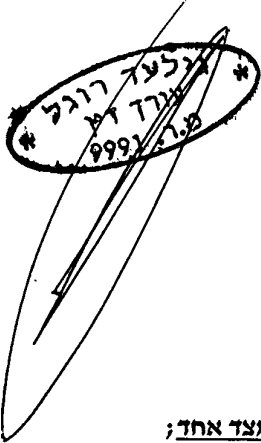


735877



הסכם פיתוח כוללני

שנערך ונחתם ביום 25 לחודש אדר לשנה 2018

בין

משרד הביטחון והביטחון
קלרמון גאנו 3, ירושלים
טלפון: 02-5847106 פקס: 02-5847688
(להלן גם: "המשרד" או "משרד הביטחון והביטחון")

מצד אחד;

ל ב י ן :

עיריית מעלה אדומים
מרחוב קדם, מעלה אדומים
טלפון: 02-5418906; פקס: 02-5418904
(להלן: "הרשות המקומית" או "הרשות")

מצד שני;

והואיל: וחלות על השטח תכניות מפורטות בהתאם לצו בדבר חוק תכנון ערים, כפר ובנינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א – 1971 והמפורטות בנספח 1 להסכם זה (להלן גם: "התכנית"), לרבות תכניות שטרם אושרו למתן תוקף ונמצאות בהליך אישור, המייעדות את המקרקעין בשטח המפורט בנספח 1 לתכנון, פיתוח ובניית יחידות דיור, וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים (להלן גם: "האתרים");

והאתרים מצויים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית;

והואיל וכל המקרקעין באתרים הם בבעלות מדינת ישראל ו/או הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון (להלן גם בהתאמה: "הממונה" **"מקרקעי ישראל"** או **"מקרקעי המדינה"**)

והואיל ובכוונת המשרד, בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל (להלן גם: "הממונה") לשווק את המגרשים במקרקעי הממונה בהתאם למפורט בנספח 2 להסכם זה;

והואיל והקמת האתרים כרוכה בתכנון ובביצוע עבודות פיתוח ציבוריות באתרים ובסביבתם וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, לרבות סלילת כבישים, מדרכות ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים) ועבודות נוספות, כמפורט בהסכם זה על נספחיו (להלן גם: "עבודות הפיתוח");

והואיל ועבודות הפיתוח לאתרים ישרתו בפועל את מקרקעי המדינה.

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את היחסים המשפטיים ביניהם, לרבות לעניין ביצוע עבודות הפיתוח, גביית הוצאות פיתוח, וכן עניינים נוספים, כל זאת בהתאם לאמור בהסכם זה על נספחיו;

לפיכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו

המבוא להסכם זה וכל נספחיו מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ומחייבים כיתר תנאיו.

1.1 בכל מקרה של סתירה בין ההסכם לבין הנספחים המצורפים אליו, הוראות ההסכם גוברות.

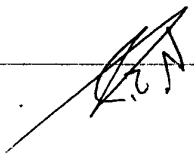
1.2 כותרות הסעיפים נועדו לשם הנוחות בלבד ואין ליחס להן משמעות פרשנית כלשהי.

1.3 הנספחים להסכם זה המובאים להלן, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

- 1.4. בכל מקום בהסכם בו נאמר "תכניות" ו/או "אתרים" – לרבות תכנית אחת ו/או אתר אחד ככל שהסכם זה מתייחס לתכנית אחת ו/או לאתר אחד בלבד.
- נספח 1** – טבלת נתוני התכניות והמקרקעין באתרים;
- נספח 2** – טבלת קצב השיווק הצפוי של יחיד באתרים במקרקעי המדינה;
- נספח 3** – ישריט האתרים;
- נספח 4** – עבודות הפיתוח הנדרשות באתרים ואומדן העבודות (לכל אתר נספח נפרד);
- נספח 5** – דוגמת מכתב הרשות בדבר קיזוז אגרות והיטלים;
- נספח 6** – רשימת עבודות במסגרת בקשת הרשות לביצוע עבודות "ישן מול חדש";
- נספח 7** – נוהל עבודה בין המשרד לרשות המקומית לביצוע עבודות;
- נספח 8** – נספח מסירה ובדק;
- נספח 9** – הסדר לתכנון ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית;
- נספח 10** – נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית;
- נספח 11** – נספח עבודות תשתיות על/ראש שטח;
- 1.5. הסכם זה יחול גם על תוכניות נוספות עתידיות שתקודמנה על ידי העיריה, ככל שתקודמנה, ובכפוף להסכמת הצדדים בכתב.

הגדרות

- בהסכם זה, תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם, כמפורט בזאת:
- 1.5. **"עבודות פיתוח כללי"** – העבודות המפורטות ב**נספח 4** ובכלל זה עבודות תשתית שיבוצעו בשטחים הציבוריים של האתר לרבות עבודות סלילת כבישים ומדרכות, עבודות עפר, מים, ניקוז, תיעול וביוב, קירות תומכים, תשתיות חשמל תאורה, ובכלל זה תכנון, מדידות, פיקוח וכיו"ב ועבודות או שירותים נלווים לכך.
- 1.6. **"תשתיות על/ראש שטח"** – תשתיות המיועדות לשרת יותר מתוכנית אחת (תבי"ע או אתר, לרבות תוכניות שבהכנה), כולל עבודות המשרתות הן שכונות קיימות והן אתרים חדשים, לרבות הקמת גשרים, סלילת דרכים ראשיות, הקמת קווי ומכוני ביוב, טיהור וניקוז מים ושפכים, הקמה, פיתוח וגיוון של שטחים ציבוריים פתוחים, ביצוע עבודות עפר, חשמל, תאורה וכיו"ב.
- 1.7. **"הוצאות פיתוח"** – תשלומים שגובה המשרד מיזמים בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.
- 1.8. **"היטלי פיתוח"** – היטלים, אגרות (למעט אגרות בניה) וכל תשלום חובה ע"פ דין לרשות המקומית או לתאגיד (לפי העניין) המוטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים שבתוקף.
- 1.9. **"מבני ציבור (רשות)"** – כהגדרתם בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1436 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 1.10. **"ישן מול חדש"** – כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- 1.11. **"תכנון מפורט"** – תכנון מפורט לביצוע לקראת הוצאת מכריז פיתוח.






2. מהות ההתקשרות מושא ההסכם :

- 2.1. קביעת תכולת עבודות הפיתוח באתר, לרבות קביעת הליך אישור תכניות הפיתוח ע"י הצדדים, אופן ביצוע עבודות הפיתוח ומסירת העבודות לאחריות הרשות המקומית.
- 2.2. קביעת הסדרים לעניין גביית הוצאות פיתוח והטילי פיתוח בקשר עם עבודות הפיתוח באתר לרבות תשתנות על.

3. התחייבויות המשרד :

- בכפוף למילוי התחייבויות הרשות על פי הסכם זה, מתחייב משרד הבינוי והשיכון כדלקמן :
- 3.1. להכין תכנון מפורט לביצוע עבודות הפיתוח הכללי ולהקמת תשתיות על/ראש שטח כמפורט בנספח 4.
- 3.2. להביא את אומדן תכניות הפיתוח לאישור הועדה לתכנון ופיתוח כהגדרתה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1429 מיום 29.6.2015 ו/או כל ועדה מוסמכת שתיכנס בנעליה בהתאם לאמור בכל דין.
- 3.3. ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 יעשה בתיאום עם הרשות בהתאם לנוהל הקבוע בנספח 7.
- 3.4. למסור לידי הרשות את כל ההנחיות והמידע הדרושים לצורך ביצועו של הסכם זה.
- 3.5. לשווק את יחידות הדיור באתר/ם בהתאם לנוהלי המשרד.
- 3.6. עבודות הפיתוח שבנספח 4 יבוצעו בהלימה לשיווק יחידות הדיור על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתר/ים ו/או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).
- 3.7. פעולות לפינוי מקרקעין הנדרשות לצורך קידום התכניות תהינה באחריות המשרד, למעט במקרים בהם המשרד יפנה לרשות המקומית לצורך ביצוע הפינוי. במקרה כזה ובאם הסכימה הרשות, המשרד יממן את פעולות הפינוי ובלבד שתבצענה בהתאם לכללים החלים במשרד, וניתן אישור המשרד להחלטות המתקבלות בעניין זה. למען חסר כל ספק, לא יהיה במימון ביצוע הפינוי כדי להטיל על המשרד אחריות לביצוע הפינוי ולכל ההשלכות הנובעות מכך.
- 3.8. ככל שהמשרד יבצע את כל הפעולות הנדרשות להכנה ואישור של תכנית לצרכי רישומה, תמומן מטרה זו מתוך הוצאות הפיתוח אותן יגבה המשרד מהיזמים. ככל שהמשרד יחליט כי הרשות המקומית תבצע את כל הפעולות הנדרשות להכנה ואישור של תכנית לצרכי רישומה, תמומן מטרה זו מתוך כספי הוצאות הפיתוח שייגבו על ידי המשרד מיזמים, והמשרד יעביר כספים אלה לרשות המקומית לצורך ביצוע פעולות אלה.
- 3.9. המשרד יפעל בהתאם לנוהל העבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, המצורף להסכם זה כנספח 7 וכן בהתאם לנוהל המסירה והבדק בנספח 8.

