגרש יעבור לידי חיוס ולאחריותו המלאה גם אם חיוס לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך הודעה מראש ובכתב.

5.2 חיוס מתחייב עובר לגמר שלב 06 של הבניה, להגדרתו בחוזה הבניה, לבצע את הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למתן הרלוונטי במשרד אישור מודד האתר מטעם הרשות, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה תאגליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

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

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

תפיסת המגרש על ידי חזים ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי חזים יידרש לגדר את המגרש בגדר אקסכורית לבנה וחזשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידת והזים יקבל אישור מראש ובכתב לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.4 חזים מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדרי פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך. התכנון שיבוצע ע"י חזים ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידי המשרד, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל וכל חזים לחכין תכניות הגשה לצורך קבלת חיתר בניה מחרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם. מודגש בזאת כי חזים לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד וחרשות המקומית עד קבלת חיתר הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לרשות. חזים וצוות התכנון שלו יזומנו לשיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד לפי הצורך. מתכנני חזים יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל. חזים מתחייב לחתום בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיים בהתאם ללוח הזמנים. אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקניימ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות חזים (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקניימ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקניימ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את חזים מכל אחריות שהיא. כל הצעה של חזים לשינוי תכנון, ככל שמסמכי המכרז מאפשרים לזים לעשות כן, מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד וחרשות. מודגש כי כלל עלויות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל וכן הוצאות אחרות שיגרמו לזים, ככל שיגרמו, כתוצאה מחלק שינוי התכנון כאמור יחולו על חזים בלבד וחזים מוותר מראש על טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או חרשות.

מבלי לפגוע בחוראות חוזה זה ולמען חסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב חזים לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד. כן מתחייב חזים לשלם למשרד בגין כל דרישה אריתבמה מכללם, שהוא כתוצאה משינוי התכנון, וכן מתחייב חזים כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן נגד רשות ו/או המשרד ו/או מי מטעם בגין השינוי הנ"ל.

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

5.6 אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי חזים, בכדי לחטיל על חרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר

המשרד

לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצע על פי המצב התכנוני, שהיה נתון במועד תחילת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה הבנייה והכל על-פי דין.

5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל חקשור בתכניות הבניה ו/או לבניה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות לא תחא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין, הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש: יתן יתן משרד להגנת הסביבה

5.9 היה והרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבניה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה של העיריה ו/או המשרד בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות העיריה ו/או המשרד בטיפול בנושא זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.

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

5.11 הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין הקשור בפעולות הבניה של היזם, ככל שיש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בניה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

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

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

5.13 היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הרשות ו/או מי מטעמם ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

6. עבודות גידור ותימור: המשרד להגנת הסביבה, ת.ד. 52, תל אביב 6100

6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולות בניה ראשוניות במגרש, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו

הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היום ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2 יודגש כי באחריות היום לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי הרשות רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היום ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שציפים וכבישים.

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

6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היום לבצע עבודות דיפון בתחום מגרש בלבד.

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

6.5 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות לא תחא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנוקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

6.6 ליום לא תחא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

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

6.8 חיה ותמצא הרשות כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היום ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היום לשלם להרשות את כל הוצאות מכל מין וסוג שייגרמו לעירייה במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות הרשות שישמש לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות.

6.9 חשבוניתה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאות העירייה כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטן של ערבות הנזקים.

6.10 הרשות תחייב זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היום ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

- 6.11 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי הזים לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 6.12 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי הזים ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 5% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על חשבון של הזים. הרשות.
- 6.13 לעירייה תהא הזכות לחייב את הזים בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו חסמוך ביותר לגורם ההפרעה, ולזים לא תהא כל טענה כנגד הרשות עקב כך.
- 6.14 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, וק לאחר שמסרה לזים הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והזים לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 6.15 הזים, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כל עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב הזים לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 6.16 הזים מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.
- 6.17 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שיווצרו על ידי זים כלשהו לזים אחר, והזים לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.
- 6.18 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי הזים או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.
- 6.19 מנחל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבניה של הזים במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס על ידי הזים מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי הזים. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות הזים במגרש או בכדי לפטור את הזים מחתויבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 6.20 הזים מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי תנחיות הרשות באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 6.21 מבלי לגרוע מאחריות הזים לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של הזים, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב הזים לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבניה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר

ליום לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.

