



הסכם גג רמת השרון

שנתם ב _____ ביום 5 בחודש 8 2025

בין: רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

מצד אחד

לבין: 1. עיריית רמת השרון

באמצעות המורשים לחתום ולהתחייב בשמה כדן (להלן: "הרשות המקומית")

2. רימונים-החברה לפיתוח רמת השרון בע"מ

באמצעות המורשים לחתום ולהתחייב בשמה כדן (להלן: "החכ"ל")

מצד שני

והואיל ומדינת ישראל/ק"ל/ר"פ הינם הבעלים של עתודות קרקע נרחבות לבניה בתחום שיפוטה של הרשות המקומית המנוהלות באמצעות רשות מקרקעי ישראל;

והואיל ובתחום הרשות המקומית, רמ"י והרשות המקומית מקדמות תכניות מפורטות למגורים ולתעסוקה מעורבת, כמפורט בטבלה בסעיף 3 להלן;

והואיל והרשות המקומית מצהירה כי מינתה את החכ"ל כחברה מנהלת או באמצעות מי מטעמה, אשר תבצע עבור הרשות המקומית ובשמה את התחייבויותיה בהתאם למפורט בהסכם זה;

והואיל ובכוונת רמ"י לשווק את כלל יחידות הדיור המתוכננות בתכניות נשוא הסכם זה ולצורך כך מבקשים הצדדים להסדיר בהסכם את כלל הנושאים הכרוכים בתכנון ובביצוע של עבודות הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור רשות ומוסדות חינוך ויתר עבודות של צדדי ג' הדרושות לצורך השיווק האמור ולצורך מתן מענה יעיל לתושבים בשלבי האכלוס השונים של שטחי התכניות;

והואיל ומועצת מקרקעי ישראל החליטה על עקרונות להסכמי גג עם רשויות מקומיות בין היתר לצורך הסדרת חסמי פיתוח (פרק 3.5 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל);

והואיל והסכימו הצדדים לשתף פעולה למען פיתוחה של הרשות המקומית, ולשם כך לקבוע בהסכם זה הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, לשיווק, לפיתוח ולמתן היתרי בניה ליחידות הדיור והתעסוקה הכלולות במתחמים ובתוכניות המפורטות להלן (להלן: "הפרויקט");

ולפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. הגדרות

בהסכם זה תהיינה למושגים הבאים המשמעות הנקובה בצידים:

1.1. "התכניות" – כהגדרתן בסעיף 3.1 להלן.

- 1.2. **"תשתיות על"** – תשתיות המשרתות יותר מתכנית אחת בשטחי הרשות המקומית ובלבד שלפחות אחת מהתכניות הללו כלולות בהסכם זה כהגדרתן בסעיף 3.1, ועל פי המפורט בטבלת תשתיות העל המצורפת **כנספח א'** להלן. מובהר כי ככל ויתקיימו התנאים המתלים הקבועים בהסכם זה ויצא אל הפועל שלב ב' הצדדים יפעלו לגיבוש רשימת תשתיות על משלימה עבור שלב ב'.
- 1.3. **"תשתיות צמודות"** – תשתיות המצויות בשטח תכנית מתוך התכניות עליהן חל ההסכם, ומשרתות את אותה תכנית בלבד, כפי שיאושרו על ידי ועדת הרשאות התכנון והפיתוח, ולרבות העתקת תשתיות הנדרשות לשם מימוש התכנית.
- 1.4. **"התשתיות"** – תשתיות על ותשתיות צמודות.
- 1.5. **"ישן מול חדש"** / **"שכונות ותיקות"** – כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו לעניין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות.
- 1.6. **"מוסדות ציבור רשות"** – כהגדרת מונח זה בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת תקפה שתבוא במקומה.
- 1.7. **"מוסדות חינוך"** – כהגדרת המונח "מבני ציבור חובה" בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת תקפה שתבוא במקומה.
- 1.8. **"עבודות הפיתוח"** – התכנון והביצוע של התשתיות לכל התוכניות הכלולות בהסכם זה.
- 1.9. **"עלויות הפיתוח"** – עלות עבודות הפיתוח כפי שייקבעו על ידי הועדה לתכנון ופיתוח.
- 1.10. **"עבודות המבנים"** – התכנון והביצוע של מוסדות ציבור רשות ומוסדות החינוך בכל אחת מהתכניות.
- 1.11. **"התכנון המפורט"** – תכנון מפורט (עד לרמת תכנון לביצוע) של עבודות הפיתוח ושל עבודות המבנים.
- 1.12. **"הועדה לתכנון ופיתוח"** או **"ות"פ"** או **"הועדה"** – כהגדרתה בסעיף 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת תקפה שתבוא במקומה.
- 1.13. **"תקציב הפרויקט"** – התקציב המאושר על ידי הות"פ לכל תכנית בהתאם לטבלה בסעיף 3.1 להלן.
- 1.14. **"מנהלת הסכם הגג"** – המנהלת שתוקם תחת החכ"ל בהתאם לקבוע בסעיף 15 להסכם זה.
- 1.15. **"החברה המנהלת"** – החברה שתמונה על ידי החכ"ל בהתאם להוראות סעיף 4.2 להלן.
- 1.16. **"תאגיד המים והביוב"** או **"התאגיד"** – "שרונים" תאגיד המים והביוב האזורי בע"מ.
- 1.17. **"ועדת היגוי"** – ועדה כאמור בסעיף 16 להסכם.

2. מבוא ונספחים

המבוא להסכם זה והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו. להלן רשימת הנספחים :

- 2.1. **נספח א' – רשימת תשתיות על בגין שלב א' להסכם הגג ;**
- 2.2. **נספח ב' – לוח הרשות המקומית לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח ועבודות הקמת המבנים - ייקבע לכל פרויקט בנפרד.**
- 2.3. **נספח ג' – מבנה ארגוני של הרשות המקומית, החכ"ל והגופים הפועלים מטעם לניהול כלל התהליכים אשר באחריות הרשות המקומית והחכ"ל והנדרשים להשלמת הפרויקט.**
- 2.4. **נספח ד' – נהלי פרסום מכרזים, העברת כספים ונושאים נוספים.**
- 2.5. **נספח ה' – כתב התחייבות מטעם הרשות המקומית כתנאי להעברת תשלומי מוסדות רשות וישן מול חדש בהתאם לפרק 3.3 לקובץ החלטות המועצה, ובהתאם לסעיף 9.5 להלן.**
- 2.6. **נספח ו' - מכתב מהנדס הרשות המקומית המהווה המלצה מקצועית התומכת בתוספת יחידות דיור על פי כל דין, לרבות מכח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וכן מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002, כאמור בסעיף 3.5 להלן.**
- 2.7. **נספח ז' – נוסח הסכם פיתוח לתשתיות – נוסח כללי, שייחתם בין יזמי הבנייה לבין הרשות המקומית ו/או חכ"ל.**
- 2.8. **נספח ח' – נספח דמי ניהול – עמלה גלובלית.**
- 2.9. **נספח ט' – מכתב הרשות המקומית לקיוזו היטלי פיתוח כמפורט בסעיף 10.1 להלן.**
- 2.10. **בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין נספח מנספחי ההסכם, יגברו הוראות הסכם זה אלא אם ייקבע אחרת מפורשות ובכתב על ידי הצדדים.**

3. התכניות וקצב השיווק

- 3.1. התכניות נשוא הסכם זה הן התכניות הבאות המפורטות בטבלה :

תכניות שלב א' להסכם הגג:

מס"ד	שם התכנית	מס' התכנית	סטטוס התכנית	צפי לקבלת תוקף רבוע/שנה	מס' יח"ד בתכנית	מס' יח"ד בניהול רמ"י	מס' יח"ד בניהול פרטי	שטחים סחירים שלא למגורים (עקרי) - מ"ר חלק פרטיים	שטחים סחירים שלא למגורים (עקרי) - מ"ר חלק רמ"י	שטחים סחירים שלא למגורים (עקרי) - מ"ר חלק פרטיים
1	רצועת הנפש מזרח-אזור א'	רש/1084	בתוקף	-	3,554	3,163	391	9,500	11,400	20,900
2	דרום גלילות החלק של רמת השרון 80%	תמל/3007	לקראת הפקדה	Q4/25	16,782	12,587	4,196	275,000	825,000	1,100,000
3	גלילות צפון מערב	רש/616	שימי תב"ע	Q3/26	3,340	2,505	835	349,613	1,048,837	1,398,449
4	גלילות צפון מזרח	רש/760	שימי תב"ע	Q3/26	2,660	2,394	266			
סה"כ										
					26,336	20,649	5,688	634,113	1,885,237	2,519,349

הערות:

א. תכנית תמל/3007 כוללת 18,500 יח"ד, בטבלה לעיל מצוין מס' יח"ד שבתחום השיפוט של רמת השרון.