4. התחייבויות הרשות :

- בכפוף למילוי התחייבויות המשרד עפ"י הסכם זה, הרשות מתחייבת כדלקמן :
- 4.1. הרשות מצהירה בזאת כי הינה רשאית להתקשר בהסכם זה ולבצעו בהתאם לתנאיו, ואין כל מניעה להתקשרות מי מהם בהסכם זה.
- 4.2. הרשות מצהירה בזאת כי הסכם זה, על התחייבויותיו ונספחיו, אושר במוסדותיה המוסמכים ע"פ כל דין.
- 4.3. ככל שיש צורך בהיתרי בניה לעבודות הפיתוח הכללי, מתחייבת הרשות לפטור את עבודות הפיתוח הכללי מתשלום אגרות בניה.
- 4.4. הרשות מכירה בחשיבות הקמת האתר/ים לצורך פיתוח העיר, וכן בחשיבותה המכרעת של עבודות הפיתוח במסגרת הקמת האתר, ולכן תעשה ככל הנדרש לצורך מתן מענה וסיוע למשרד הבינוי והשיכון ו/או למי מטעמו לצורך השלמת תכנון וביצוע עבודות הפיתוח שבנספח 4 בצורה מיטבית, וכן תעשה כל שנדרש ממנה כדי לאשר מטעמה את תוכניות הפיתוח לביצוע, ולפיכך דין.

4.5. הרשות תפעל בהתאם לנוהל העבודה לעבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, המצורף להסכם זה כנספח 7 וכן בהתאם לנוהל המסירה והבדק כנספח 8.

4.6. ככל שיוסכם בין הצדדים על ביצוע עבודות פיתוח ע"י הרשות המקומית, תפעל הרשות בהתאם לנספחים 9 ו-10.

4.7. ~~ההחלטות מתחייבת כי במקרה של הקמת תאגיד מים וביוב או הצטרפות לתאגיד קיים, היא תעביר את כלל התחייבויותיה בוססם זה, בנושא מים וביוב, כלפי המשרד לתאגיד. בקשר עם עבודות פיתוח להקמת תשתיות מים וביוב ותשתיות המצויות בתחום עיסוקו הבלעדי של תאגיד המים, ובכלל זה חלוקת עבודות פיתוח כאמור, גביית הוצאות פיתוח/ דמי הקמה, קיזוז דמי הקמה, אחריות להוצאת היתרים, נוהלי עבודה, פיקוח ובקרה ומסירה. הסדרים שייקבעו מול תאגיד המים לעניין דמי גביית דמי הקמה/ הוצאות פיתוח יובאו לידיעת המשתתפים במכרזי השיווק שיפורסמו ע"י המשרד.~~

4.8. הרשות מתחייבת לכלול בתכנית מצפה נבו מזרח, מס' 420/1/6/25 את ההוראות שלהלן:

א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתכנית מצפה נבו מזרח יהיה הגשת התכנון המפורט של המחלף בחיבור שבין כביש מס' 7 לכביש מס' 1 למהנדס העיר, לרבות תכנון שלביות הביצוע.

ב. תיזמון שלביות הביצוע המלא של המחלף יתואם עם הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.

ג. תחום הקו הכחול של תכנית מצפה נבו מזרח יכלול חיבור סטטוטורי לכביש המוביל ממצפה נבו עד החיבור לכביש 7. תחום הקו הכחול של תכנית 07 מזרח יכלול הסדרה סטטוטורית לחיבור מחלף כביש 7 עם כביש 1 המאפשר חיבורים רב מפלסיים לכיוון מצפה נבו, למחנה ישי ולמבשרת אדומים.

ד. תנאי למתן היתר בנייה מעבר ל-750 יח"ד הכלולות בשלוש התכניות - "כיכר קדם" (להלן גם: "מס' תכנית 420/1/24"), "מצפה-נבו מזרח" (להלן גם: "מס' תכנית 420/1/6/25" ורח' הגיתית) (להלן גם: "מס' תכנית 420/1/4/42"), יהיה תחילת ביצוע עבודות בפועל ובשטח של שלביות ההפרדה המפלסית של התכנית כפי שתאושר על ידי הרשויות המוסמכות.

ה. תנאי לאכלוס מעל ל-50% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית "מצפה-נבו" (מס' 420/1/6/25) יהיה השלמת ביצוע העבודות להפרדה המפלסית ע"פ השלביות שתאושר כמפורט לעיל.

4.10. הרשות מתחייבת לכלול בתוכנית פינוי בינוי, רח' הקרן, מס' 420/1/4/40 את ההוראות שלהלן:

א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתוכנית יהיה הגשת התכנון המוקדם של המחלף בחיבור שבין כביש 7 לכביש מס' 1 למהנדס העיר, לרבות תכנון שלביות הביצוע.

ב. תנאי לאכלוס מעל ל-30% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית יהיה השלמת ביצוע העבודות להפרדה המפלסית ע"פ השלביות שתאושר כמפורט לעיל (בהתאמה להחלטת הרשויות המוסמכות).

5. ליווי הביצוע ע"י הרשות המקומית:

5.1. הרשות המקומית תלווה על חשבונה את ביצוע העבודות שיבוצעו ע"י המשרד באופן שוטף, ובכלל זאת אף תהא רשאית למנות מפקח מטעמה אשר יהיה רשאי לפקח על ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות הפיתוח ולסיכומים בין הצדדים (להלן: "המפקח"), לרבות בחינת טיב ביצוע עבודות הפיתוח, טיב החומרים המשמשים לעבודות הפיתוח, הבטחת איכות וכן השתתפות בשיבות תיאום וכל הדרוש לשם ביצוע עבודת הפיקוח.

5.2. מוסכם בזאת, כי המפקח לא יהיה רשאי לתת כל הוראה ישירה לקבלנים שיועסקו מטעם המשרד בביצוע עבודות הפיתוח, אלא יעביר את הערותיו למשרד בלבד אשר

עביר את הערות המפקח לקבלנים ו/או ליוזם, כאשר שיקול הדעת הבלעדי בעניין זה נתון למשרד. מבלי לגרוע מהאמור, אין המשרד מתחייב לקבל את הערות המפקח ו/או לפעול על פיהן.

5.3. ככל שתהיה לרשות המקומית טענה לגבי טיב ביצוע העבודות על ידי המשרד ו/או הקבלנים, היא תביאה מידית לידיעתו של המשרד. אין בהוראת סעיף זה כדי ללמד על חובתו של המשרד ו/או הקבלנים הפועלים מטעמו לבצע שינוי ו/או וניקון בעבודות בעקבות טענה מצד הרע"ת המקומית. מובהר, כי ככל שיחול עיכוב בהבאת הטענה לידיעת המשרד, יהיה רשאי המשרד לשקול את חלופי הזמן והשפעתו על העבודות לצורך קבלת החלטה אם לערוך תיקון ו/או שינוי כאמור.

5.4. מינוי מפקח לפי סעיף 5.1 לעיל אינו גורע מאחריות המשרד ו/או מי מטעמו לביצוע העבודות שבאחריות המשרד.

6. גביית הוצאות פיתוח וקניזת של היטלי פיתוח:

6.1. מוסכם על הצדדים, כי המשרד יגבה מהיוזמים את מלוא הוצאות הפיתוח בגין כלל עבודות הפיתוח שהוא מחויב בהתאם להסכם זה, בין אם נוצלו מלוא זכויות הבניה עפ"י התכניות ובין אם לאו.

6.2. כנגד תשלום הוצאות הפיתוח למשרד על ידי היוזם, הרשות המקומית תבצע קניזת מלא של כלל היטלי הפיתוח, ובכלל זה לא תקבע כי תשלום היטלי פיתוח מהווה תנאי למתן היתר בניה ו/או קבלת הרשאה. היטלי הפיתוח המקוויזים ייקבעו בטופס כדוגמת **נספח 5**.

6.3. על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל, מוסכם בזאת, כי ככל שיוקנו זכויות בניה נוספות לאתר, בין בדרך של אישור תכנית, ובין בדרך אחרת, בטרם מסירת עבודות הפיתוח במלואן לרשות המקומית, יגבה המשרד מהיוזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות בהתאם לכללים המקובלים במשרד בעניין זה, והרשות המקומית תבצע קניזת מלא של היטלי פיתוח החלים בגין זכויות הבניה הנוספות, עד לגובה הוצאות הפיתוח ששולמו, ולא תגבה בגין תשלום נוסף.

6.4. הושלמה מסירת כלל עבודות הפיתוח לרשות המקומית, ורק לאחר מכן הוקנו זכויות בניה נוספות לאתר, כאמור בסעיף 6.3 לעיל, תהיה הרשות המקומית רשאית לגבות היטלי פיתוח בגין זכויות הבניה הנוספות.

6.5. הצדדים מסכימים, כי המשרד יביא לידיעת היוזמים את החסדרים הקבועים ו/או שייקבעו בהתאם להסכם זה.

6.6. הרשות המקומית מתחייבת בזאת כי בכל מקרה של התקנת חוקי עזר חדשים ו/או תיקון חוקי העזר העירוניים שבתוקף ו/או שעניינם תוספת היטלי פיתוח אשר אינם קיימים בדין כיום, וככל שהעבודות מושא היטלי פיתוח אלו כלולות ב**נספח 4** להסכם זה (להלן: "**היטלי הפיתוח החדשים**"), הרי שהרשות המקומית תבצע קניזת מלא של היטלי הפיתוח בגין חוקי העזר החדשים כנגד הוצאות הפיתוח ששולמו על ידי היוזם למשרד.