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

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

6.23 לחסרת ספק, מובחר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של הרשות כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

7. גבולות המגרש:

- 7.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות, באמצעות מודד מטעמה.
- 7.2 היזם יקבל מהרשות הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 7.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 7.4 אם לא יופיע היזם לקבל מהרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש נמסר לידיו במועד שננקב בהודעת הרשות, ולזים לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.
- 7.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.
- 7.6 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.
- 7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי הרשות ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

8. תנאים לאישור חוזה זה:

- 8.1 היזם יתוויר לרשות חוזה זה חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות, על פי תנאי המכרז וזאת תוך ____ יום מחמועד הקובע ו/או תוך ____ יום מחמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה יחתם על ידי הרשות רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבנייה.
- 8.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי יחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

9. חיצום, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

- 9.1 חפר חיצום תנאי חוזה זה, תודיע הרשות למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על החפר, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכיותו של חיצום במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי חדין.
- 9.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין חקרקע בין רשות מקרקעי ישראל לחיצום ו/או תבוטל זכיותו של חיצום במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לחברה כי אין עוד לחיצום זכויות במגרש.
- 9.3 חיצום מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזו בגין חקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי חיצום.

10. עבודות חשמל, תקשורת

- 10.1 חיצום מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש חיצום לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידיה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי חיצום.
- 10.2 חיצום מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש חיצום לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידין על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 10.3 חיצום מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין הרשות נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

11. נזקים

גרימת נזקים על-ידי חיצום

- 11.1 חיצום מתחייב כי הוא או יזם/ים שיפעלו מטעמו/ם לא יפרעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזקים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מחנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציגי הרשות בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי הרשות במקביל, כפי שיחיו מפעם לפעם.
- 11.2 בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי חיצום ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), יחיה חיצום מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כני"ל – מידית עם קבלת דרישת נציגי הרשות, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את הרשות על כל נזק ו/או הפסד.

ערבות נזקים

11.3 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות הזים על-פי סעיף 11 לעיל, ימסור הזים לרשות, עם חתימת הזים על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תיקון נזקים צמודה למוד החתירים לצרכן של חודש _____ (נקי) בסכום של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ₪). (להלן: "ערבות הנזקים").

מוסכם כי אין בערבות הנזקים כדי לשחרר את הזים מאחריותו ובהתאם להוראות חוזה זה נוסח ערבות הנזקים תחא כמפורט בנספח ה.

11.4 הערבות תשותרר לאחר שחסיימו כל העבודות לשביעות רצון הרשות ולאחר שהזים יגיש בקשה בכתב לרשות.

12. רישום המגרש

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

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על הזים ויבוצעו על חשבונו.

13. תנאי מתלה

ידוע לזים כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו תשלום הוצאות הפיתוח על ידי הזים למשרד.

14. שונות

14.1 הרשות ו/או המשרד יהיו זכאים לחשב ולחמחות את זכויותיה וחובותיה של הרשות על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות כלפי הזים – הכל בכפוף לאישור וחסיכמה מוקדמים של המשרד.

14.2 חוזה זה וחוא בלבד מגבש את כל החסיכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה. ואף לא.

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

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

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

ולראיה באו על החתום,

מועצה מקומית אשדוד
מזכיר המועצה
116
44851
גם המועצה
הרשות

היום

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "חזים"
כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי תתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי
שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים

- נספח א' - נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
- נספח ב' - תנאים מיוחדים.
- נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן.
- נספח ד' - אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת חוזה זה.
- נספח ה' - נוסח ערבות נזקים

נספח א' תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הרשות באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. הרשות חייבת והפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ובכפוף לחסכמות בין הרשות לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שחרשות אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות הרשות עפ"י הסכם זה, הרשות לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.4. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התביעה או לשינוי תכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות התורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתביעה שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.
- 1.6. התחייבות הרשות על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרשים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:

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

2.1. כבישים ומדרכות:

- 2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.
- 2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
- 2.1.3. הרשות תבצע על-פי הצורך ובכפוף לתכניות ותכנון של המשרד, קירות תמך או משלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי הרשות בלבד.

2.2. ניקוז/תענול מי גשם:

- 2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצורת תת-קרקעית.
- 2.2.2. לרשות שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.

2.3. מיס וביוב:

2.3.1. עבודות המים והביוב הן באחריות התאגיד עפ"י כל דין אלא במקרים בהם הרשות מבצעת את העבודות בזהותם להסכמות שבין הרשות לבין התאגיד.