ב. תוכניות גלילות צפון-מערב רש/ 616 וגלילות צפון מזרח רש/760 הינן תכניות מאושרות המסדירות אזורי תעשייה, תעסוקה ומסחר. מוסכם על הצדדים כי רמ"י תשווק את המקרקעין הכלולים במסגרת התכניות במכרזים, אשר יכללו תנאי על פיו הזוכים יידרשו לקדם שינוי לתכניות הכולל העצמת זכויות של **לפחות 6,000 יח"ד** ולא יותר מ- 9,000 יח"ד, בהתאם לחלוקה המפורטת בטבלה של תכנית העצמת הזכויות. הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הזוכים במכרזים בכל הקשור לקידום התכניות ואישורן. מוסכם, כי האמור לא יחול על מתחמים בתכנית רש/760 אשר לגביהם הרשות המקומית מקדמת תכנית להעצמת זכויות ועירוב שימושים בסמכות ועדה מחוזית, בכל מקרה סך יח"ד הכולל שהרשות המקומית מקדמת והיזמים יצטרכו לאשר לא תפחת מ-2,660 יח"ד.

תכניות שלב ב' להסכם הגג:

מס"ד	שם התכנית	מס' התכנית	צפי למס' יח"ד בכל תכנית	שטחי תעסוקה ומסחר- מ"ר
5	תע"ש- החלק של רמת השרון, מתחם 3,5	1/מש	17,500	75,000
6	מערב רמת השרון - דרומי		3,000	460,000
7	מערב רמת השרון - צפוני		11,000	
	סה"כ		31,500	535,000

3.2. הצדדים להסכם מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת להביא לאישורן של התוכניות נשוא שלב א' אשר טרם קיבלו אישור והמפורטות בטבלה שלעיל עד לתום 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. מובהר, כי ביחס לתכניות נשוא שלב ב' ההצהרה בסעיף זה הינה בכפוף לקיום התנאים המצטברים בסעיף 3.3 להלן.

3.3. מוסכם על הצדדים כי התנאים המפורטים להלן הינם תנאים מתלים מצטברים אשר רק בהתקיימם ימומש הסכם זה בהתייחס לתכניות שלב ב' כמפורט לעיל:

3.3.1. שיווק של לפחות 50% יח"ד מסך יח"ד בניהול רמ"י מכוח התוכניות נשוא שלב א'.

3.3.2. גיבוש רשימת תשתיות על מוסכמת בהתייחס לתכניות הכלולות בשלב ב' ותקצובן בהתאם, כולל תקצוב נוסף למנהלת הסכם הגג, אשר תהא כפופה לאישור הות"פ.

3.3.3. הסכמת הצדדים באופן של חתימה על נספח להסכם המעגן הסכמות ביחס לקצב, מסלול ותמהיל השווקים בהתייחס לתכניות שלב ב', לרבות חתימה על כתב קיזוז בנוסח נספח ט' להלן בשינויים המתאימים.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהסכמת הצדדים להסכם זה, לא תהא מניעה להוסיף מעת לעת תכניות נוספות להסכם, מעבר לקבוע בסעיף 3.1 לעיל, הכל בהתאם להוראות מסמך שיחתם על ידי הצדדים ובאישור הות"פ.

3.5. **יח"ד קטנות.** מוסכם כי אחוז הדירות הקטנות יהיה כקבוע בתוכניות דהיום (ביחס לתוכניות המאושרות) וכקבוע בהחלטת הממשלה. ככל שהוראות התכניות נשוא הסכם זה יקבעו שיעור דירות קטנות נמוך מ- 30%, תתמוך הרשות המקומית בבקשות למתן הקלות שעניינן הגדלת מספר יחידות הדיור שיוגשו על ידי יזמים שזכו במכרזי השיווק של רמ"י (להלן: **"יזמים"**), לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002. הסכמת הרשות המקומית כאמור הינה בכפוף לעמידת היזמים בדרישות הרלוונטיות עד לשיעור המרבי הקבוע בדין והוראות כל דין. מובהר כי אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה המקצועי של הועדה המקומית כרשות סטטוטורית.

מכתב מהנדס הרשות המקומית הנוגע לאמור לעיל מצורף **כנספח ו'** להסכם זה.

3.6. **קצב השיווק.**

3.6.1. **שיווק יחידות דיור למגורים –**

3.6.1.1. **ביחס לתכניות נשוא שלב א' - בהתאם להוראות הסכם זה** בכוונת רמ"י לשווק החל משנת 2025 את יחידות הדיור המתוכננות בתכניות המגורים (בכפוף לאישורן של התכניות הנמצאות בהליכי הכנה ואישור, ובהתאם להוראות הסכם זה), לפי קצב שיווק בהיקף שלא יפחת מ- 2,000 יחידות דיור לשנה. מסלולי השיווק וההקצאה וכן הוראות המכרזים המתוכננות לעניין קביעת ערך הקרקע ייקבעו על פי שיקול הדעת של רמ"י בתיאום עם הרשות המקומית.

3.6.1.2. **ביחס לתכניות נשוא שלב ב' - ככל ויתקיימו התנאים המתלים** הקבועים בסעיף 3.3 לעיל לעניין שלב ב', יחולו הוראות ס"ק 3.6.1.1 בשינויים המתאימים החל ממועד כניסתו לתוקף של שלב זה עם חתימת הצדדים על נספח המעגן הסכמות הצדדים ביחס לשלב זה.

3.6.2. **שיווק שטחי תעסוקה ומסחר - בהתחשב בתוספת יחידות דיור בהיקף נרחב** הנובעת מהסכם זה ומקצב השיווק של היחידות הנ"ל, רמ"י תפעל לשיווק של שטחי התעסוקה ושטחי המסחר הכלולים בתחום התכניות נשוא הסכם זה, ככל שהדבר יהיה אפשרי וזאת מתוך הבנה והכרה בחשיבותם של שטחים אלו לרשות המקומית, למתן מענה לתוספת האוכלוסייה הצפויה עקב יישום ההסכם ולצרכי התעסוקה והשירותים של התושבים. האמור יבוצע תוך התחשבות בהליכי הפדיון הנדרשים, באילוצים נוספים ככל שיהיו.

3.6.3. **רמ"י מתחייבת להתאים את קצב השיווק לדרישות התכנוניות ולצפי הסרת חסמי** שיווק באופן שלא תהיה מניעה להנפיק היתרי בניה ליחידות הדיור נשוא הסכם זה.

3.6.4. **מוסכם כי יוקצו יחידות דיור ל"בני מקום" ועד להקצאה המקסימלית על פי** החלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית לעת השיווק, מתוך יחידות הדיור במתחמים אשר ישווקו במסגרת מסלול שיווק "מחיר מופחת" כהגדרתו בפרק 4.7 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

3.6.5. ככל שהרשות המקומית תבקש לשנות את מסלולי ותמהיל השיווק כפי שנקבעו על ידי רמ"י, יידונו הצדדים בבקשת הרשות המקומית במסגרת ועדת ההיגוי, וזאת בהתחשב בצרכי הרשות המקומית, במאפייניה ובאופן שיאפשר לרשות המקומית לעמוד בהתחייבותיה ע"פ הסכם זה הן מבחינה תכנונית והן מבחינה מימונית, והכל מתוך רצון לשיתוף פעולה בין הצדדים להסכם זה.

3.6.6. מובהר ומוסכם בזאת, כי שיווק יח"ד ע"י רמ"י מותנה בעמידת רמ"י בהתחייבותיה להעמדת התקציבים לרשות המקומית ולחכ"ל כמפורט בהסכם זה, עפ"י השלבים ולו"ז שנקבעו בהסכם זה.

3.7. בעלי קרקע פרטיים.

ככל שבתחום תכניות המגורים במסגרת הקו הכחול של התכניות או בשטחי מקרקעין שמחוץ לקו הכחול של התכניות, נכללות חלקות בבעלות גורמים בעלי זכויות בעלות / חכירה הכוללת זכות לשינוי יעוד (להלן: "בעלים פרטיים"), חלוקת הזכויות בין הבעלים הפרטיים בתחומי התכניות תתבצע, ככל שהדבר ניתן במסגרת תוכניות איחוד וחלוקה שתוגשנה לוועדה הרלוונטית ע"י רמ"י. במקרה כאמור, ומאחר ועבודות התשתית והפיתוח, המבוצעות על ידי הרשות המקומית ו/או החכ"ל והכלולות בתקציב הפיתוח הכללי של הפרויקט משרתות בפועל גם את מגרשי הפרטיים, לפיכך מוסכם על הצדדים כלהלן:

3.7.1. בגין ביצוע עבודות אלה, הרשות המקומית מתחייבת לגבות מבעלי הזכויות במגרשי הפרטיים את מלוא האגרות והיטלי הפיתוח על פי חוקי העזר של הרשות המקומית או על פי הדין.

3.7.2. הרשות המקומית מצהירה כי ידוע לה והיא נותנת הסכמתה לכך שיתכן וגביית הכספים מהגורמים הפרטיים לא יספיקו לביצוע מלוא עבודות הפיתוח הנדרשות לפי החלק היחסי כאמור לעיל ובמקרה זה הרשות המקומית תשלים את חלקם של הפרטיים ממקורותיה העצמיים לרבות כספי חלף היטל השבחה וזאת על מנת לממן את ההפרש בין פוטנציאל הגביה של הרשות המקומית מהגורמים הפרטיים לבין החלק היחסי של השתתפות הפרטיים באומדן עלויות הפיתוח של האתר (חלק יחסי של השתתפות הפרטיים משמעו בסעיף זה: החלק היחסי של מלוא זכויות הבניה ושטח הקרקע של הפרטיים ביחס למלוא זכויות הבניה והשטח שיש בתכנית בשיעור 50% כל אחד).