6.7. מבלי לגרוע מהאמור, המשרד יהיה רשאי לקזז כנגד כל חוב המגיע לו מהעירייה, בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין אם בדרך אחרת, כנגד כל סכום המגיע ממנו לעירייה בין אם הוא נובע מהסכם זה ובין אם בדרך אחרת. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מזכותו של המשרד לגבות כל חוב בכל דרך אחרת.

7. מבני ציבור (רשות)

7.1. תכנון ובניית מבני ציבור (רשות) יבוצעו ע"י העירייה. קביעת מבני הציבור הנדרשים, נתונה להחלטת הרשות המקומית בהתאם לסדרי הקדימויות שלה, ובלבד שלא יהיה בה כדי לעכב את הנפקת היתרי הבניה והאכלוס.

7.2. הרשות מתחייבת לגבות מהיוזמים אגרות והיטלים בגין מוסדות ציבור (רשות) מכוח חוק העזר (אגרת מבני ציבור) של מעלה אדומים אשר בתוקף למועד הגבייה ובכפוף לכל דין.

7.3. הרשות מתחייבת להשלים את תכנון ובניית מבני הציבור (רשות) בשלב בו הם נדרשים לצורך מתן היתרי הבניה ו/או אכלוס האתרים, וזאת, בהתאם לקצב השיווק וללוח הזמנים לאכלוס האתרים השונים הנגזר ממנו כמפורט ב**נספח 2**.

7.4. המשרד מתחייב לכלול בכל מכרזי השיווק סעיף בדלהלן: "ידוע ליוזם כי התשלומים שהוא משלם למשרד הבינוי והשיכון לפי מכרז זה, אינם כוללים תשלום בגין הקמת מבני ציבור

וכי יהיה עליו לשלם אגרה למימון מבני ציבור לרשות המקומית בהתאם לחוק העזר שבתוקף מעת לעת"

7.5. ככל שיתקיים פער בין הסכומים שתגבה הרשות מכוח חוקי העזר העירוניים לצורך בניית מבני ציבור (רשות) וכן תקציבים ממשלתיים אחרים שיועמדו לרשותה, ככל שיועמדו, לבין העלות בפועל של הקמת מבני הציבור (רשות), יכוסה הפער מתוך מקורותיה העצמיים של הרשות. מובהר כי כיסוי פער כאמור ע"י הרשות המקומית לא יהיה בו כדי לגרוע מחובת הרשות המקומית לעמוד בקצב השיווק ובלוח הזמנים כאמור בסעיף 7.3 לעיל.

8. מוסדות ציבור חובה

הצדדים מסכימים לפעול במשותף מול משרדי הממשלה הרלוונטיים, לצורך זירוז התקצוב להקמת מבני ציבור חובה שיתנו מענה לאיכלוס השכונות.

9. "ישן מול חדש"

9.1. נוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות, יגבה המשרד חיוב בגין "ישן מול חדש" לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 או כל החלטה שתבוא במקומה כמפורט להלן:

9.1.1. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבנייה רוויה במסלול "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהיזמים סך של 11,592 ש"ח ליחידת דיור (צמוד למדד 01/18).

9.1.2. במכרזים בהם ישווקו יחידות דיור בבנייה רוויה במסלול שאינו "מחיר למשתכן" יגבה המשרד מהיזמים סך של 8,957 ש"ח ליחידת דיור (צמוד למדד 01/18).

9.1.3. ביחס ליחידת דיור צמודת קרקע יגבה המשרד סך של 2,529 ש"ח ליחידת דיור (צמוד למדד 01/18).

9.2. הסכומים האמורים לעיל ייקבעו לפי החלטת המועצה התקפה בעת חתימת הסכם זה. סכומים אלו יעודכנו בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת המועצה התקפה בעת מועד השיווק, וככל שיחול שינוי במרכיב כלשהו בהחלטת המועצה, יתוקנו הסכומים בהתאם. מובהר, כי הצמדת הסכומים וערך הקרקע ייקבעו אף הם לפי מועד השיווק.

9.3. אופן הגביה, הצמדת הסכומים, והעברת ההרשאה לרשות יתבצעו בהתאם לכללים המקובלים במשרד לעניין זה.

9.4. הרשות תגיש למשרד את נספח 6 חתום על ידה במסגרת ההסכם, כשהוא כולל את תכנית העבודה לגבי שכונות ותיקות ו/או תשתיות ראש שטח, שמימושן יתבצע באמצעות סכומי החיוב האמורים בסעיף זה.

9.5. העבודות לפי סעיף זה יבוצעו ע"י הרשות. העברת סכומי החיוב תהיה בהתאם להתקדמות ביצוע העבודות, בכפוף לאישור השלמת עבודות אלו ע"י הרשות המקומית וקבלת חשבוניות מהרשות המקומית המעידות על ביצוע, והכל בהתאם לכללי המשרד.

10. "תשתיות על"

10.1. בכפוף להצלחת השיווק וקבלת תשלומי הפיתוח מהיזמים בגין תשתיות העל, יועברו לעירייה הכספים שנגבו וזאת לצורך ביצוע העבודות המפורטות בנספח 11. תעדוף העבודות ייקבע בתיאום בין העירייה והמשרד כך שלא יפגע שיווקן, פיתוחן ו/או אכלוסן של יחיד נשוא הסכם זה.

10.2. מוסכם על הצדדים כי עד למועד תחילת שיווק תוכניות מספר 420/4/3 , 420/4/10 , 420/4/7 וכן תוכנית "שטח G", כולן או חלקן (להלן "תוכניות עתידיות"), סכום תשתיות העל הנקוב בנספח 11, לא יועמס על יחידות הדיור נשוא התוכניות העתידיות, אלא יועמס על יתר יחידות הדיור נשוא הסכם זה ויועבר לעירייה כאמור בהסכם בסעיף 10.1. מובהר כי לעת תחילת שיווק יחידות הדיור בתוכניות העתידיות, העירייה לא תהא זכאית לתשתיות על נוספות.

11. הקצאת מגרשי השלמה לצורך התחדשות עירונית

11.1. בהתאם לבקשת הרשות, בדבר הקצאת מגרשי השלמה לצורך קידום הליכי התחדשות עירונית בתחומי הרשות, תיערך בדיקה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות") לאיתור המתחמים אשר מטעמים כלכליים או תכנוניים או חברתיים נדרשים להקצאת מגרשי השלמה.

11.2. בהתאם לתוצאות הבדיקה האמורה לעיל, יפעלו המשרד והרשות להתחדשות מול רשות מקרקעי ישראל לצורך הקצאת מגרשי השלמה הנדרשים, לרבות מכלל המגרשים המיועדים לשיווק על פי הסכם זה, וזאת בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי המשרד אשר יהיו בתוקף באותה העת.

12. ביצוע העבודות על ידי הרשות

12.1. במקרים המתאימים ובהסכמת הרשות, יהיה רשאי המשרד להחליט כי עבודות פיתוח מסוימות יבוצעו על ידי הרשות המקומית. עבודות אלו יפורטו במסמך כדוגמת **נספח 9**, ולגבי ביצוע עבודות אלו יחולו הוראות **נספח 10** (נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית או באמצעות תאגיד עירוני העוסק בפיתוח מטעמה). והכל בכפוף לחוק חובת מכרזים על כל תקנותיו. למען הסר ספק מובהר, כי הוראות **נספח 10** מהוות חלק בלתי נפרד מהתחייבויותיה והצהרותיה של הרשות לפי הסכם זה, וכחלק בלתי נפרד מהזכויות והסמכויות הנתונות למשרד לפי הסכם זה.

12.2. הרשות מתחייבת בזה, כי התשלומים שיועברו אליה על ידי המשרד בהתאם לקבוע ב**נספח 9** ישמשו אך ורק לצורך ביצוע עבודות הפיתוח המפורטות בו. העברת הכספים תהיה בהתאם להתקדמות ביצוע עבודות הפיתוח וכנגד תוצאות מכרזים והצגת חשבונות.

12.3. הרשות מתחייבת לבצע את כל העבודות המפורטות בנספח 11, וזאת בהתאם לקצב התקדמות השיווק ובכפוף לתנאים הבאים במצטבר: (א) הצלחת השיווק (ב) גביית התשלומים בפועל על ידי המשרד (של החלק היחסי המשוק) והעברתם לרשות (ג) אישור תכנית עבודה מראש ובכתב על ידי המשרד, כאמור בנספח 11.

12.4. מוסכם על הצדדים, כי בכפוף לאישור המשרד, תינתן לרשות הגמישות להוסיף ו/או להפחית מהעבודות המפורטות בנספח 11 ו/או 6, לרבות, ניווד תקציבים בין העבודות השונות המפורטות בנספח 11 ו/או 6, ובלבד שהסכום הכולל של העבודות המפורטות בנספח 11 ו/או 6 לא ישתנה.

12.5. מוסכם על הצדדים, כי הסכומים הנקובים בנספח 11 כוללים את מלוא התקורות, מע"מ ובצ"מ לרבות תכנון, ניהול ופיקוח. יובהר כי עמלת העירייה כוללת בין היתר, עמלה בגין ניהול ופיקוח בסך של 7.5% מהסכומים המפורטים בנספח 11.

12.6. כן מוסכם על הצדדים, כי תנאי לביצוע גשר המצדים, הינו תוספת של לפחות 400 יחידות דיור בתוכנית המצדים ושיווק יחידות דיור אלו.

