

העתק מתאים למקור

דוד ארמון, עו"ד
תאריך: ג.ל.ז.ל.מ.ר. 39849

מס' התיק: 10655172א

מס' החשבון: 971775762

הסכם הרשאה לתכנון

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ 22 לחודש _____ תשס"ג

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **שערי העיר, יפו 216, קומה ו', ירושלים**

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד 580108660

עמותת אלע"ד אל עיר דוד

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - המורשה), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: **ת"ד 2664 ירושלים**

מצד שני;

ו ה ו א י ל ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל היא הבעלים של המקרקעין (להלן - הנכס) כמפורט ב"רשימה" אחרי סעיפי ההסכם (להלן - הרשימה);

ו ה ו א י ל והמורשה ביקש מהמינהל להרשות לו לבצע תכנון של הנכס למטרת ההרשאה האמורה ברשימה (להלן - מטרת ההרשאה) והמינהל הסכים לכך - והכל בכפוף לאמור ולמותנה בהסכם זה להלן;

ו ה ו א י ל והמורשה מצהיר בזה כי לא חלות עליו מגבלות לפי הוראות סעיף 5(ב) של הסכם זה באשר להתקשרותו עם המינהל וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי הסכם זה;

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם ההרשאה לתכנון שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

על העמותה לתאם כל תכנון כס הקק"ל.

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה ונספחיו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. משמעות המונחים וההוראות בהסכם זה, המתייחסים לתכנון, לתכניות למיניהן, לשינויים לתכניות, למוסדות תכנון ולאישורים על-ידי מוסדות תכנון היא כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי ההסכם.
2. המינהל מרשה בזה למורשה להכין לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, תכנית או תכניות לנכס ו/או שינוי לתכנית או לתכניות החלות על הנכס (להלן-התכנון), וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון בלבד הנקובה ברשימה - והכל בכפוף לתנאי הסכם זה.
3. (א) המורשה מתחייב לבצע את התכנון במומחיות ובמהימנות ותוך תאום עם המינהל, ולהגיש לאישור המינהל, עד למועד הנקוב לענין זה ברשימה, תכנון שלא יהיה נוגד את עמדתו של המינהל ובהתאם לדרישותיו

10655172א

07/05/2013

ת.הפקה: 10:39:55

חוזה: 209/4

ולמטרת ההרשאה.

כל העותקים של המסמכים, התכניות, התשריטים והמפות של התכנון שיאושר על-ידי המינהל יהיו לרכושו הבלעדי של המינהל וישארו בחזקתו ובשליטתו, וכל שימוש שיעשה בהם יהיה רק על-פי רשותו של המינהל.

- (ב) התכנון יעשה על-ידי המורשה ועל חשבונו בלבד, והמינהל לא ישתתף בהוצאותיו ולא יחזיר לו אותן בכל מקרה, בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.
 - (ג) המורשה יגיש לאישורם של מוסדות התכנון רק את התכנון שיאושר ע"י המינהל, וזאת מיד לאחר שיועבר למורשה על-ידי המינהל כאמור להלן. המורשה ינקוט בכל הפעולות וההליכים הדרושים על-מנת שהתכנון יקבל את אישורם של מוסדות התכנון.
 - (ד) המורשה יהיה אחראי לבדו לכל נזק שיגרם לאדם או לגורם כלשהו עקב פעולותיו או מחדליו בנכס והוא ישא בעצמו בכל תשלום או הוצאה שינבעו מנזק כאמור או שיהיו קשורים בו. המורשה מתחייב לשפות את המינהל על כל סכום שהמינהל יידרש לשלמו לכל אדם כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה על המורשה כאמור לעיל.
- המורשה מתחייב לבטח את עצמו בביטוח מקיף שיכסה אותו מפני כל תביעה כאמור לעיל.

4.

- (א) אם המינהל יאשר את התכנון, הוא יעבירו למורשה סמוך לאחר מועד האישור, לצורך הגשתו על-ידי המורשה למוסדות התכנון כאמור לעיל.
- (ב) בתקופת ההרשאה לתכנון יפעלו נציגי המינהל במוסדות התכנון, כדי לאשר את התכנון שאושר על-ידי המינהל והוגש על ידי המורשה כאמור לעיל.
- (ג) בתקופת ההרשאה לתכנון לא יקנה המינהל ולא יתחייב להקנות זכויות כלשהן בנכס לצד שלישי כלשהו, אלא אם המורשה יודיע בתקופה זו למינהל כי הוא אינו מעוניין עוד בנכס.
- (ד) עם קבלת הודעתו הנייל של המורשה יבוא הסכם זה לקיצו ללא צורך בהודעה נוספת מצד כלשהו, ולמורשה לא תהיינה זכויות כלשהן לגבי הנכס, או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והמינהל יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.