4. מטלות הרשות המקומית

4.1. כללי

4.1.1. בכפוף להוראות הסכם זה, הרשות המקומית מקבלת על עצמה את האחריות לתכנון וביצוע כל עבודות הפיתוח, התשתיות, וכן עבודות המבנים והשטחים הציבוריים הנדרשים לצורך יישום הסכם זה. הרשות המקומית מתחייבת לבצע מטלות אלו בלוח הזמנים שלא יעכב את שיווק ו/או אכלוס המגרשים התשתיות ומוסדות. ביצוע כל העבודות יהא על פי הקבוע בהסכם זה ונספחיו והוראות כל דין.

4.1.2. הרשות המקומית מצהירה בזאת כי בכוונתה לתכנן ולבצע את כל העבודות, בעצמה ו/או באמצעות החכ"ל שהוסמך מטעמה לנהל, לתכנן ולבצע את שירותי ועבודות התכנון, הפיתוח, התשתיות, מבני ציבור, מבני רשות ומוסדות חינוך, לרבות בשכונות המגורים החדשות, בשטחי התעסוקה ומסחר החדשים ובשכונות הוותיקות בתחום שיפוט הרשות המקומית.

4.1.3. החכ"ל מצהירה בזאת כי תפעל בהתאם להוראת כל דין, להוראות הסכם זה ונספחיו, ובכפוף ללוחות הזמנים הנגזרים מקצב השיווק כך שעבודות אלה יסתיימו בהתאם לנדרש כך שיתאפשר שיווקן, פיתוחן ואכלוסן של יחידות הדירור במועדים בהתאם להוראות הסכם זה.

4.1.4. מובהר בזה כי הן הרשות המקומית והן החכ"ל תהיינה אחראיות, ביחד ולחוד, בגין ביצוע כל הפעולות, שירותים ועבודות על פי ההסכם, בין אם יבוצעו על ידי הרשות המקומית ובין אם יבוצעו על ידי החכ"ל.

4.1.5. מודגש כי התחייבות הרשות המקומית וחכ"ל לביצוע העבודות כאמור לעיל הינה בכפוף לקבלת ההרשאות התקציביות המתאימות מרמ"י לרשות המקומית ולחכ"ל, בהתאם להוראות הסכם זה. בכפוף לעמידת רמ"י בהתחייבויותיה להעמדת ההרשאות התקציביות כאמור תישא הרשות המקומית באחריות להשלמת העבודות בהתאם לקבוע בהסכם זה.

4.1.6. למען הסר ספק, אין בהסמכת החכ"ל כאמור לעיל או בהעברת הכספים ישירות לחכ"ל כדי לגרוע או להפחית מאחריותה המלאה והכוללת של הרשות המקומית לביצוע העבודות והשלמתן במועדים עפ"י הסכם זה.

במסגרת זו מתחייבות הרשות המקומית כדלקמן:

4.2. תכנון וביצוע עבודות הפיתוח

4.2.1. לגבי כל תוכנית מהתכניות המפורטות בסעיף 3.1 תכין הרשות המקומית ו/או החכ"ל מטעמה, לאחר אישור התכנית, אומדן עלויות הפיתוח בשיתוף חברת הבקרה של רמ"י. האומדן יתבסס על תכנון ראשוני לתשתיות הצמודות ואליו תצורף העמסה של תשתיות על בהתאם לנספח א'.

4.2.2. אומדן עלויות הפיתוח יובא לדיון בות"פ. הועדה, בהחלטתה תקבע את תקציב ותכולת הפרויקט ממנו יגזרו חיובי הפיתוח שיועמסו על מגרשי רמ"י, חיובי הפיתוח שייגבו מאת היזמים יקראו להלן: "הוצאות הפיתוח".

4.2.3. הכנת מפה לצורכי רישום, אישורה ברשויות התכנון המוסמכות ואישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום. היה והמפות לצורכי רישום לא יוכנו ע"י רמ"י, הרי שהן יוכנו ע"י הרשות המקומית ו/או החכ"ל ובמימון רמ"י.

4.2.4. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות כאמור בין המתכננים והגורמים השונים ואישור תכניות ברשויות התכנון המוסמכות.

4.2.5. הכנת מפת תיאום תשתיות כללית המציגה את עבודות הפיתוח החלות על הרשות המקומית, את עבודות התאגיד וכן את עבודות התשתית האחרות כגון תשתיות חשמל, תקשורת וכד'.

- 4.2.6. חתימה על "הסכם תשתית" לביצוע עבודות הפיתוח, עם יזמים להם יוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י, על פי נוסח הסכם שאושר על ידי הצדדים (להלן: "הסכם תשתיות" מצורף כנספח ח' להסכם זה). הצדדים להסכם זה יהיו הרשות המקומית/החכ"ל מטעמה מצד אחד והיזם מצד שני.
- 4.2.7. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מטעמה יתאמו עם התאגיד את ביצוען של עבודות המים והביוב שבתחומי הפרויקט, באופן שישתלבו עם עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית, בהתאם למוסכם בין הרשות המקומית, רמ"י והממונה על תאגידי המים והביוב שברשות המים ע"פ חוק.
- 4.2.8. הוצאת היתרים לכל עבודות הפיתוח ותיאומם מול כל הגורמים הסטטוטוריים, בהתאם לכל דין.
- 4.2.9. ביצוע עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ועמידה בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הועדה.
- 4.2.10. הכנת תיקי מכרזים לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים, הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים על פי ההנחיות והנהלים ועל פי הנוסחים שיאושרו על ידי בקרת רמ"י ובהתאם להוראות הדין, לרבות תקנות עיריות (מכרזים) והוראות נספח ד' להסכם זה, לרבות הכנת כל החוזים והמסמכים הנלווים לצורך כך, עריכת סיורי קבלנים וכו'.
- 4.2.11. במסגרת המכרז הרשות המקומית ו/או החכ"ל יודאו קיום כיסוי בביטוחי הקבלנים, בדיקת פוליסות הביטוח והתאמתן לדרישות יועץ הביטוח של הרשות המקומית, מעקב אחר הכיסוי הביטוחי ושמירתו בתוקף, מעקב אחר תשלומי חשבוניות חלקיים וסופיים של קבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.
- 4.2.12. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק, ולצורך קיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.
- 4.2.13. יציאה למכרז ביצוע עבודות מותנית בקבלת אישור חשבות רמ"י לקיום המכרז. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יידעו את חברת הבקרה של רמ"י בכוונתה להכין מכרז לביצוע העבודות ותדאג לליווי ואישור של חברת הבקרה לכל תהליך הכנת המכרז ולאומדן עלות ביצוע עבודות המכרז.
- 4.2.14. מכרזי ביצוע העבודות יבוצעו בשיטת הנחה מאומדן עלות הביצוע, המציעים יתחרו על שיעור ההנחה האחידה מאומדן ביצוע העבודות.
- 4.2.15. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתקשרו עם קבלני ביצוע בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לאמור בנספח ד' להסכם זה.
- 4.2.16. ככל שמכרז כאמור ייכשל, בשל היעדר מציעים, ייערך דיון ובחינה לאומדנים הכלולים במכרז זה, ובמקרה הצורך ובכפוף לאישור רמ"י יוחלט על מנגנון חלופי למכרז. כל שינוי מנגנון כפוף גם להוראות הדין החלים על הרשות המקומית והחכ"ל.

4.2.17. חתימה על צו התחלת עבודה לקבלן ו/או התקשרות עם מתכננים מותנית בקבלת הזמנת עבודה חתומה ע"י רמ"י. ההזמנה כאמור, תהווה תנאי להתקשרות לתכנון או לביצוע עבודות פיתוח כל שהן, או לקבלת שירות כלשהו מספקים הקשור בפרויקט וכן להפעלת ההסדרים התקציביים הנלווים, ע"פ המוגדר בטופס הזמנת העבודה.

4.2.18. לאחר קביעת קבלן עבודות הפיתוח הזוכה וקבלת הזמנה עבודה מחשבות רמ"י, תחתום הרשות המקומית ו/או החכ"ל הסכם עם הקבלן, בגין העבודות החלות על הרשות המקומית ו/או החכ"ל.

4.2.19. הגשת חשבונות חלקיים וסופיים לעלויות עבודות הפיתוח, באמצעות בקרת רמ"י.

4.2.20. הרשות המקומית ו/או החכ"ל לפי העניין, ישלמו את החשבונות ישירות לקבלן, מהכספים שיועברו ע"י רמ"י מקופת הפרויקט לחשבון א' וחשבון ב' כהגדרתם להלן, ויקיימו פיקוח שוטף על עבודותיו עד לקבלת העבודות הסופיות מאת הקבלן.

4.2.21. הרשות המקומית ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לקבלנים/ספקים ככל שנדרש לא יאוחר מ- 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י.