13. מסירת עבודות הפיתוח ותקופת בדיק:

13.1. עם סיום עבודות הפיתוח, במלואן או כל חלק מהן, ייערך הליך מסירת עבודות הפיתוח בהתאם ל**נספח 8** להסכם זה.

13.2. לאחר מסירת עבודות הפיתוח בהתאם ל**נספח 8** להסכם זה, תחל תקופת הבדק אשר הינה שנה ממועד סיום המסירה הסופי. יתר הוראות תקופת הבדק הינן בהתאם למפורט ב**נספח 8** להסכם זה.

14. מסירת אתרים ועבודות השלמה לרשות

14.1. לאחר מתן היתרי אכלוס מטעם הרשות ל- 80% מיחידות הדיור באתר, המשרד רשאי למסור את עבודות הפיתוח אשר בוצעו על ידי המשרד באתר זה בהתאם לקבוע בסעיף 12 לעיל. עשה המשרד כן, רשאים הצדדים לקבוע כי יתרת עבודות הפיתוח שבאחריות המשרד, ככל שישנן, יבוצעו על ידי הרשות (להלן: "עבודות השלמה"). וזאת בתנאים שיקבעו באותה עת בנספח ספציפי שייחתם בין המשרד לרשות. עבודות אלו יפורטו במסמך כדוגמת **נספח 9**, ולגבי ביצוע עבודות אלו יחולו הוראות **נספח 10** (נוהל ביצוע עבודות ע"י הרשות המקומית). בין יתר התנאים

בנספח שייחתם, יכלל אומדן שיערך על ידי המשרד וכתב כמויות שיפרט את עבודות ההשלמה הנדרשות ואת הסכומים הסופיים אשר יועברו לרשות מהמשרד כנגד ביצוען.

15. שונות

15.1. הצדדים מסכימים לפעול במשותף אל מול משרד הביטחון, וזאת לצורך מתן אישור לתקצוב התשתיות שתפורטנה להלן:

- א. השלמת מחלף הכניסה לעיר
- ב. מחלף נופי סלע-מבשרת אדומים (בשלב) כולל מצפה נבו מזרח
- ג. מחלף גבעת המייסדים/ אזה"ת- כביש 437.
- ד. תקצוב תכנון וביצוע השלמת כביש הטבעת המזרחי (עוקף צור-באחר)

15.2. הצדדים מסכימים לפעול במשותף אל מול משרד הביטחון, וזאת לצורך מתן אישור לתקצוב התשתיות שתפורטנה להלן:

15.3. א. כביש "מרקם החיים".

ב. גידור ומרכיבי בטון באזה"ת.

15.4. המשרד ממנה את מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה להיות ממונה מטעמו בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

15.5. הרשות ממנה את מהנדס הרשות להיות ממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה.

15.6. כל צד רשאי להחליף את הממונה מטעמו בכל עת וללא הסכמת הצד השני.

15.7. כסיוע במימון בניית מבנה העיריה, ובכפוף להצלחת שיווק מתחם "כיכר קדם" וקבלת כספים מהיזמים שיזכו במכרזי שיווק יחידות השיווק (להלן: "תקבולי השיווק"), יעביר המשרד לעירייה סך של 3 מיליון ₪, ע"פ החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1476, וזאת עד ליום 30.6.19.

מוסכם על הצדדים, כי הסכום הנ"ל (3 מיליון ₪) יקוזז מהזמנה מספר 1704477/2017 ע"ס 4,107,058 ₪, אשר הועברה מהמשרד לעירייה, עבור תכנון מפורט למשרדי העיריה והמתחם הלוגיסטי. עם זאת, מובהר לעירייה, כי הכספים הנ"ל שיקוזזו, עתידים לשוב לעירייה, וזאת במסגרת כספי "ערך הכינון" שהיא עתידה לקבל מרמ"י.

מובהר כי, ככל וסכום תקבולי השיווק יעלה על הסכום הנ"ל (3 מיליון ₪), תועבר היתרה לעירייה, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1476 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

15.8. העיריה מתחייבת לפנות מ"כיכר קדם", את כל המבנים/ המטרדים/ המכשולים, וכל דבר מצוי, בין שמחובר לקרקע ובין שאינו מחובר לקרקע, עד ליום 28.02.2019, וזאת על מנת לאפשר למשרד לבצע במקרקעין כל עבודה נדרשת, לרבות, עבודות פיתוח, שיווק המקרקעין, ואו כל עבודה אחרת ואו הכרוכה בהם.

15.9. מוסכם כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות לכל נזק שיארע להם או לצד ג', עקב ו/או בקשר לביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד, למעט נזק שארע עקב מעשה או מחדל של הרשות המקומית. בקשר עם עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית בהתאם להוראות הסכם זה- הרשות תהא אחראית לכל נזק שיגרם לה ו/או למשרד ו/או לצד ג' כלשהו עקב ו/או בקשר עם העבודות שיבוצעו על ידיה.

MT

7

15.10 מבלי לפגוע בזכויות המשרד ע"פ כל דין, הרשות המקומית מתחייבת לשפות את

המשרד בגין כל תשלום שיחויב המשרד לשלם לחברות ואו יזמים ואו צד ג' כתוצאה מהפרת הסכם זה או תנאי מתנאיו ע"י הרשות המקומית לרבות גביית אגרות והיטלים שלא על פי הסכם זה ואו שלא כדין, או בגין תביעה ואו טענה ואו דרישה הקשורה ואו הנובעת ממעשים או מתחילים של הרשות המקומית לרבות הוצאות המשרד במסגרת תביעה ולרבות בגין הפקעות ואי פינויים שבוצעו שלא כדין ע"י הרשות.

15.11 לא יהא תוקף לכל שינוי בהסכם זה או בתנאי מתנאיו או לכל ויתור, אורכה, או הנחה אלא אם נעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של הצדדים.

15.12 אין באמור בהסכם זה כדי למנוע מהעירייה לפנות למשרד במהלך תקופת יישום ההסכם, בבקשה לשינוי תנאיו על ידי מעבר למתכונת של "הסכם גג" בכפוף לעמידה בתנאי הסף המפורטים בהחלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל לעניין זה כפי שיהיו מעת לעת. יודגש כי אין בהגשת הבקשה למשרד, כדי לחייב את המשרד להיעתר לה והיא תיבחן באותה העת על פי החלטות הממשלה ומועצת מקרקעי ישראל לעניין זה כפי שיהיו מעת לעת ועל פי כל דין.

15.13 ככל שתוגש על ידי העירייה בקשה להקדמת מימון היא תיבחן על ידי המשרד בהתאם לנהליו באותה העת. יודגש כי אין בהגשת הבקשה למשרד, כדי לחייב את המשרד להיעתר לה.

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

15.15 הסכם זה, על נספחיו, משקף את הסכמת הצדדים בכללותה והוא מבטל כל הסכם ואו הסכמה קודמת בין הצדדים בעניינים נושא הסכם זה.

15.16 הוראות הסכם זה, בין בע"פ ובין בכתב, אינן באות להקנות זכות כלשהי לצד שלישי. הוראות ההסכם מחייבות או מזכות לפי העניין, אך ורק את הצדדים לו.

15.17 על הסכם זה חלים דיני מדינת ישראל ומקום השיפוט יהיה בית המשפט המוסמך בירושלים או בתל אביב בלבד.

15.18 ההרשאה להתחייב וביצוע ההוצאה ע"י המשרד הכרוכים בהסכם זה, כפופים למגבלות התקציב ולאמור בחוק התקציב השנתי.

15.19 כתובות הצדדים לצורך הסכם זה הן:

משרד הבינוי והשיכון קלרמון גאנו 3 ירושלים

עירית מעלה אדומים

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון
גדו מארק
סמנכ"ל בכיר התכנון והתמסורת
משרד הבינוי והשיכון

מוטי ברשישת
גזבר העירייה
מעלה אדומים

הרשות

בני כשריאל
ראש העיר



אישור חתימת

אני הח"מ גלעד רוגל עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה. מר בני כשריאל תפקיד ראש הרשות, מר מוטי ברשישת תפקיד גזבר הרשות וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

גלעד רוגל
עו"ד
מ.ה. 9993
חתימת עו"ד

23/10/18

תאריך

טבלת נתוני התכניות והמקרקעין באתרים

[illegible]

הערה: טבלה עיקרית זו מבוססת על הערכה בלבד. הטבלה לידיעה כוללת שטחי מסחר, תעסוקה, תעשייה, מלונאות ודיור מוגן. ככל שמדובר בתביע עתידית, אשר טרם אושרה על ידי מוסדות התכנון, המהווה חלק מתוכנית המתאר הקיימת הידועה במועד חתימת ההסכם, יחולו לגביה הוראות ההסכם זה, בשינויים המחויבים. ככל שיחולו שינויים בתוכנית המתאר הידועה במועד חתימת ההסכם, כך שיכללו בה תביעות נוספות, תיערך תוספת להסכם בקשר לאותן תביעות שיתווספו במסגרת שינוי תוכנית המתאר כאמור.