2.4. תשתית ותקשורת:

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

2.5. רשת חשמל:

2.5.1. באחריות הינם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם חרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנזיל וליום לא תחיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

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

2.5.3. המשרד רשאי לבנות מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם לתקדמות העבודות.
על חיוס להשלים ותשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

2.6. תאורת כבישים:

תאורות כבישים תבצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות והמשך.

2.7. פיתוח נופך וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

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

למגשרים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

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

בבמידה וחכבש יבוצע במילוי וא, בחפירה ללא קירות, ידוע ליום ומוקדם עליו כי המילוי וא לתחום המגורש בהתאם לשיפועי המילוי וא החפירה בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא חידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3. מסת).

2.9. תשתית על/ראש שטח:

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

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

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

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים:

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

3.2 ביוב:

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

3.3 ניקוז:

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

3.4 חשמל:

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

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלים את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם. היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיזעפרו לחברת חשמל. היזם ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5 חיבור מערכות למבנה:

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

3.6 חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

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

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

3.7 חנייה:

על-פי התוכנית וחיתר תבנית.

החיתר והחיתר תבנית

3.8 פיתוח המתחם:

3.8.1. פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמות בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התביעה והתקנות והמפה שתימסר לו מאת הרשות. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי הרשות בפועל והיזם

מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם חגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

מודגש כי כל הקירות והתומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היום ועל חשבון ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצי"פים וכבישים.

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

3.8.3. בדגש רב יצוין שניתן שבמגרש היום, תבצע הרשות עבודות עפר חכוללות הפירח ומילוי, הרשות לא תחיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי והאמורות בכל אופן שחוא. היום יהויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבון המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היום לא יוכל לבוא לרשות בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה הרשות במגרשו של היום.

מובהר כי על היום יחיה לבצע את כל הנדרש, על חשבון המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכן במגרשו.

3.8.4. יעוץ קרקע וביסוס:

מובהר ומודגש בואת כי על היום מוטלת החובה לקבל יעוץ בגין הקרקע וביסוס הקרקע המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל החוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היום לרבות המגרשים בהם הרשות ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

היום יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היום במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היום לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

היום מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות-ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה אוכל מבה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי הרשות או בין אם על-ידי אחרים. על היום לבנות קירות חגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

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

מועצה מקומית אלפי מנשה
רח' גלבוע 106
מיקוד 4851

היום

מועצה מקומית אלפי מנשה
רח' גלבוע 106
מיקוד 4851
ד"ר אילן
גורב המועצה

נספח ב' – תנאים מיוחדים

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

פירוט גוש וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המז"ד:	מז"ד תשומות הבניה למגורים	מז"ד בסיס חודש/שנה

הוצאות המיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

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

מועצה מקומית אלפי מנשה
ד"ר גלעד
מיקוד 116
44551

הזים

הרשות

נספח ג' - אישור קבלת מגרש מסומן

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

תאריך: _____

לכבוד

(היום) _____

(כתובת היום) _____

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____
מקום המפגש _____
במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם
ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות,
שנחתם עמנו.

2. עליכם להביא עימכם את נספת הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח
הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____
בטלי: _____

מועד קבלת אלמני מנשה
רח' גלבוע 16
מ"ד 44851
(הרשות)

העתקים:

מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

לכבוד

עיריית

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מו"ד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעות יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערך: סמן V במקומות

המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ואו תביעות בגין סימון גבולות המגרש. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אחיה אחראי לתקינתם על פי תנאי החסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המו"ד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המו"ד

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

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים וחיר

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.ב.,

הנדון: _____ תב"ע

מס' פרויקט

חננו לאשר בזאת כלחלן:

1. היזם:

שם מלא: _____

ת.ז. / ת.פ.: _____

כתובת: _____

2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בחתום לתנאי המכרז.

4. חתם הסכם תשתית עם העירייה במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

5. אין מניעה מבחינתנו שיחתם עם המשרד חוזה בנייה..

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם העירייה

העתק: חשב המשרד

מנהל/חשב מנהל הפרויקט

חברת הבקרה

שם הבנק _____
חטלפון _____

מס' _____

לכבוד _____
רשות מקומית _____
מנהל מקומות אוכלוסין _____
רח' גלבית _____
מיקוד _____
א.ג.ג. _____

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחווה מס' _____ (להלן "החווה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)
שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החווה.
אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")
בקשר עם חווה מספר _____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שחיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תחיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____
שם הבנק _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

כתובת סניף הבנק _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת _____
שם מלא _____
תאריך _____



**מחוז מרכז
חטיבה טכנית**

אומדן עלויות פיתוח – נספח ג'

עבודות פיתוח – גבעת טל א'