4.2.22. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח שיוגדרו בתיק השיווק שיאושר ולעמוד בתקציב הפרויקט כפי שיאושר ע"י הות"פ. כל בקשה לשינוי בתקציב הפרויקט ו/או ברשימת העבודות הכלולות בתיק השיווק המאושר, יובאו לאישור הות"פ. שיעור העמסות הפיתוח מתוך התקציב על מכרזי שיווק הקרקע בתחום התכניות נשוא ההסכם העומדות לשיווק, וכל שינוי, במידה ויידרש יבוצעו ע"י רמ"י בלבד.

4.2.23. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח הנדרשות לתחילת בניה ומסירת מגרשים ליזמים, כמפורט בהסכם לפיתוח תשתיות ולתקנון התוכנית. ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך אכלוס, עפ"י תיק השיווק כמפורט בתיק, וקיום כל ההתחייבויות האחרות הקשורות לביצוע הסכם זה, ככל שקיימות או יהיו, כלפי יזמים וכלפי כל גורם אחר.

4.2.24. פיקוח צמוד אחר ביצוע העבודות על ידי הקבלנים, ומעקב אחר קיום התחייבויותיהם ביחס לביצוע, לרבות בכל הנוגע לעמידה בלוחות זמנים, התאמה למפרטים ולתוכניות, איכות הביצוע, איכות החומרים, וכיו"ב. בדיקת חשבונות הקבלנים והתאמתם לתנאי החוזה ולביצוע בפועל.

4.2.25. פיקוח פיזי בשטח האתר ונקיטת פעולות כאמור בסעיף 19.2 להלן.

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

4.2.27. מסירת עבודות הפיתוח לצדדים שלישיים בשלבים, עד למסירתן הסופית והעברת האחריות להמשך אחזקה.

4.2.28. בדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק. למען הסר ספק - תחזוקה שוטפת של התשתיות לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה ולא תמומן מתקציב הפרויקט. רמ"י מתחייבת כי בכל הסכם לשיווק קרקע ו/או הסכם תשתית בין היזם לרשות המקומית ו/או החכ"ל תיכלל הוראה בדבר חובת היזם להפקיד בידי הרשות המקומית או החכ"ל ערבות בנקאית להבטחת נזקים שיגרמו לתשתיות כתוצאה מעבודת היזם ו/או מי מטעמו.

4.2.29. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבות לבצע את עבודות הפיתוח המצויות באחריות הרשות המקומית המוגדרות בתקציב הפרויקט, לרבות התנאים המיוחדים המופיעים בתקנון התוכנית, על מנת לאפשר שיווק מרבי של יחידות דיור בפרויקט בהתאם להסכם זה ובלבד שעבודת הפיתוח הנדרשת מתוקצבת ע"י רמ"י בתקציב הפרויקט.

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

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

4.2.32. הרשות המקומית מתחייבת לתן דיווח תקופתי שוטף בלוחות זמנים ובמתכונת שתקבע רמ"י, ודיווחים מידיים בכל מקרה של חריגה או סטייה מהתוכניות המפורטות, מהמפרטים, מהאומדנים, מהתקציב המאושר, מתכולת הזמנה חתומה ו/או מלוחות הזמנים שנקבעו.

4.2.33. מובהר בזה כי העברה בפועל של תשלום כלשהו, אינו פוטר את הרשות המקומית ו/או החכ"ל מאחריות לחריגה או סטייה מהמתוכנן.

4.3 מינוי חברה מנהלת

4.3.1. במטרה לעמוד במטלות כמפורט לעיל, הרשות המקומית ו/או החכ"ל מטעמה, בתאום עם רמ"י, תוכל להתקשר בהסכם עם חברה מנהלת או מספר חברות מנהלות.

4.3.2. התקשרות עם חברה מנהלת ו/או הוספת חברה מנהלת ו/או החלפת חברה מנהלת לאחת התכניות או לכולן תחייב אישור מראש ובכתב של רמ"י לזהות החברה.

4.4 בקרה ע"י רמ"י

4.4.1. רמ"י תערוך בקרה על תכנון וביצוע עבודות הפיתוח באמצעות חברת הבקרה של רמ"י או כל גורם אחר שיקבע ע"י רמ"י לעניין זה. ככל שתדרוש רמ"י או חברת הבקרה תעביר הרשות המקומית ו/או החכ"ל ו/או החברה המנהלת כל מסמך או נתון הנדרש לרמ"י או לחברת הבקרה לצורך עריכת הבקרה כאמור.

4.5 קדם מימון לתכנון וביצוע

4.5.1. מוסכם על הצדדים כי הרשות המקומית ו/או חכ"ל, יהיו רשאיות לפנות לרמ"י, בכל שלב, בבקשה לקבלת קדם מימון על חשבון תקבולי השיווק עבור תכנון וביצוע מערכות של תשתית הפיתוח נשוא הסכם זה, לרבות תשתיות על. בקשה זו תובא

לדיון בות"פ ו/או לכל גורם מוסמך אחר, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל והוראות הדין התקפות נכון למועד הגשת הבקשה.

4.5.2. מוסכם על הצדדים כי בהתאם להחלטת ות"פ מיום 8.6.25, רמ"י תעמיד לרשות המקומית וחכ"ל קדם מימון בסך של 50 מיליון ₪ כקדם מימון לתכנון וביצוע מטלות בהסכם, לרבות תשתיות על כאמור בנספח א', אשר יקוזזו מהוצאות הפיתוח שיגבו במסגרת שיווקים.

4.5.3. מבלי לגרוע מהקבוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, הפעולות בגינן ניתן יהיה לקבל קדמי מימון הם כדלקמן:

4.5.3.1. תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתכניות נשוא הסכם זה, ותשתיות על לרבות עריכת אומדנים, במידת הצורך.

4.5.3.2. השלמת התכנון הסטטוטורי על מנת להביא את התב"ע בכל תכנית למתן תוקף המאפשרת הוצאת היתרי בנייה.

4.5.3.3. ביצוע עבודות הפיתוח כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

4.5.3.4. מובהר כי לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות שאינן נכללות בהסכם זה.

4.5. סכומי קדם המימון יידונו על ידי ות"פ לאחר בקשת הרשות המקומית או החכ"ל וקבלת חוות דעת מבקרת רמ"י ויהיו כפופים להחלטת הועדה.

4.6. ככל שיאושר קדם מימון, קדם המימון ישולם בהתאם לקצב השיווק ו/או הצורך התזרימי של עבודות הפיתוח של הפרויקט ושל ביצוע תשתיות העל.

4.6.3. ככלל קדמי מימון לצורך ביצוע תשתיות העל יינתנו, ככל שיהיה צורך, בעבור תשתיות המשרתות תכניות לקראת 'מתן תוקף'. קדם המימון לא יעלה על עלות הביצוע של תשתית העל הרלוונטית.

5. תקציב הפרויקט

5.1. תקציב הפרויקט, כפי שיערך ויאושר על ידי הות"פ ביחס לכל תכנית בנפרד, יקבע בהתבסס על עיקרון- "משק כספי סגור", דהיינו: סך האומדן המאושר בתוספת עמלה גלובאלית.

5.2. תקציב הפרויקט ינוהל בשקיפות על ידי רמ"י, הרשות המקומית והחכ"ל.

5.3. תקציב הפרויקט יכלול את עבודות התשתית והפיתוח החלות על הרשות המקומית והכוללות בין היתר: עבודות עפר, סלילת כבישים ומדרכות, תאורת רחובות, פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פים), ניקוז ותיעול, מי קולחין, עבודות תאורה ריהוט רחוב, ריהוט גן, הכנות לחשמל ותקשורת תת קרקעיים, שילוט רחובות, פיתוח ככרות ומעגלי תנועה, גשרים, מנהרות, מעברים ת"ק וכן כל עבודה נוספת כפי שתאושר על ידי רמ"י ותפורט בתקציב הפרויקט המאושר ובהסכם התשתית של כל פרויקט, וכמו כן כל העבודות הנלוות לרבות תכנון מדידות וכד'.