גזבר העיריה
מעלה אדומים

~~בני כשריאל
ראש העיר~~

נספח 2

**טבלת קצב שיווק הצפוי של יח"ד באתרים במקרקעי המדינה
בפוף לאישור מנ"נ**

מס'ח"ד כולל בתכנית	2022 ואילך	2021	2020	2019	2018	סטטוס	שכונה/שם הפרויקט	תב"ע
46					46	בתקף	נפי סלע	420/7/1/30
28					28	בתקף	השופר	420/7/1/37
8					8	בתקף	חוט השני	420/7/1/50
8					8	בתקף	חגי הסלע	420/7/1/51
22					22	בתקף	נפי סליו צפון	420/1/7/38
459				459		בתקף	כיכר קדם	420/1/24
104				104		בתקף	רח' הגיתית	420/1/4/42
18				18		לדיון להפקדה	שכונת מגדים	420/1/3/52
62		62				בתכנון	הכניסה לעיר	420/1/16/3
70		70				בתכנון	עיבי הצלף	420/1/16/4
750	500	250				בתכנון	המצדים	
2972	1472	500	500	500		לדיון להפקדה	נפי סלע מזרח	420/1/7/59
340			140	200		אשר בועדה מקומית	מצפה גבו מזרח	420/1/6/25
1530	530	500	500			לדיון להפקדה	גבעת המייסדים	420/2/3/2
5000	4250	750				לתכנון	שטח אש 912	
1500	1500					לתכנון	שטח G	
2400	2400					לתכנון	מחנה ישי	
264	264					בתכנון	מבשרת אדומים	420/4/3
2182	2182					להפקדה	מבשרת אדומים מזרח	420/4/10
1228	1228					להפקדה	מבשרת אדומים דרום	420/4/7
18991	14326	2132	1140	1281	112		סה"כ	

הערה: בסמכות המשרד לשנות את תמהיל ומועדי השיווק בכל עת

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]





Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature that appears to be "R.N." and a smaller mark below it.

נספח 4

עבודות הפיתוח המבוצעות באתר/ים

נספח זה יחתם בין המשרד לבין הרשות בטרם השיווק של כל אתר בנפרד.

פירוט העבודות:

שם העבודה	מהות ופירוט העבודה	תקציב בש"ח
1. עבודות מיוחדות באתר		
1.1 רט"ג/קק"ל		
1.2 רשות העתיקות		
1.3 חברת חשמל חיבורים לבתים		
2. עבודות שכיחות באתר		
2.1 עבודות בטון יצוק באתר		
2.2 מתקני חשמל ותאורה		
2.3 שצי"פים ופיתוח נופי		
2.4 גינון והשקיה ברחובות		
2.5 קירות תמך		
2.6 עבודות עפר, סלילה ותיעול		
2.7 קווי מים וביוב		
3. עבודות ראש שטח (תשתיות על)		
4. תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח		
5. בדיקות קרקע		

• בהתאם לאישור הועדה לתכנון ופיתוח מיום _____ ;

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

מוטק ברשימת
גזבר העירייה
מעלה שומרים
בני כשרית
ראש העיר



[Handwritten signature]

תאריך:

לכבוד:

בני כשרואל

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) נופי סלע מס' תכנית: 420/7/1/30 על שינויה

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;
והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");
אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

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

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

מנכ"ל ברשימת

גזבר העירייה
גזבר העירייה



אישור תשלומים

בני כשרואל

ראש העירייה

אני הח"מ גלעד רוגל עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה. מר בני כשרואל תפקיד ראש הרשות, מר מוטי ברשימת תפקיד גזבר הרשות וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדן.

גלעד רוגל
עורך דין
9991-1-0
חתימת עו"ד

23/10/18

תאריך

מ

תוכנית עבודה מוצעת ע"י הרשות המקומית מתקציב שן חול חדש (לתערוך בעת הביצוע) על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה
העבודה
רמזור צמחים מרכזיים וכיכרות
שדרוג המרחב הציבורי במרכזי המסחר העירוניים
חניונים ציבוריים
מערכת קריאת מוני מים מרחוק
ביצוע שדרוג נתיב האפוד כדרך משולבת
שדרוג תשתיות - ריבוד כבישים
חידוש ריהוט רחוב
מתקני ספורט וכושר
הנגשת שטחי ציבור - רחבות, ככרות ומדרכות
הנגשת שצ"פים
ביצוע הצללות וקירוי ברחבי העיר
הקמת גינות משחק לכלבים
החלפת עמודי חשמל ישנים לתאורה/ החלפת גופי תאורה
הנגשת מבני ציבור
שיפוץ מבני ציבור
החלפת חול/ שומשומית

מוטי ברשישת
גזבר העיריה
מעלה אדומים

חתימת גזבר הרשות

יונתן לובל
מהנדס העיר
עיריית מעלה אדומים

חתימת מהנדס הרשות

1

11

נספח 7

נוהל עבודה לתכנון וביצוע על ידי המשרד של עבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים

ציבוריים

1. הכנת תכניות הפיתוח ותיאום התכנון

- 1.1 עם חתימת ההסכם ע"י הצדדים, תיערך פגישת היכרות ועבודה אצל מהנדס הרשות ובה יקבע זהות הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והביצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.
- 1.2 המשרד יתכן ויבצע את עבודות הפיתוח המפורטות בהסכם על נספחיו. תכנון העבודות ו/או ביצוע עבודות הפיתוח יעמוד בהוראות ובתנאים הקבועים בתכנית (התניות תב"עיות).
- 1.3 הצדדים מסכימים כי המשרד יוודא את קבלת אישור הרשות לתכניות הפיתוח, וזאת טרם פרסום מכרזים לביצוען של עבודות אלה ו/או מסירת עבודות הפיתוח, כולן או חלקן, לביצוע לקבלנים מטעמו, בכפוף לאמור בסעיף 1.4 להלן.
- 1.4 תכניות הפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בתוך תקופה של 45 ימים מיום שנשלחו ע"י המשרד. לא הועברה התייחסות מטעם הרשות המקומית בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה, יראו את תכניות הפיתוח כמאושרות על ידי הרשות המקומית ולא יהיו כל טענות ו/או דרישות הנוגעות ו/או קשורות לתכניות הפיתוח.
- 1.5 מוסכם, כי המשרד יטמיע את ההערות שיתקבלו מהרשות המקומית בתכניות הפיתוח, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, ובלבד שאין בהטמעת ההערות משום חריגה מאומדן עבודות הפיתוח שהוכן על ידו ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 להסכם זה (להלן גם: "תכניות פיתוח מתוקנות").
- 1.6 מוסכם כי תכניות הפיתוח המתוקנות שיוגשו ע"י המשרד יאושרו ע"י הרשות המקומית תוך 30 ימים מיום שנשלחו. לא הועברה התייחסות בפרק הזמן הנקוב במועד זה – יראו את תכנית הפיתוח המתוקנת כמאושרת ע"י הרשות המקומית.
- 1.7 המשרד והרשות מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שנדרש.
- 1.8 מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מזרקות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות ותת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י המשרד והכל בהתאם לתנאים הקבועים בחוק תכנון ערים כפרים ובניינים 1966, על תקנותיו.

2. התחייבויות הרשות המקומית:

- 2.1 בכפוף לאמור בכל דין, הרשות המקומית מתחייבת לפעול בהקדם על מנת ליתן ו/או לגרום למתן כל אישור ו/או היתר בניה ו/או רישיון הנדרש למשרד לצורך הכנת תכניות הפיתוח וביצוען התקין והרציף.
- 2.2 הרשות מתחייבת בזו, כי בהליכי רישוי הבניה להוצאת היתר בניה למימוש זכויות בניה על פי התוכנית ו/או הרשאה לביצוע עבודות הפיתוח למתחם לא יוטלו ו/או לא יתבקשו ו/או לא ייגבו היטלי פיתוח בגין עבודות הפיתוח שבנספח 4 כחלק ממילוי דרישות הועדה המקומית להיתר בניה/הרשאה אגרות.
- 2.3 הרשות מצהירה כי אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה במתחם ע"פ התכנית (וכל תב"ע אחרת החלה במתחם).
- 2.4 ככל שרשות מוסמכת כלשהי תעכב מתן אישור ו/או היתר ו/או רישיון כלשהו הנדרש לעבודות הפיתוח בגין סיבה כלשהי הקשורה ברשות, הרשות ישתפו פעולה עם המשרד על מנת להסיר כל עיכוב באמור בהקדם האפשרי.

2.5 הרשות המקומית תקצה שטח התארגנות עבור הקבלן שיבצע את עבודות הפיתוח, אשר יכלול מקום לחניית כלים, מיקום משרדי הקבלן באתר ומשרדי מנהל האתר. מובהר, כי ככל ששטח ההתארגנות כאמור יהיה בבעלותה של הרשות המקומית, לא תגבה הרשות המקומית תשלום כלשהו מהקבלן, בגין השימוש בקרקע, משך כל תקופת ביצוע עבודות הפיתוח, ולמעט תשלומים החלים על פי דין על מחזיק במקרקעין.

2.6 מהנדס העיר /או מי מטעמו ירכז את הטיפול בעבודות הפיתוח בשם הרשות המקומית, בהתאמה, וישמשו כנציגיהם המוסמכים לצורך מתן הוראות והודעה בדבר אישורים לעניין תכנון וביצוע עבודות אלה (להלן: "נציג הרשות המקומית").

2.7 בכפוף להוראות כל דין, הרשות המקומית מסכימה לעשות ככל הנדרש על מנת שלרשות המשרד יעמדו כל האישורים הנדרשים לפי כל דין לצורך ביצוע עבודות הפיתוח, וזאת למשך תקופה רצופה לאורך כל שעות היממה (24 שעות), ככל שיידרש ע"י המשרד וככל שניתן להחזיר זאת בהתאם לאמור בכל דין.