1. האומדן כולל את העבודות

- חניה ציבורית
- עבודות פיתוח וגיטון
- מים וביוב- השלמת קו מים לכיבוי אש

2. ריכוז אומדן עבודות

תשתית	תאור העבודה	סכום בש"ח	הערות
חניה ציבורית - עבודות פיתוח	80 חניות לאורך רח' ערבה בסמוך ל78 יח"ד בגבעת טל לפי כתב כמויות מצ"ב	617,768.28	
	אי תנועה לאורך כביש גישה	269,997.00	
	קרצוף וסלילה סופית רח' ערבה מה-78 יח"ד ועד לבית הספר	461,737.60	
	עבודות השלמה – השקיה ונטיעות	141,655.40	
מים וביוב	קו מים לכיבוי אש	249,261.76	
	סה"כ עלות ישירה	1,740,419.04	
	תקורות : תכנון, ניהול, פיקוח - 8%	139,233.52	
	סה"כ עלות כולל תקורות	1,879,652.56	
	מע"מ	319,540.94	
	סה"כ כולל מע"מ	2,199,193.50	
	סה"כ לעריכת חוזה	2,200,000.00	

- התקציב כולל העמסת עלות תקורות על סך 8% מהעלות הישירה
- התקורות כוללות בן השאר : תכנון, תכנון מפורט לביצוע, ניהול (כולל ליווי תכנון מפורט לביצוע) ופיקוח.

סמך ה'

מכתב קיזוז מועצה

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך: 4.9.2017

לכבוד:

מנהלת מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: פרויקט אלפי מנשה – גבעת טל מס' תכנית: 115/8, 115/8/6/1 על שינויית אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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

אגרה/ היטל	קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל חמלא בגין שטח הקרקע	קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל חמלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות, היטל תיעול, היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים), היטלים ואגרות בגין מיס וכיוב למעט מתקן טיחור	קיזוז מלא	קיזוז מלא
אגרות והיטלים למבני ציבור בגין מגרשים שישווקו במסלול "מחיר למשתכן"	קיזוז של 11,363 ₪ צמוד למדד תשומות הבניה שיפורסם בחוברת המכרז שנגבה על ידי המשרד כהוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור עבור כל יחידת דיור	
אגרות והיטלים למבני ציבור בגין מגרשים שישווקו במסלול מכרז קרקע	קיזוז של 8,998 ₪ צמוד למדד תשומות הבניה שיפורסם בחוברת המכרז, שנגבה על ידי המשרד כהוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור עבור כל יחידת דיור	
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז. הרשות המקומית רשאית לגבות אגרות והיטלים למבני ציבור בשיעור מלא בגין זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז.	הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר תחלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.	

מועצה מקומית אלפי מנשה

חולב ארן
נזמח מראש

שלמה קטן
ראש מועצה מקומית

אישור חתימת אלפי מנשה

אני הח"מ _____, עו"ד, היועצת המשפטית של הרשות המקומית, מאשר בזו כי הייה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מרגב _____ תפקיד _____

מרגב _____ תפקיד _____

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

בזו חתימת עו"ד

19538 מ.

חתימת עו"ד

5.9.17
תאריך

שרי משיח

אהרון ישראל
יום שני 15 ינואר 2018 12:24
שרי משיח
FW: אלפי מנשה - הסכם פיתוח (78 יחד) ומסירה גבעת טל
הסכם פיתוח - אלפי מנשה - שכונת גבעת טל - doc.31.7.17; הסכם תשתיות ציבוריות
נוסח סופי.docx; נספח ג' - רשימת עבודות פיתוח ואומדן.doc

אשרתי+חנה

-----Original Message-----

From: חנה שצ'רבקוב
Sent: Monday, July 31, 2017 11:18 AM
To: 'shlomo@44851.co.il'
Cc: הניה ששון; גלית יצחק; אלון עמרם; נדב לחמן לזר; סתונית שמואלי; סימונה טסטה; אהרון ישראל
Subject: אלפי מנשה - הסכם פיתוח (78 יחד) ומסירה גבעת טל

שלום רב,
רצ"ב טיוטת הסכם פיתוח ומסירה לגבעת טל על נספחיו. תשריט האתר יועבר על ידי החטיבה הטכנית בקרוב.
בברכה, חנה

חנה שצ'רבקוב
יועצת משפטית מחוז מרכז

טלפון : 03-7632765
HannahSh@moch.gov.il
משרד הבינוי והשיכון, קרית הממשלה, דרך מנחם בגין 125, תל-אביב ת"ד 7116 תל-אביב 6701201