- 5.4. בעלי קרקע פרטיים. התקציב המאושר לתכנית יועמס על כלל המגרשים בתכנית. רמ"י תהיה אחראית למימון חלקם היחסי של המגרשים שבניהולה בתכנית והרשות המקומית תשלים את חלקם היחסי של מגרשי הפרטיים בהתאם להוראות סעיף 3.7 לעיל.
- 5.5. הרשות המקומית תקיזז קיזוז מלא של כל סוג של היטלי פיתוח המגיעים לה מהיזמים בגין הקרקע והבניה שבניהולה של רמ"י, הסכמת הרשות המקומית לקיזוז מלא של אגרות והיטלים כאמור תחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות הכלולות בהסכם זה בלבד ובמועד שיווק כל מגרש בכל תכנית, כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה הרשות המקומית אגרות והיטלים, על פי כל דין (בניכוי עלויות נוספות הנגזרות מהגדלת הזכויות כאמור), נוסח מכתב קיזוז בקשר עם המתחמים נשוא הסכם זה מצורף **בנספח ט'** להלן. יובהר כי תנאי לאישור התקציב בות"פ לרשות המקומית עבור כל תכנית הינו המצאת מכתב קיזוז כאמור חתום על ידי מורשי החתימה מטעם הרשות המקומית ומאושר כדין.
- 5.6. מובהר ומוסכם בזאת כי לצורך קביעת עלויות הפיתוח הכלליות של כל פרויקט, יערך בנוסף לתקציב הרשות המקומית גם תחשיב של עלות דמי ההקמה המיועדים לממן את עבודות המים והביוב החלות על תאגיד המים וביוב "שרונים" ואולם עלויות אלה יזכו את הרשות המקומית בעמלה גלובלית בשיעור 1.5% מערך ביצוע העבודות בפועל בשטח כל תכנית.
- 5.7. תקציב הפרויקט לעבודות החלות על הרשות המקומית יחושב על בסיס מחירון משב"ש התקף במועד אישור התקציב לאחר הפחתת 10% מהעלות במחירון.
- 5.8. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על כמפורט בנספח א' המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר ע"י רמ"י. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים אחרים.
- 5.9. ביחס לתשתית העל של ציר הנופש, אומדן ציר הנופש נמצא בבחינה של משרד האוצר ורמ"י, אשר פועלים במשותף על מנת להפחית את האומדנים והתכולות במסגרתו. בנוסף נדרשת השתתפות של חברת חשמל במסגרת פרויקט מינהרת התשתיות הכלולה בציר הנופש. בתום סיום הבחינה וסיכום האומדנים הסופיים, יועמס ציר הנופש בהתאם להחלטת אגף תקציבים והחשב הכללי במשרד האוצר. בהתאם, אישור תשתית זו תידון במסגרת ות"פ שתכונס לנושא זה, העמסה זו תועמס בהתאם לסעיף 3.7 להסכם.
- 5.10. **מימון תשתיות על**
- א. בהתייחס לתשתיות העל, וכאמור בסעיף 3.3.2 לעיל, הצדדים יפעלו לעדכון נספח תשתיות על והתקציבים לביצוען, שייגזרו מתוספת התכניות של שלב ב' בהתאם להוראות של כל תכנית.
- ב. ידוע לצדדים, שככל שיידרש קדם מימון לטובת מימון פיתוח תשתיות העל בשלב א' ע"י ההעמסה על חלק תכניות שלב ב' (עקב תזמון שיווק תכניות שלב ב'), רמ"י תעמיד התקציב הנדרש להשלמת תשתיות על לשלב א' ע"י תקציב שלב ב', הנושא יהא כפוף לאישור הות"פ.
- ג. רמ"י תממן את תשתיות העל בהתאם לחלקה בתכניות שבהסכם הגג והרשות המקומית תשלים את החלק של הפרטיים.

ד. מובהר כי בכל מקרה רמ"י תעמיד לרשות המקומית וחכ"ל את כל התקציבים הנדרשים לטובת השלמת כל תשתיות העל והתשתיות הצמודות עפ"י חלקה, כפי שיפורטו בנספחים הרלוונטיים, הן לשלב א' ובהמשך לשלב ב', בכפוף להכנסות משווקים ואישור קדמי מימון בהתאם להחלטות הות"פ.

ה. תיעדוף תקצוב מטלות תשתיות הינו בהתאם לשיקול דעתה של רמ"י, בשיתוף עם הרשות המקומית וחכ"ל, תוך ומתן עדיפות להסרת חסמים הנגזרים מהוראות התכניות לצורך קידום של הוצאת היתרי בניה.

5.11. סבסוד עבודות התשתית והפיתוח

ככל והרשות המקומית, בעצמה או באמצעות החכ"ל, תהיה זכאית לסבסוד עלויות פיתוח, מוסכם על הצדדים כי רמ"י תטפל באישור הסבסוד שיגיע בגין כל תכנית לקראת פרסום מגרשים לשווק, וכי סכומי הסבסוד שיאושרו יופחתו מעלויות הפיתוח שישלמו היזמים וכי רמ"י תעביר את הסבסוד לרשות המקומית ולחכ"ל לאחר קבלתם בהתאם למנגנון העברת הכספים, סעיף 9 להלן.

במגרשים שבעליהם אינם זכאים לסבסוד, או ככל שלא יאושר סבסוד, הגבייה תהיה על מלוא עלויות הפיתוח.

5.12. המקורות המאוגמים. מוסכם, כי המקורות המאוגמים עבור הפרויקט יהיו כדלקמן:

א. סך הגביה ממכרזי רמ"י לשיווק הקרקע בגין הוצאות הפיתוח כהגדרתם בהסכם זה;

ב. סך הגביה של הרשות המקומית מבעלי הקרקע הפרטיים.

ג. תשלומים שיועברו על ידי רמ"י לרשות המקומית עבור מוסדות רשות ועבור ישן מול חדש כהגדרתם בהסכם זה;

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

ה. תקציבים שיתקבלו מאת משרד השיכון, משרד הכלכלה, משרד הדתות ו/או משרד התחבורה או כל משרד ממשלתי אחר, ובלבד שיוקצו על ידי אותם המשרדים באופן מפורש לטובת מימון מטלה ממטלות עבודות הפיתוח לרבות הקמת מוסדות ציבור וחובה.

יובהר כי אין בהסכם ובנספח התשתיות משום התחייבות כספית ביחס לפרויקטים המתוקצבים ע"י משרדים אחרים ובראשם משרד התחבורה, וכי התחייבויות התלויות במשרדים אחרים כפופות לנוהלי אותם המשרדים.

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

ז. כל מקור נוסף שיוסכם בין הצדדים במפורש ובכתב כי ייחשב כ"מקור מאוגם" על פי הסכם זה.

הרשות המקומית מתחייבת ליידע את משרדי הממשלה הרלוונטיים אודות הסכם זה ועל התשלומים שיועברו לה על פי הסכם זה.

- 5.13. מוסכם, כי כל מקור נוסף שאינו בגדר המקורות המאוגמים כאמור יהא נתון לשימוש הרשות המקומית לפי שיקול דעתה, כמפורט בהסכם זה.
- 5.14. הסכומים הנדרשים לצורך מימון עלויות התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ימומנו מתוך המקורות המאוגמים (כהגדרתם לעיל) והם יתבססו ככל הניתן על התקציב המאושר כהגדרתו בהסכם זה. התקציב המאושר יוצמד למדד הרלוונטי כפי שיאושר על ידי הות"פ, עד למועד קביעת הזוכים במכרז על ידי ועדת המכרזים.
- 5.15. התקציב המאושר יכלול גם את העלות היחסית של תשתיות על המשרתות את התכנית הרלוונטית, בהתאם למפתח העמסות שיאושר בות"פ. למען הסר ספק מובהר כי התקציב המאושר בנוגע לעלות היחסית של תשתיות העל האמורות לא יכלול כפל מימון הנובע מסכומים ששולמו מגורמים ממשלתיים אחרים. תשלומים בגין תשתיות על יבוצעו בהתאם לאמור בנספח ד' על פי ביצוע בפועל וחשבונות מצטברים.
- 5.16. **פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים** – מוסכם בזאת כי עלויות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו כלולות בתקציב הפרויקט. הרשות המקומית לא תהא זכאית לקבלת כל מימון נוסף מעבר לאמור בתקציב הפרויקט.
- 5.17. **שינויים פנימיים בתקציב**. אם בעקבות התקדמות התכנון ו/או תוצאות מכרזי הביצוע ו/או שינויים במדדים השונים יתברר שהעלויות של עבודות פיתוח בפועל שונות מהתקציב המאושר, יפעלו הצדדים בהסכמה לעשות כל אשר ביכולתם לתיקון התקציב המאושר, באמצעות שינויים פנימיים בין הסעיפים השונים בתקציב..
- 5.18. **הגדלת התקציב המאושר**. לא נמצאה הדרך לתיקון התקציב המאושר, לרבות ע"י שימוש בתקציב הבצ"מ, יפעלו הצדדים בהסכמה לתיקון סך תקציב הפרויקט ולהגדלת מימונו על ידי רמ"י, תוך בדיקת הנתונים ע"י חברת הבקרה של רמ"י ובכפוף לאישור ות"פ.
- 5.19. מובהר כי שינויים בתקציב הפרויקט לרבות הגדלת תקציב במידת הצורך, כפופים לאישור ות"פ ויערכו בהתאם לנוהלי רמ"י לרבות לעניין אישור חשב רמ"י.
- 5.20. ככל שתאושר הגדלת התקציב כאמור בסעיף 5.17, לא תהא הרשות המקומית ו/או החכ"ל זכאיות לדמי ניהול ותקורות כמפורט בסעיף 6 להלן בגין התוספת לתקציב.
- 5.21. במקרים דחופים כתוצאה מתקלות בלתי צפויות, רמ"י תפעל בהקדם, בהתאם לנסיבות וככל שהדבר תלוי בה ובאפשרותה, על מנת למנוע עיכוב בלוי"ז המפורט.
- 5.22. **חריגה ממטלות מאושרות**. במידה ויתברר כי בוצעו מתקציב הפרויקט מטלות שלא נכללו בתיק השיווק על פיו אושר התקציב המאושר, ואשר לא אושרו בשום שלב ע"י הות"פ ואשר מומנו בפועל מהמקורות המאוגמים, שהועברו לחשבון א' ו/או לחשבון ב', תישא הרשות המקומית ו/או החכ"ל בהתאמה, בעלות מימון המטלות האמורות, ע"י השבה בפועל של הכספים לרמ"י או בדרך של קיזוז כספים המגיעים לרשות המקומית בגין חלף היטל השבחה, או בדרך של קיזוז תשלומים המגיעים לרשות המקומית ו/או לחכ"ל בגין ביצוע עבודות הפיתוח על ידם במסגרת הסכם זה, או בכל דרך אחרת העומדת לרשות רמ"י, הכול בהתאם להחלטתה הבלעדית של רמ"י, ובכפוף למתן הודעה מראש ובכתב לרשות המקומית ו/או לחכ"ל לפחות 30 יום מראש.