2.8 כי בתוך זמן סביר ממועד חתימת הסכם זה, יוציא ראש הרשות הנחיה מסודרת לכלל אגפי הרשות המקומית ביחס לחתימת הסכם זה ולהתחייבויות הרשות המקומית כמפורט בו.

2.9 הרשות מתחייבת, בכפוף לעמידה בהוראות כל דין, לפעול בהקדם האפשרי לתת /או לגרום למתן כל אישור /או היתר /או רישיון הנדרש ע"י דין לצורך ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית ע"י המשרד מהרשות /או הוועדה המקומית. בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובכלל זה, להעמיד לרשות המשרד בהתאם לדרישתו את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע העבודות בצורה רצופה במידה שהמשרד עמד בכל תנאי הדין וההיתר, הכל בכפוף לכל דין. הרשות לא תתנה מתן היתר כלשהוא בתשלום בפועל אלא תסתפק בהתחייבות המשרד.

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

2.11 המשרד מתחייב לפעול לפיטוי שטח ההתארגנות ולהחזיר את המצב לקדמותו ככל הניתן תוך ששה חודשים מיום הודעת הרשות על כך או לחילופין לפנות את שטח ההתארגנות תוך ששה חודשים ולבצע את הפיתוח לפי התכנית הסופית המאושרת האמורות לעיל ובלוח הזמנים שסוכם בין הצדדים.

3. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י הרשות:

3.1 ביצוע העבודות, מושא נוהל זה, יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שאושרו ע"י הרשות כאמור לעיל.

3.2 הביצוע כולל את כל עבודות התכנון, הפיקוח, ניהול פרויקט, בקרת איכות, הבדיקות הנדרשות וביצוע כל העבודות בפועל ועד לשלב המסירה לאחריות ואחזקת הרשות.

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

3.4 עבודות הפיתוח יבוצעו בהלימה לשיווק יחידות הדיר על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתר ו/או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).

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

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

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

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

3.9 הרשות תלווה באופן שוטף את הליך ביצוע עבודות הפיתוח וכל הכרוך בכך. כמו כן, באחריות המשרד להזמין את הרשות לשיבות ולמסור לידיה את כל חומרים לבקרה באופן שוטף.

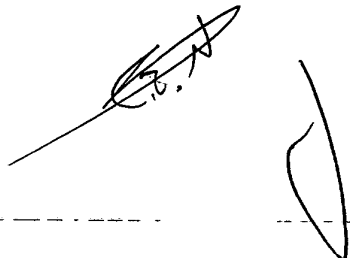
3.10 המהנדס יהא רשאי לבקר באתר העבודה ולקבל הסברים מנציג המשוך ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן.

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

3.12 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות מהנדס העיר ו/או הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתחום מרחב התכנון לפעול על פי כל דין.

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

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



נספח מסירה ובדק

1. כללי

- 1.1. תהליך מסירת : שטחים הציבוריים לרשות, ישירות על ידי הקבלנים מטעם המשך, יבוצע עפ"י נוהל זה. השלמת ביצוע העבודות תעשה בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שתקבע בין המשרד לרשות.
- 1.2. מובהר כי בכפוף לתיאום מראש בין הרשות למשרד וקבלת אישור הרשות לעיתוי פרסום המכרז לביצוע שצ"פים שיעשה בהתאם להתקדמות בניית יחידות הדיור ואכלוסן, תקבל הרשות מידי הקבלנים ישירות את השצ"פים מייד עם סיומם לפי התוכניות המאושרות וזאת ללא כל תנאי. למען הסר ספק, הרשות תהא רשאית לבקש מהמשרד לדחות את פרסום המכרז אם לפי שיקול דעתה סיום ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ יקדים באופן משמעותי את איכלוס יחידות הדיור בפרויקט הרלוונטי לאותו שצ"פ. ידוע לרשות כי ממועד פרסום מכרז פיתוח ועד לתחילת הביצוע ע"י המשרד, חולף זמן של כארבעה חודשים והרשות תיקח זאת בחשבון לצורך הפעלת שיקול דעתה כאמור לעיל.
- 1.3. מסירת הכבישים לרשות לרבות עבודות הפיתוח והמערכות בכבישים תהא בגמר בניית 70% מיחידות הדיור הצמודות לאותו הכביש, ובתנאי שאופן ופרטי הגמר במסירה יבטיחו את בטיחות יח"הד המתאכלסות באופן מלא.
- 1.4. המשרד רשאי לבצע את עבודות הפיתוח בשלבים ו/או בחלקים, בהתחשב בהוראות התביע, ו/או בין היתר, בקצב שיווק יח"ד ובנייתן ועל פי שיקול דעתו בתיאום עם הרשות.
- 1.5. לעניין זה – "שלבים או חלקים" – לרבות ביצוע עבודות במקטע מסוים ו/או ביצוע עבודות פיתוח מסוימת מכלל עבודות הפיתוח (מים/ביוב/כבישים/שצ"פ וכדו') ו/או חלק או שלב בהם. הרשות תקבל מקטעים ו/או מתחמים אשר לפי שיקול דעת המהנדס בהתייעצות עם המשרד, מהווים חלקים שלמים, שפותחו במלואם, המתפקדים באופן עצמאי.
- 1.6. הרשות תקבל את העבודות מידי הקבלנים בכפוף להשלמתן בהתאם לתכניות ולמפרטים שאושרו וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, למעט שינויי תקנים והוראות בטיחות של יועץ הבטיחות מטעם המשרד ושינויים אחרים שהוסכמו על שני הצדדים. הרשות לא תתנה את מסירת העבודות וקבלתן לאחריותה, בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ו/או השלמות ו/או שינויים שאינם כלולים בתוכניות המאושרות ובמפרטי העבודה (למעט בתיאום ובהסכמה בין הרשות למשרד).
- 1.7. הרשות לא תקבל עבודות המהוות בעיית. בטיחות מהותית המונעת את פתיחת כביש לתנועה ו/או המונעת את השימוש בעבודות התשתית ו/או הפיתוח.

2. הליך המסירה

- 2.1.1. עם סיום ביצוע העבודות על ידי המשרד, יודיע המשרד לרשות ולנציגיה, בכתב, על רצונו לקבוע מועד סיום למסירת העבודות ויתאם עימה את המועד (להלן : "סיום מסירה").
- 2.1.2. יום עריכת הסיום ייקבע למועד שלא יהא מאוחר משלושים יום לאחר הודעת המשרד כאמור. במועד הסיום יירשם פרוטוקול שישקף את הנאמר בסיום וייחתם על ידי נציגי הצדדים (להלן : "פרוטוקול מסירה").
- 2.1.3. אם הרשות ו/או המשרד יגלו במועד המסירה את הצורך בתיקונים ו/או השלמות שעל הקבלן מטעם המשרד לתקנם (להלן : "הקבלן"), יפורטו אלה בפרוטוקול המסירה, והללו יתוקנו לפי לוחות הזמנים שיקבעו בפרוטוקול המסירה האמור ולא יאוחר מאשר 30 יום ממועד סיום המסירה, אלא אם כן הוסכם אחרת בין הצדדים בפרוטוקול המסירה.
- 2.1.4. בתום מועד 30 הימים כאמור, יערכו הצדדים סיום מסירה סופית שבו יודארו הצדדים כי הליקונים שפורטו בפרוטוקול המסירה תוקנו. ובכפוף לתקנונם תקבל הרשות לאחריותה ולאחזקתה המלאה את העבודות (להלן : "סיום מסירה סופית").

2.1.5. לא הגיעו נציגי הרשות לסיור המסירה ו/או לסיור המסירה הסופית, יתואם מועד חדש לא יאוחר מ- 14 יום ממועד הסיור שנקבע כאמור. לא הגיעו נציגי הרשות גם לסיור שנקבע במועד זה, ייחשב סיור זה שנערך ללא נציגי הרשות, כסיור מסירה סופית לרשות ולרשות לא תהיה כל טענה ו/או דרישה בגין כך.

2.1.6. הרשות לא תתנה את קבלת העבודות בביצוע עבודות כלשהן ע"י המשרד ו/או השלמות ואישור שניוניים שאינם כלולים בדבר ניות המאשרות ובמפרטי העבודה;

2.1.7. חילוקי הדעות בין הצדדים בדבר הליקויים בעבודות ו/או התאמת העבודות לתוכניות ולמפרטים, ידונו בין הצדדים במטרה ליישבם בהבנה. לא הגיעו הצדדים להבנה יובא הנושא לדיון והכרעה לדיון בין מנהל אגף בכיר תקצוב ובקרה במשרד לבין מנכ"ל הרשות.

2.1.8. הגיעו הצדדים להבנה ביניהם לגבי עבודות מיוחדות מתוך כלל עבודות הפיתוח, כי לא ניתן מטעמים מקצועיים לבצע מסירתן לרשות במועדים הקבועים לעיל, יסכמו הצדדים בכתב את ההסדרים המיוחדים שייקבעו ביניהם לענין מסירתן של עבודות אלו.

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

2.1.10. הסתיימו כלל עבודות הפיתוח, מתחייב המשרד כי קבלני הפיתוח מטעם המשרד יוציאו מאתר העבודה את הציוד והמבנים הארעיים ואת עודפי החומרים השייכים להם באופן מידי וישאירו את האתר נקי ומסודר לשביעות רצון הרשות.