5.

- (א) התנאים המפורטים בסעיפים 3, 9 ו-10 של הסכם זה הינם תנאים עיקריים ויסודיים, והפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של ההסכם והמינהל יהיה רשאי לבטלו לאלתר בשל הפרה זו.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בקרות איזה מהמקרים הבאים יסתיים הסכם זה ויבוא לקיצו לאלתר וללא צורך בהודעה מוקדמת כלשהי:

- (1) אם יחול שינוי שלא ביזמת המינהל, ביעודו של הנכס או בתכנית החלה עליו, שימנע את בצוע מטרת ההרשאה עליו.
- (2) אם הזכויות בנכס ירכשו ע"י אחר, עפ"י הודעה או צו שפורסמו בילקוט הפרסומים.
- (3) אם התכנון לא יאושר על-ידי המינהל.
- (4) אם מוסדות התכנון יחליטו, במועד כלשהו לפני תום תקופת ההרשאה לתכנון, לא לאשר את התכנון מכל סיבה שהיא.
- (5) אם עד תום תקופת ההרשאה לתכנון לא יאושר התכנון על-ידי מוסדות התכנון מכל סיבה שהיא.
- (6) אם המורשה או מי שהמורשה פועל בשבילו הינו נתין זר אשר לא קיבל, לצרכי הסכם זה, אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל, או אם קיימת הגבלה בקשר להתקשרותו של המינהל אתו בהסכם זה על-פי האמנה שבין מדינת ישראל לבין קרן קיימת לישראל (להלן "הקרן"), אשר פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 1456 מיום י"א בסיון התשכ"ח, עמ' 1597, ואשר בהתאם להוראותיה ניהול המקרקעין שבבעלות הקרן, לרבות מסירת חזקה בהם והחכרתם, ייעשה ע"י

1
2

3
4

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

המינהל בכפיפות לתזכיר ולתקנות ההתאגדות של הקרן.

בסעיף קטן זה, "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה:

1. אזרח ישראלי;
2. עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות התשי"ב-1952;
3. זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לשיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952;
4. תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות 1-3 לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

בפסקה זו, "שליטה" -

החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

6.

- (א) המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא לא תהינה למורשה זכויות כלשהן לגבי הנכס או תביעות או דרישות או טענות כלשהן בקשר עם הנכס או בגין הסכם זה או על-פיו, והמינהל יהיה רשאי להרשות לכל צד שלישי לבצע תכנון של הנכס ו/או להקנות או להתחייב להקנות זכויות בנכס לכל צד שלישי, מבלי שיהא עליו להודיע על כך למורשה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל, המורשה מצהיר ומתחייב בזה כי במקרה של ביטול או סיום ההסכם מכל סיבה שהיא, הוא לא יתבע מהמינהל שיפוי או פיצוי כספי או אחר בגין הוצאות שהמורשה הוציאה בעקבות חתימתו של הסכם זה או על-פיו או בגין התחייבויות שהמורשה התחייב בהן בעקבות חתימת הסכם זה או על-פיו או בגין נזקים שנגרמו בעקבות חתימתו של הסכם זה או בעקבות ביטולו או סיומו, אם נגרמו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 8 להלן.

7.

אם יתקיימו כל התנאים המוקדמים והיסודיים המפורטים להלן, יסכים המינהל להעמיד לרשותו של המורשה, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס המתאימים לביצוע מטרת ההרשאה, כפי שיקבעו על-ידי המינהל לפי שיקול דעתו הבלעדי:

- (א) המורשה יקיים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם זה ובמועדים הקבועים בהסכם.
- (ב) התכנון יאושר על ידי מוסדות התכנון עד תום תקופת ההרשאה לתכנון.
- (ג) המורשה יודיע למינהל, לא יאוחר מ-30 יום לאחר שהתכנון יאושר על-ידי מוסדות התכנון, כי הוא מעוניין לקבל, כבר-רשות בלבד, שטחים בנכס לביצוע מטרת ההרשאה.
- (ד) הנהלת המינהל, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, תאשר את מסירתם של שטחים בנכס לרשותו של המורשה כבר-רשות, וזאת לא יאוחר משנה אחת מתום תקופת ההרשאה לתכנון.
- (ה) לא יאוחר מ-30 יום מתאריך האישור הנ"ל על-ידי הנהלת המינהל ייחתם חוזה פיתוח שיהיה מקובל במינהל באותו מועד.
- (ו) ערכם של השטחים שיועמדו לרשותו של המורשה ייקבע על-ידי השמאי הממשלתי לתאריך שיהיה סמוך למועד מסירתם לרשותו של המורשה.
- (ז) מסירת שטחים לרשותו של המורשה תהיה לצורך ביצוע מטרת ההרשאה על הנכס, ובתמורה, לתקופה ובתנאים שייקבעו בחוזה פיתוח שיהיה מקובל במינהל במועד המסירה, וכן בכפוף לתנאים שייקבעו על-ידי הנהלת המינהל לצורך האישור הנזכר בפסקה (ד) לעיל.

8.

אם לא יועמדו לרשותו של המורשה שטחים כלשהם בנכס מסיבה כלשהי, בין באחריותו של המורשה ובין באחריותו של המינהל, ואם המינהל יחליט על-פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, להשתמש בעצמו בתכנון שאושר ע"י המינהל, יחזיר המינהל למורשה את ההוצאות הישירות בלבד, אשר המורשה הוציאה בהכנת אותו חלק מהתכנון שאושר על-ידי המינהל ואשר המינהל ישתמש בו בפועל ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

יו"ר ועדת
 מינהל
 17/5/2013

- בסעיף זה, "הוצאות" - בהתאם לקבלות מאושרות ולא יותר מהקבוע בתעריף משרד הבינוי והשיכון להזמנת תכנון מסוג התכנון נשוא הסכם זה, כפי שיהיה בתוקף בתחילת תקופת ההרשאה לתכנון.
9. אין בהסכם זה הרשאה למורשה לתפוס חזקה בנכס או לפעול בו בכל דרך אחרת ללא אישור מפורש ובכתב מהמינהל, למעט לעשיית פעולות הדרושות לביצוע התכנון עפ"י הסכם זה. אם המורשה יתפוס חזקה בנכס בדרך כלשהי או יפעל בו בכל דרך אחרת בניגוד לאמור לעיל, יהיה המינהל רשאי לסלק את ידו של המורשה מהנכס ולתבוע ממנו את כל הנזקים שייגרמו לו, וזאת מבלי לגרוע מכל התרופות שהמינהל יהיה זכאי להן על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין.
10. אסור למורשה להמחות או להעביר בכל צורה שהיא את זכויותיו עפ"י הסכם זה.
- אם המורשה הוא איגוד כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963, תחשב כל העברה, במישרין או בעקיפין, של 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות הנפרע או הון המניות המוצא של המורשה - הנמוך מביניהם - או של 10% או יותר מכוח ההצבעה במורשה או מהזכות למנות מנהלים של המורשה, כהעברה או כהמחאה של הזכויות, האסורה על-פי סעיף זה.
11. אם המורשה הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את המורשה תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד.

ה ר ש י מ ה

"הנכס": כמפורט להלן וכמותחם בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד של הסכם זה:

המקום: **ירושלים** השטח: **15,000** ממ"ר בערך

הבעלים: **מדינת ישראל, רשות הפיתוח**

גוש שומה: **30923** חלקות: **1** (בחלק)

כפר: **סילוואן** גוש פנימי: **1** (בחלק), **1** (בחלק)

"מטרה ההרשאה": **מיזם תיירותי לפעילות אתגרית.**

"תקופת ההרשאה לתכנון": **3 שנים, החל מיום 07.05.2013 וכלה ביום 06.05.2016.**

"מועד הגשת התכנון לאישור המינהל": **07.02.2014.**

52
71
72

מחיר
300
א.מ.ל.ר

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המורשה:

המינהל:

1. שם

1. שם

מספר

תואר

זהות

המשרה

חתימה

חתימה

2. שם

2. שם

מספר

תואר

זהות

המשרה

חתימה

חתימה

לדן גלילי
519 577 69

מנהל מחוז הנושלים
מינהל מקרקעי ישראל

אלעזר
אלעזר דוד
028105104

גלילי - גלילי
028105104 07809 3078

המאשר:

אני הח"מ מאשר בזה כי זיהיתי את החותמים "בשם המורשה" הנ"ל לפי תעודות הזהות שהציגו בפני י וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____
דוד ארמון, עו"ד
מ.ר. 39849

חוזה: 209/4 ת.הפקה: 10:39:55 07/05/2013 א10655172

מס' 51957769