6. דמי הניהול לרשות המקומית / חברה הכלכלית

6.1. עמלה גלובאלית - דמי הניהול המגיעים לרשות המקומית ו/או לחכ"ל בגין תכנון עבודות הפיתוח וביצוע, כמו גם דמי הניהול בגין עבודות צד ג' יהיו כמפורט בנספח ח' להסכם זה.

6.2. העמלה הגלובאלית תיקבע באופן פרטני לכל פרויקט על פי מאפייניו.

7. עבודות צד ג'

7.1. עבודות צד ג'. העמלה הגלובאלית המפורטת בנספח ט' לא תחול על תכנון וביצוע עבודות, שביצוען כרוך ביישום התכניות (לרבות אם מבוצעות מחוץ לתחום התכנית, אך משרתות אותה), והן תבוצענה ע"י אחרים כמפורט להלן במקרה בו הסכמים לביצוע העבודות הנ"ל נחתמו/יחתמו בין רמ"י כמזמינת העבודה לבין צדדי ג' הרלוונטיים כמבצעי העבודה:

א. עבודות נוספות שתבוצענה על ידי רשויות ו/או גופים מוסמכים בפרויקט (כגון ומבלי לגרוע עבודות על ידי משרדי ממשלה/ חברה החשמל/ מקורות/ רשות העתיקות/ קק"ל/ רשות הטבע והגנים/ העתקת תשתיות בידי גופים מוסמכים). מובהר כי עלות עבודות כאמור, ככל שאינן כלולות בתקציב המאושר, תתווסף לסעיף עבודות צד ג' בתקציב הפרויקט. לעניין סעיף זה מובהר כי תאגיד המים איננו צד ג'.

ב. ככל שלא ייחתם הסכם משולש עם תאגיד המים והביוב – עבודות שתבוצענה על ידי תאגיד המים בתוך שטח התכניות תיחשבנה אף הן כעבודות צד ג'.

(להלן: "עבודות צד ג'")

נספח ב' לעיל מתאר את לוח הזמנים המתוכנן לביצוע עבודות צד ג'.

הרשות המקומית ו/או החכ"ל מטעמה ורמ"י יפעלו במשותף על מנת לקבל דוחות מעודכנים של עלויות התכנון והביצוע בפועל של עבודות צד ג' לצורך חישוב דמי הניהול לרשות המקומית.

7.2. דמי הניהול בגין עבודות צד ג' ישולמו לרשות המקומית או לחכ"ל במועד בו תשלם רמ"י לצדדי ג' את עלויות התכנון והביצוע של העבודות.

8. מנגנוני גביה על ידי רמ"י

8.1. גביית הוצאות פיתוח. לצורך מימון התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח ועבודות צד ג' (על פי מפתחות העמסה שאושרו בתקציב הפרויקט ע"י ות"פ), תגבה רמ"י מהיזמים סכומים שיקבעו בהתאם להוראות הסכם זה.

8.2. עלויות הפיתוח עבור התשתיות הצמודות ותשתיות העל שיגבו מהיזמים יוצמדו למדד תשומות הבנייה החל ממועד אישור התקציב ועד למועד ההכרזה על הזוכה במכרז לשיווק הקרקע.

8.3 גביית תשלומי מוסדות רשות וישן מול חדש.

8.3.1 בנוסף תגבה רמ"י מהיזמים הוצאות פיתוח נוספות לצורך ביצוע מבני הציבור בהתאם לתעריפים והכללים הקבועים בסעיף 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "תשלומי מוסדות רשות") וכן הוצאות פיתוח נוספות לסיוע בשדרוג התשתיות הקיימות בשכונות ותיקות, בהתאם ובכפוף לכללים המפורטים בסעיף 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "תשלומי ישן מול חדש").

8.3.2 הוצאות הפיתוח הנוספות כאמור ייגבו על ידי רמ"י בהתאם להחלטות המועצה, אשר יהיו תקיפות במועד השיווק.

8.3.3 אופן הגבייה, יתבצע בהתאם לכללים המחייבים את רמ"י לעניין זה. מועדי העברת תשלומי מוסדות רשות ותשלומי ישן מול חדש מרמ"י לרשות המקומית יהיו בהתאם לנהלי רמ"י ומפורטים בנספח ה' להלן.

9. מנגנוני העברת כספים

9.1 חו"ז רמ"י. הכספים שייגבו בגין הוצאות הפיתוח ומוסדות ציבור רשות, כאמור בסעיף 8 לעיל, יופקדו בחו"ז מיוחד שיוקם לעניין זה ברמ"י (להלן: "חו"ז רמ"י"). לצרכי מעקב ינוהלו הכספים עבור כל תכנית כחשבון חו"ז נפרד.

9.2 העברות כספים לרשות המקומית או לחכ"ל. רמ"י תעביר תשלום לרשות המקומית או לחכ"ל בתוך 45 יום מהיום שבו המציאה הרשות המקומית או החכ"ל דרישת תשלום ליחידה המקצועית. במקרה שדרישת התשלום לא כללה את הנדרש לאישורה, תידרש הרשות המקומית או החכ"ל להגיש את המסמכים החסרים בתוך 10 ימים מהמצאות דרישת רמ"י לידה, ומניין ימי האשראי יוקפא החל מהיום בו נדרשה השלמת המסמכים ועד להמצאתם ע"י הרשות המקומית או החכ"ל. לאחר השלמת המסמכים, תימשך ספירת ימי האשראי.

9.3 לאחר קבלת כל המסמכים האמורים, המסמכים יבדקו ע"י היחידה המקצועית ברמ"י ובכלל זה חברת הבקרה או כל גורם אחר המועסק ע"י רמ"י, לרבות ביצוע בקרה הנדסית ע"י היחידה המקצועית ברמ"י ומילוי התנאים המפורטים בהתחייבות. לאחר אישור המסמכים ע"י היחידה המקצועית, יועברו המסמכים לבדיקה ותשלום ע"י חשבות רמ"י.

9.4 חשבון א'. החכ"ל תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון א'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י בגין חשבוניות שהוגשו ואושרו ע"י רמ"י ולתשלום על ידי החכ"ל לספקים עבור ניהול, תכנון וביצוע של עבודות פיתוח התשתיות והביצוע בפרויקט.

9.5 חשבון ב'. הרשות המקומית תפתח חשבון בנק ייעודי (להלן "חשבון ב'") שימש לקבלת כספים מאת רמ"י ולתשלום על ידי הרשות המקומית בגין ניהול, תכנון וביצוע מוסדות ציבור רשות, ישן מול חדש.

9.6 בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים ולבקשת החכ"ל ובאישור בכתב מאת הרשות המקומית, ייפתח חשבון א' ע"י החכ"ל כך שהכספים הנזכרים בסעיף 9.2 יועברו ישירות לחכ"ל. יובהר כי אין בפתיחת החשבון על ידי החכ"ל בכדי לגרוע מכל התחייבויות הרשות המקומית במסגרת הסכם זה והרשות המקומית תהא האחראית הבלעדית כלפי רמ"י לתכנון וביצוע עבודות הפיתוח לרבות ביצוע התשלומים לספקים, יועצים וקבלנים. עוד מובהר בזאת כי כל תשלום שיועבר על ידי רמ"י לחשבון א' בניהול החכ"ל יראו אותו כתשלום ששולם לרשות המקומית בהתאם להסכם זה ואושר על ידה להעברה לחכ"ל, והרשות המקומית תהא מושתקת מלטעון כל טענה עניין זה.

9.7. הצדדים יפעלו בשקיפות האחד כלפי משנהו בכל הקשור לניהול הכספים המופקדים בחו"ז רמ"י ובחשבונות א' ו-ב' של הרשות המקומית ו/או החכ"ל לפי העניין. כל צד ייענה לבקשת הצד השני לקבלת נתונים בדבר הכספים האמורים בתוך 10 ימים ממועד קבלת הבקשה. רמ"י תקבל הרשאת צפייה בחשבון א' המנוהל ע"י החכ"ל.