3. תקופת הבדק

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

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

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

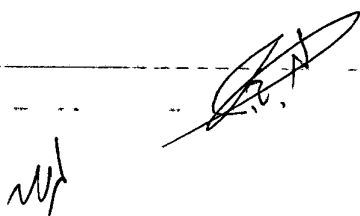
1.1. לבקשת הרשות המקומית, יסב המשרד לעירייה ולתאגיד את זכויות המשרד ביחס לתקופת הבדק כלפי הקבלן, והרשות המקומית תהיה רשאית לחייבו לבצע את התיקונים כאמור ו/או לתבוע פיצוי מהקבלן המבצע ביחס אליהן.

4. תקופת האחזקה לשטחי גינון בהשתתפות המשרד

4.1. ממועד סיור המסירה הסופית, תחל תקופת אחזקה בת 6 חודשים של שטחי הגינון בשצפיים ובכבישים בלבד, במהלכה יבצעו את האחזקה לשטחי הגינון כמפורט להלן וזאת כדי לוודא כי הצמחייה נקלטה כראוי.

4.2. השתתפות המשרד למשך ששת החודשים כאמור לעיל, יתבצע באמצעות העברה הרשאה תקציבית, כמפורט להלן. מוסכם כי השתתפות המשרד לא תעלה על 700 ₪ לדונם לחודש, מוצמד למדד תשומות הבניה הידוע בחודש אוקטובר שנה 2017 ובתוספת תקורה לעירייה בגובה של 5%. חשבונות בפועל מתוך ההרשאה הקיימת, ישולמו רק כנגד ביצוע תיקונים (למעט ונדליזם ושימוש בלתי סביר), בששת החודשים כאמור ובכפוף להמצאת קבלות ו/או חשבוניות מאושרות ע"י הרשות והמשרד.

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



נספח 9

בצרוף מפה המסומנת נספח 9(1) כחלק בלתי נפרד מנספח זה

בצרוף נספח מועד התשלומים המסומן נספח 9(2) כחלק בלתי נפרד מנספח זה

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

עבודות שבוצעו ויבוצעו ע"י הרשות המקומית

נספח זה יחתם בטרם השיווק, בין המשרד לבין הרשות לגבי כל אחת מן התכניות בהם הרשות מבצעת עבודות פיתוח. העבודות המתוארות בסעיפים אלו, יהיו בהלימה לסעיפי העבודות המפורטות בסעיפי נספח 4 וייגרעו מהן לאחר החתימה על נספח זה.

מספר סידורי	שם העבודה	מהות ופירוט העבודה	תקציב בש"ח
1	עבודות מיוחדות באתר		
1.1	רט"ג/ רט"ג/ קק"ל		
1.2	רשות העתיקות		
1.3	חברת חשמל חיבורים לבתים		
2	עבודות שכיחות באתר		
2.1	עבודות בטון יצוק באתר		
2.2	מתקני חשמל ותאורה		
2.3	שציפים ופיתוח		
2.4	גינון והשקיה ברחובות		
2.5	קירות תמך		
2.6	עבודות עפר, סלילה ותיעול		
2.7	קווי מים וביוב		
3	עבודות ראש שטח (תשתיות על)		
4	תכנון, מדידות, ניהול ופיקוח		
5	בדיקות קרקע		

ולראייה באו הצדדים על החתום:

משרד הבינוי והשיכון

אישור חתימות

אני הח"מ גלעד רוגל עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי הי"ח המפורטים לתת, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה. מר בני כשריאל תפקיד ראש הרשות, מר מוטי ברשישת תפקיד גזבר הרשות וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

גלעד רוגל
עו"ד
מ.ר. 8991
חתימת עו"ד

23/10/18

תאריך

מ

נוהל עבודה לתכנון וביצוע עבודות בניה, תשתית ופיתוח בשטחים ציבוריים, בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית – תכנון וביצוע ע"י הרשות מי מטעמה

1. הכנת תכניות הפיתוח ותיאום התכנון

- 1.1. עם חתימת ההסכם ע"י הצדדים, תערך פגישת היכרות ועבודה אצל מהנדס הרשות ובה יקבע זהות הגורמים מטעם הצדדים שילוו את התכנון והביצוע של העבודות וכן את תהליכי העבודה.
- 1.2. מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ירכז את הטיפול בעבודות הפיתוח בשם הרשות וישמש כנציגה המוסמך לצורך דיווח שוטף למשרד ועדכונו בקשר להתקדמות ביצוע עבודות הפיתוח.
- 1.3. הרשות תתכן ותבצע את עבודות הפיתוח המפורטות בהסכם על נספחיו. תכנון העבודות ו/או ביצוע עבודות הפיתוח יעמוד בהוראות ובתנאים הקבועים בתכנית (התניות תביעות). התכנית תועברנה לאישור המשרד מבעוד מועד.
- 1.4. תכניות הפיתוח שיוכנו ע"י הרשות המקומית יעשו בכפוף לאומדני עבודות הפיתוח שנעשו ע"י המשרד.
- 1.5. תכניות הפיתוח ייבדקו ע"י המשרד ויאושרו על ידו ובלבד שאין בתכניות הפיתוח משום חריגה מאומדן העבודות הפיתוח שהוכן על ידו ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 9.
- 1.6. הצדדים מסכימים כי הרשות תוודא את קבלת אישור המשרד לתכניות הפיתוח, וזאת טרם פרסום מכרזים לביצוען של עבודות אלה ו/או מסירת עבודות הפיתוח, כולן או חלקן, לביצוע לקבלנים מטעמו.
- 1.7. תכניות הפיתוח יאושרו ע"י גורם שהוסמך לכך במשרד, בתוך תקופה של 60 ימים מיום שנשלחו ע"י המשרד. לא הועברה התייחסות מטעם המשרד בפרק הזמן הנקוב בסעיף זה, יראו את תכניות הפיתוח כמאושרות על ידי המשרד ולא יהיו כל טענות ו/או דרישות הנוגעות ו/או קשורות לתכניות הפיתוח.
- 1.8. מוסכם, כי הרשות תטמיע את ההערות שיתקבלו מהמשרד לרשות המקומית, ובלבד שאין בהטמעת ההערות משום חריגה מאומדן עבודות הפיתוח ו/או הגדלה של מפרט עבודות הפיתוח המפורטות בנספח 4 ו/או שינוי בהסדר הכספי המפורט בנספח 2 להסכם זה (להלן גם: "תכניות פיתוח מתוקנות").
- 1.9. מוסכם כי תכניות הפיתוח המתוקנות שיוגשו ע"י הרשות יאושרו ע"י המשרד תוך 30 ימים מיום שנשלחו. לא הועברה התייחסות בפרק הזמן הנקוב במועד זה – יראו את תכנית הפיתוח המתוקנת כמאושרת ע"י המשרד.
- 1.10. המשרד והרשות מסכימים על הצורך לסכם את שלביות הביצוע טרם השיווק. יחד עם זאת ככל שלאחר השיווק יעלה צורך לשינוי שלביות ביצוע יעשה זאת בהסכמה בין הצדדים ככל שנדרש.
- 1.11. מוסכם בזאת כי עבודות פיתוח ותשתית של דרכים לרבות עבודות העפר הנחוצות לביצוע הדרכים, מאזן עבודות העפר והדיקורים לצורך ביצוע הדרכים, מדרכות וקירות תומכי כבישים ושל תשתיות תת קרקעיות פטורות מהיתר בניה ככל שהן מבוצעות ע"י הרשות והכל בהתאם לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים 1966, על תקנותיו

2. התחייבויות הרשות:

- 2.1. הרשות מתחייבת לפרסם מכרזים (או בנהלים התקפים לעבודות פטורות ממכרז) לביצוע עבודות הפיתוח. (במידה וכך יוסכם) והכל עפ"י כל דין.
- 2.2. חברות התשתית ו/או הקבלנים אשר יעסקו בתכנון וביצוע עבודות הפיתוח מטעם הרשות, יפעלו לקבלת כל האישורים הדרושים לשם אישור תכניות הפיתוח וביצוען.
- 2.3. חברות התשתית ו/או הקבלנים לא יחלו בביצוע עבודות הפיתוח בטרם ישיגו את האישורים הדרושים לשם ביצוע עבודות הפיתוח:

2.4 בהסכמי ההתקשרות בין הרשות עם חברת התשתית ו/או הקבלן המבצע, ייקבע כי ביצוע עבודות הפיתוח ע"י הקבלנים יעשה בתיאום עם המשרד ו/או מי מטעמו והכל בכפוף להוראות הסכם זה.

2.5 עבודות הפיתוח יבוצעו תוך קיום כללי הבטיחות, הבטחת נגישות במידת האפשר, שמירה על הסדר הציבורי, חקטנת המטרד לציבור ככל הניתן, ותוך קיום הוראות חדין, חוקי העזר העירוניים והנחיות הרשות;

2.6 בהסכמי ההתקשרות בין הרשות עם חברות התשתית ו/או הקבלנים, ייקבע כי ביצוע עבודות הפיתוח באתר יעשה בהתאם להתחייבויות ולהצהרות שבהסכם זה;

2.7 כי בכפוף לכל דין, הרשות תעשה ככל האפשר על מנת ליתן ו/או לגרום לקבלת כל אישור ו/או היתר ו/או רישיון אשר נדרש לצורך הכנת תכניות הפיתוח וביצוע עבודות הפיתוח.