9.8. הרשות המקומית ו/או החכ"ל לפי העניין, מתחייבות להעביר תשלום לספקים, יועצים וקבלנים, ככל שנדרש, עד 5 ימי עבודה לאחר העברת הכספים לחשבון על ידי רמ"י. אין באמור כדי לגרוע מזכות הרשות המקומית ו/או החכ"ל לקזז ו/או לקנוס ספקים יועצים וקבלנים בגין הפרת הסכם ו/או אי עמידה בהסכם, בהתאם להוראות ההסכמים שייחתמו ביניהם.

10. גבייה על ידי הרשות המקומית

10.1. בחתימתה על הסכם זה, מסכימה הרשות המקומית, כי כל החיובים החלים על רוכשי מגרשים ו/או חוכרי מגרשים מכוח חוקי העזר התקפים של הרשות המקומית ו/או מכוח כל דין אחר בגין עבודות הפיתוח (למעט אגרות בניה ויתר התשלומים הנזכרים בסעיף 10.2) להלן, יקוזזו כנגד תשלומי הוצאות הפיתוח אשר הועברו בפועל על ידי רמ"י לרשות המקומית, ולא יהיו לרשות המקומית כל טענות שהן כנגד קיזוז זה. כמו כן, הרשות המקומית מתחייבת לבצע קיזוז זה בספרי הרשות המקומית (וכן לפעול לרישום הקיזוז אף ברישומי הועדה המקומית). נוסח מכתבי קיזוז מצורף כנספח י' להסכם זה.

10.2. להסרת ספק מובהר, כי הרשות המקומית והועדה המקומית לתו"ב יהיו רשאיות לגבות אגרות פיתוח והיטל השבחה לפי העניין שיגיעו למי מהם בגין זכויות הבניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שנוצלו מעבר לקבוע בתכניות נכון למועד שיווק היחידות על ידי רמ"י. גבית היטלים בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות כאמור לעיל תותנה בכך שהתוספת ו/או השינוי שאושר אינו מגדיל את עלויות עבודות הפיתוח הממומנות מתוך תקציב הפרויקט. במקרה שיהיה בתוספת ו/או בשינוי כדי להגדיל את עלויות עבודות הפיתוח, תגבה רמ"י מהיזמים את הוצאות הפיתוח הנוספות. ככל ששכום ההיטל שהרשות המקומית רשאית לגבות בשל התוספת ו/או השינוי גבוה מסך הוצאות הפיתוח הנוספות שנגבו על ידי רמ"י – תהא הרשות המקומית רשאית לגבות את ההפרש ישירות מהיזמים. הרשות המקומית תיידע את רמ"י בדבר כל תוספת ו/או שינוי שיאושרו על ידה למי מהיזמים בתחום התכניות.

10.3. ככל ותאושר ע"י רמ"י גביה נוספת בגין חוקי עזר לפיתוח תשתיות עבור תוספות זכויות, הגביה הנוספת שתבוצע ע"י הרשות המקומית תצטרף למקורות המאגמים כאמור בהסכם זה.

10.4. כמו כן, אגרות בנייה ישולמו לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתו"ב ע"י היזמים במלואן (ולא ייחשבו כמקור מאגם לעניין הסכם זה).

11. בניית מוסדות חובה

11.1. מוסדות חינוך הינם מוסדות חינוך מכל סוג ולכל אוכלוסיית יעד, אשר הקמתם מחויבת על פי פרוגרמה של משרד החינוך (להלן ולעיל: "מוסדות ציבור חובה").

11.2. תכנון ובניית מוסדות ציבור חובה יבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או מי מטעמה על פי מימון שיתקבל ממשרד החינוך, והשלמת מימון ככל שיידרש יהא ממקורות הרשות המקומית.

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

11.4. הרשות המקומית הכינה פרוגרמה של מוסדות ציבור חובה, ובכלל זה מועדי הקמתם. הפרוגרמה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים במשרד החינוך.

12. הקמת המבנים

הרשות המקומית מתחייבת להשלים בניית מוסדות ציבור רשות ואת בניין מוסדות החינוך כפי שיפורטו בנספח ב', בהתאם ללוחות הזמנים לאכלוס המתחמים השונים בכל אחת מהתכניות, ובכפוף להעברת התקציבים מרמ"י, ממשרד החינוך ומיתר הגורמים המתקצבים הרלוונטיים במועד, אשר יאפשר לרשות המקומית פרסום מכרזים ובניית מוסדות הרשות והחינוך במועד.

12.1. מבלי לגרוע מהאמור בהסכם זה, הרי שבכל הנוגע לעמידתה של הרשות המקומית בהתחייבויות להשלמת מוסדות ציבור רשות וחובה, במועדים הנדרשים בהתאם ללוחות הזמנים של האכלוס, ובכל הנוגע לקבלת המימון מיתר משרדי הממשלה, הרשות המקומית לא תבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה בעניין ו/או לא תפנה לרמ"י בבקשה למימון נוסף ובכל מקרה תשלים את הקמת המבנים בלוח הזמנים במועד שנקבע.

13. התחייבויות נוספות של הרשות המקומית

13.1. הרשות המקומית מתחייבת לאפשר לרמ"י, באמצעות חברת הבקרה או כל גורם אחר שייקבע ע"י רמ"י לעניין זה, לערוך בקרה על תכנון וביצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, פרסום מכרזים, תשלומים לקבלנים וכו', והכול בהתאם לשיטות העבודה הנהוגות בחברת הבקרה של רמ"י.

13.2. הרשות המקומית מתחייבת לעמוד בל"ז לתכנון וביצוע של כל מרכיבי הפרויקט שבאחריותה, וכפי שיעודכן מעת לעת ע"י ועדת ההיגוי והכל בכפוף לקבלת תקציבים ואישורים במועד.

13.3. הרשות המקומית מתחייבת לפעול להוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית לא יאוחר מ- 90 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר כשהיא ערוכה ומושלמת באופן התואם את הוראות הדין והתב"ע החלה על המקרקעין נשוא הבקשה.

13.4. הרשות המקומית תפעל לקבל את הסכמתה העקרונית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפיה היא מתחייבת להביע תמיכה עקרונית לאישור הקלות לצורך הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית, אם יוגשו בקשות להקלות כאמור, והכל בכפוף לשיקול דעתה ובכפוף לכל דין.

13.5. הרשות המקומית תבצע את כל הפעולות הנדרשות במרכז למיפוי ישראל, לרבות אישור תצ"ר, על מנת לאפשר למשתכנים/יזמים את רישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין הכול בהתאם לס' 4.1.3. למען הסר ספק, מימון מטלות אלו יהווה חלק מהתקציב הפרויקט המאושר.

14. הפסקת ההסכם

14.1. במקרה בו, כתוצאה מכל סיבה התלויה בו, איחר אחד מהצדדים בביצוע מטלותיו לתקופה העולה על 6 (שישה) חודשים, יהיה רשאי הצד שכנגד להפסיק את יישום הסכם זה ביחס לתוכניות שטרם החל שיווקם, בכפוף להודעה בכתב ומראש של 90 יום מראש ..

14.2. במקרה של ביטול ההסכם כאמור מובהר ומוסכם כדלקמן:

א. ביחס לתכנית בה החל השיווק – הצדדים ימשיכו להתנהל בהתאם להוראות הסכם זה, והביטול לא יחול לגביה. תחילת שיווק לעניין זה ייחשב פרסום הודעת שיווק ראשונה ו/או התחלת עבודות הפיתוח בפועל, המוקדם ביניהם.

ככל שיוחלט לפעול בהתאם לכללים ולהוראות הקבועות בחוקי העזר, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י או צדדי ג' בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה, בין אם בוצעו ע"י הרשות המקומית או בין אם ע"י צדדי ג', בהתאם לחלוקת ההעמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בוועדת הפרויקטים.

ככל שיופסק ההסכם כאמור מיוזמת מי מהצדדים, תיערך התחשבות בין הצדדים לעניין החלק היחסי של הכספים שהושקעו ומומנו על ידי רמ"י בפיתוח התשתיות שיבוצעו במסגרת הסכם זה בין אם על ידי הרשות המקומית/החכ"ל או בין על ידי צדדי ג' בהתאם לחלוקת העמסות בין התוכניות שנקבעה מלכתחילה בות"פ (להלן: "**הסכום להשבה**"). התחשבות זאת תידון בות"פ ותהיה כפופה להחלטתה. סכומי השבה שיקבעו בהחלטת הות"פ יועברו על ידי הרשות המקומית עד 30 יום לאחר אישור הוועדה ורמ"י תהיה רשאית לקזז כספים אלה מכל המקורות שעומדים ברשותה לטובת הרשות המקומית או לחכ"ל.

הכספים שהושקעו בתכנית ו/או בתכניות שישווקו בהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית, בין אם הושקעו בתשתיות צמודות ו/או בתשתיות על ייגבו על ידי רמ"י באחת משתי הדרכים:

- מאת רוכשי המגרשים, במסגרת השווקים של התכניות הנוספות - והרשות המקומית תמסור לרמ"י כתב התחייבות לפיו הסכום להשבה יופחת מתשלומי הפיתוח (אגרות והיטלים) שיגבו על ידה מרוכשי המגרשים על פי חוקי העזר.

- רשאית רמ"י שלא לגבות את הסכום להשבה מאת רוכשי המגרשים, ולקזזו מכל תשלום חלף היטל השבחה שהיא מחויבת להעביר לרשות המקומית.