2.8 הרשות מתחייבת כי בהליכי רישוי הבניה להוצאת היתר בניה למימוש זכויות בניה על פי התוכנית ו/או הרשאה לביצוע עבודות הפיתוח לאתר לא יוטלו ו/או לא יתבקשו ו/לא ייגבו היטלי הפיתוח המפורטים בנספחי הסכם זה, כחלק ממילוי דרישות הועדה המקומית להיתר בניה/הרשאה.

2.9 הרשות מתחייבת לבדוק ולוודא כי אין כל מניעה להוצאת היתרי בניה באתר ע"פ התכנית (וכל תב"ע אחרת החלה באתר).

2.10 הרשות תסייע כפי יכולתה באיתור שטחי התארגנות עבור הקבלנים המבצעים את עבודות הפיתוח, אשר יכללו מקום לחניית כלים, מיקום משרד לקבלנים ומנהל הפרויקט באתר עבודות הפיתוח.

2.11 הרשות תפעל להוצאת כל האישורים הנדרשים לפי כל דין, לצורך ביצוע עבודות הפיתוח באופן רציף לאורך כל שעות היממה (24 שעות), ככל שהדבר יתבקש על ידי חברות התשתית ו/או הקבלנים וככל שניתן להיתר זאת בהתאם לאמור בכל דין.

2.12 הרשות מתחייבת כי כל עבודות הפיתוח יבוצעו לפי מיטב הנוהג המקצועי במומחיות ובדיוק הדרושים על פי הסטנדרטים המקובלים.

2.13 למען הסר ספק, מובהר בזה כי הרשות אחראית לטיב ואיכות ביצוע העבודות והחומרים וביצוען על פי דין והם אחראים לכל ליקוי, נזק בעבודות או בביצוען והן יישאו בכל הוצאה הקשורה לליקויים ו/או נזקים ו/או אובדנים הקשורים בעקיפין או במישרין לעבודות הפיתוח.

3. ביצוע העבודות, פיקוח המשרד וליווי הביצוע ע"י המשרד:

3.1 ביצוע העבודות, מושא נוהל זה, יעשה על בסיס תכניות ומפרטים שהוכנו ע"י הרשות ואושרו ע"י המשרד כאמור לעיל.

3.2 הרשות מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, לרבות ביצוע עבודות פיתוח הנדרשות לשם תחילת בניית יחיד, בהתאם ללוחות הזמנים ובהלימה למועדי שיווק יחידות הדירה (כמפורט בנספח 2 להסכם זה), על מנת למנוע עיכוב אפשרי מהיבט זה לקבלת היתרי בניה לאתר ו/או קבלת טופס אישור אכלוס (טופס 4).

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

3.4 העבודות יבוצעו ברמה גבוהה, באופן מקצועי, ברציפות, בשלבים ובהתאם לשלבויות שתיקבע בין הצדדים.

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

3.6 יובטח ריקימם של כל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים על-פי כל דין;

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

3.8 הרשות תהא רשאית לבצע הבטחת איכות על העבודות, ולעדכן את המשרד מעת לעת עדכונים בכתב לגבי טיב העבודות והתקדמות הביצוע.

3.9 באחריות הרשות להזמין את נציג המשרד לשיבות בנושא עבודות הפיתוח למסור לידי חומרים לבקרה ככל שנציג המשרד יבקש זאת.

3-10 נציג המשרד יהא רשאי לבקר באתר העבודה ולקבל הסברים ממהנדס חרשות ביחס להתקדמות וטיב העבודות ולכל פרט בהן.

3.11 ככל שסבר נציג המשרד כי העבודות מבוצעות שלא בהתאם למצופה ואו תוך חריגה מהתכניות ואו מהוראות הדין ואו שלא ברמת הטיב הנאותה והמקובלת, יפנה בעניין זה לרשות. הרשות מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה עם נציג המשרד כדי לברר את טענותיו ולתקן את הליקויים, ככל שימצאו כאלה, תוך זמן סביר.

3.12 אין באמור לעיל בכדי לגרוע מסמכויות הרשות לפעול על פי כל דין.

3.13 ככל שסברה הרשות כי לא תוכל לעמוד בשלבויות ביצוע העבודות כפי שנקבעה, תפנה לנציג המשרד לדיון בעניין השלבויות.

3.14 שינויים בנושאי שלבויות ביצוע העבודות, בלוחות הזמנים ואו בנושא מסירת העבודות, יערכו בתאום בין המהנדס והמשרד.

4. סיום ביצוע העבודות על ידי הרשות ושנת בדק

4.1 העיריה תזמין את המשרד לסיוור מסירת העבודות ע"י הקבלנים מטעם העיריה לעירייה, וזאת תוך זמן סביר מראש ולאחר תיאום עם המשרד.

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

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

4.4 עבודות הבדק תהיינה באחריות הבלעדית של הרשות אל מול הקבלנים מטעמה.

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

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

5. אחריות וביטוח

5.1 העיריה תישא באחריות לכל נזק ואו תביעה הנובעים ממעשה ואו מחדל שלה ואו של מי מטעמה.

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

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

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

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

5.6 העיריה מתחייבת כי בכל ההתקשרויות שלה לרבות באמצעות מי מטעמה במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים

למיניהם בקשר לעבודות תכנון ואו ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תוכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, לדרוש קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות- והכל בהתאם להתקשרות הספציפית), ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות (הקשורים להסכם העקרונות) יכללו מד"ת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלל הם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח העיריה ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי העבודות וציוד הפרויקט לטובתה.

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

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

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



ריכוז תשתיות על וראש שטח להסכם כוללני - מעלה אדומים

נספח 11

מס'	הנושא	סה"כ אומדן בש"ח
תכנון כוללני ותכניות נושאיות		
1	הכנת תכנית מתאר כוללנית לעיר	2,500,000
2	הכנת תכנית אב אסטרטגית לאזור התעשייה	1,117,678
3	תכנית פיתוח המע"ר מעלה אדומים	500,000
4	תכנית אב לתחבורה	500,000
5	הכנת תכנית אב מעודכנת לביוב, מים וניקוז	1,500,000
תחבורה		
1	הקמת מסוף תח"צ כולל מבנה ושטחי היערכות	5,000,000
2	חינוך חנה וסע מזרחי	2,177,253
3	פיתוח הניות וכיכר לפארק קק"ל-אגם שמיר (שלב ב')	1,802,800
4	הרחבה, שדרוג וחיזוק כבישים כתוצאה מביצוע פרויקטים ברחבי העיר	5,243,008
5	שבילי אופניים ונתיב הקרחית - כולל ביצוע מעברים ציבוריים להולכי רגל (לפי ת. אב)	10,000,000
6	הרחבת רח' העירית והתאמה לתנועה דו סטרית- שלב ב'	1,400,000
7	קראף וריבוד כבישים בעיר (07,06, מרכז)	7,473,787
8	גשר המצדים - מותנה בתוספת של לפחות 400 יח"ד בשכונת המצדים ושיווקם	100,000,000
תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת		
1	תכנון ותאום תב"ע עבור מט"ש חדש לפי איפיון במסגרת תכנית אב לביוב	5,000,000
2	שדרוג ושיקום בריכת מים מגבעת המייסדים	1,000,000
3	הקמת תחנת סניקה וקו לחץ גבוה חדשים (אזור התעשייה לכביש חיזמה)	35,000,000
4	קווי צנרת מים חדשים לפי עדכון תכנית אב למים, והאכה לשטחים החדשים	15,188,600
5	שדרוג תשתיות על ביוב - קווי סניקה - עד חיזמה+עת הזמיר לרח' התוף	3,500,000
6	הטמנת תשתיות עמודי מתח גבוה - המצדים	2,930,850
7	שדרוג תשתיות לעמודי תאורה, סיבים אופטיים, בזק ואחר	6,000,000
8	הסדרת הניקוז לואדיות וערצי ניקוז בגבולות העיר	2,612,600
9	שדרוג תשתיות ביוב - העתקת תחנות סניקה (מגדים, מצפה נב)	4,000,000
10	שדרוג בריכת מגדים	1,000,000
פארקים ושטחים ציבוריים		
1	השלמת פארק כלל עירוני - מערבי (קק"ל) שלב א 50%	12,400,000
2	השלמת פארק כלל עירוני - מערבי (קק"ל) שלב ב 50%	12,400,000
3	השלמת פיתוח פארק מזרחי רובעי - נפי סלע 643	7,500,000
4	פארק מפריד א.ת. מישור אדומים - קטע מרכזי 270 דונם	15,795,000
5	פארק מפריד א.ת. מישור אדומים - קטע דרומי 180 דונם	10,530,000
6	פארק מפריד א.ת. מישור אדומים - קטע צפוני 220 דונם	12,811,500
7	פיתוח כביש גישה ותשתיות לאדי המצדים ופארק המשפחה	750,000
8	שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות-שצ"פים	20,000,000
9	שדרוג פארק הגיתית-פארק חבלים	1,170,000
עירוני כללי		
פיתוח לקמפוס חינוכי מזרחי (רכס אורט תעופה וחלל) ע"ע וקירות		
1	שלב א,ב	11,880,000
2	שלב ג	8,920,000
3	ע"ע וקירות למבני ציבור על שכונתיים (הערכה מאמדם העיריה למבנים 80 מלש"ח*10%)	8,000,000
סה"כ		337,603,076