למען הסר ספק מודגש, כי במקרה שהסכם זה לא ימומש לגבי שלב ב' בשל אי התקיימות התנאים המצטברים המפורטים בסעיף 3.3 לעיל, לא יהא בכך כדי להוות הפרת הסכם ו/או עילה להפסקת ההסכם בגין שלב א' ו/או עילה להתחשבות מכוח הוראות סעיפים 14.1 – 14.3 לעיל.

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

15. מנהלת הסכם הגג

15.1. לצורך יישום וביצוע מטלות על פי הסכם זה על ידי הרשות המקומית והחכ"ל, תוקם במסגרת החכ"ל מנהלת הסכם גג ייעודית, אשר תפקידה יהיה לנהל את כל המתחמים ועבודות הפיתוח לרבות תשתיות העל ולסייע לרשות המקומית וחכ"ל בביצוע מטלותיהן על פי הסכם זה (להלן: "**מנהלת הסכם גג**"). בעלי התפקידים במנהלת הסכם הגג יהיו הגורמים המקצועיים והמנהלתיים הרלוונטיים לביצוע מטלות הרשות המקומית והחכ"ל לפי הסכם זה כאמור.

15.2. לטובת יישום וביצוע מטלות כאמור, בסמוך לאחר מועד חתימת הסכם זה, תעמיד רמ"י לטובת הרשות המקומית וחכ"ל, תקציב אשר ישמש את הרשות המקומית והחכ"ל למטרות והחזר הוצאות, בין היתר, כמפורט להלן: ניהול וריכוז עבודת המנהלת, ליווי וייעוץ הנדסי, ליווי וטיפול משפטי חיצוני כולל מכרזים והתקשרויות, ליווי וטיפול חשבונאי כולל התחשבות ודיווחים עם גורמים מממנים חיצוניים, פעילות מול יזמים, קבלנים, דיירים, זכאי דיוור, שיווק, פרסום הקשור להסכם גג, העסקת יועצים מקצועיים לבדיקת תוכניות וכן מהנדסים אשר תפקידם יהיה לסייע לרשות המקומית ולחכ"ל בביצוע מטלות על פי הסכם זה ובכלל זה לסייע במתן היתרי בניה החל משלב בדיקת התוכניות למתן ההיתרים עד למתן ההיתרים וכן יועצים נוספים אשר יסייעו ליישום מטלות הסכם הגג, לרבות סיוע בהסרת חסמים, אבטחה ושמירה על האתרים, פיקוח ובקרה על השלכת פסולת בנין במקומות מסודרים, באמצעות הפיקוח העירוני, עריכת בקרה שוטפת לבחינת אומדן עלויות עבודות הפיתוח מול הביצוע, במטרה לוודא שלא צפוי גירעון

בתקציב לטווח הקצר ולטווח הארוך, סיוע בהנפקת היתרי בניה, סיוע בקליטת תושבים חדשים וכיוצ"ב.

15.3. התקציב שתעמיד רמ"י לטובת מנהלת הסכם הגג, תחת התכ"ל, יהיה בסך כולל של 40 מיליון ₪ (כולל מע"מ), כמוגדר בנספח א' (להלן: "**תקציב מנהלת שלב א'**"). מובהר כי תקציב זה יועמס על קרקעות רמ"י בלבד והינו עבור שלב א' בלבד. בגין שלב ב' יוסכם בנפרד בין הצדדים כחלק מהתנאים המתלים המצטברים לקיום ומימוש שלב ב'.

15.4. למען הסר ספק, יובהר כי לא יתווספו דמי ניהול ותקורה כאמור בסעיף 7 **ובנספח ח'** להסכם זה, בגין מימון פעילותה של מנהלת הסכם הגג.

15.5. מוסכם כי התשלום עבור המנהלת יהיה בכפוף לעמידה בתנאי הסכם הגג. ככל שתחליט רמ"י לבצע שינוי לגבי מימון המנהלת בשל הפרת תנאי הסכם הגג, תינתן על כך לרשות המקומית וחכ"ל התראה בכתב של שלושה חודשים מראש.

15.6. מוסכם, כי אחת לשנה יבצעו הצדדים בדיקה משותפת האם נעשה שימוש בכספים שהועברו במהלך השנה החולפת. במקרה בו יסתבר כי קיים ניצול בחסר, לאורך זמן, של כספים אלה (לדוגמא – בשל האטה בקצב השווקים), יובא הדבר לדיון בוועדת ההיגוי, כמשמעותה בסעיף 16 להלן.

16. ועדת היגוי

16.1. תוקם ועדת היגוי לפרויקט בהשתתפות רמ"י, הרשות המקומית ומשרד האוצר ("**המשתתפים**"). קבלת החלטות בוועדת ההיגוי תהיה בהסכמת כל המשתתפים.

16.2. בישיבתה הראשונה תקבע ועדת ההיגוי את סדרי עבודתה ומנגנון קבלת ההחלטות. נהלים ולוחות זמנים לעבודת מערכת הבקרה והפיקוח של ועדת ההיגוי ייקבעו בהסכמה ויצורפו כנספח להסכם הגג.

16.3. תפקידיה של ועדת ההיגוי:

א. לקבוע סדרי עדיפויות - לתכנון, לפיתוח ולצרכי השיווק.

ב. לפעול לקידום התכנון הסטטוטורי של התכניות המפורטות, והתכנון המפורט של עבודות הפיתוח, ולהסרת חסמי תכנון וביצוע, תוך קיום תיאום מהיר ויעיל בין כלל הגורמים הרלבנטיים.

ג. לוודא שהעבודות מבוצעות על פי הסטנדרטים וההנחיות שנקבעו.

ד. להמליץ לות"פ על עדכון לוחות הזמנים לביצוע התשתיות.

ה. לקבל ולבדוק את הדו"חות הכספיים לגבי מצב התקבולים שנגבו מהיזמים, הכספים שיועברו ממשרדי ממשלה וממקורות אחרים (ומהווים מקורות מאוגמים בלבד) ולהוצאות שהוצאו בפועל.

ו. לדון עם התקדמות הביצוע בעבודות נוספות ובשינויים בעלויות והשלכתם על התקציב, על מנת להביאם לאישור ות"פ.

ז. להטיל מטלות נוספות על הרשות המקומית או על החכ"ל ולקבוע מקורות מימון לביצוע.

ח. לדון בחילוקי דעות שיתעוררו סביב יישום הסכם זה ופרשנותו. בהיעדר הסכמה בין נציגי ועדת ההיגוי יכריעו במחלוקת ראש הרשות המקומית ומנכ"ל רמ"י.

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

17. עבודות תשתיות מים וביוב

17.1. עבודות להקמת תשתיות המים והביוב הכוללות תשתיות צמודות ותשתיות על יתוכננו, יבוצעו וימומנו באחריות "שרונים" תאגיד המים והביוב של רמת השרון. לצורך מימון תכנון וביצוע עבודות מים וביוב יגבה התאגיד דמי הקמה מהיזמים ויבצע את עבודות אלו. הגבייה תהא על פי החוק ועל פי התעריפים שיהיו תקפים במועד הטלת החיוב על היזמים.

17.2. הרשות המקומית ו/או החכ"ל יתאמו את תכנון וביצוע עבודות הפיתוח עם תאגיד שרונים אשר באחריותו ביצוע עבודות מים וביוב.

17.3. אין באמור כדי לגרוע מזכות הרשות המקומית והחכ"ל לחתום על הסכם משולש עם תאגיד המים, במידת הצורך עם התקדמות הפרויקטים לאור צרכים הנדסיים שיעלו, ובמקרה זה הצדדים יפעלו בתיאום עם רמ"י ורשות המים.

18. התקשרויות עם קבלנים

18.1. כל ההתקשרויות לפי הסכם זה בין הרשות המקומית ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן לבין צדדים שלישיים, לביצוע עבודות קבלניות יעשו במכרז פומבי עפ"י דיני המכרזים החלים על הרשות המקומית ו/או החכ"ל, ובכפוף להוראות נוהל המכרזים המצורף להסכם זה **נספח ד'** להלן. נציג רמ"י יוזמן לשמש כמשקיף בוועדת המכרזים. הודעה בדבר מועד הישיבה תועבר לנציג רמ"י בכתב בפרק זמן סביר מראש.

18.2. ההתקשרויות אל מול הקבלנים הזוכים תעשה על בסיס חוזה מדף 3210. בקשות לשינויים בחוזה המדף יובאו לבדיקה והחלטה של רמ"י.

18.3. טרם פרסום מכרז ו/או כוונה להתקשר בפטור ממכרז ו/או חתימה על חוזה מסגרת, תפנה הרשות המקומית לרמ"י לצורך קבלת אישור תקציבי. פניה כנ"ל תכלול את מסמכי המכרז, לרבות תכניות, שיבדקו כתנאי למתן אישור לפרסום המכרז, ויחולו הוראות **נספח ד'**.

18.4. הרשות המקומית ו/או החכ"ל מתחייבים למנות קבלנים וכל ספק משנה רלוונטי לביצוע העבודות במסגרת השירותים, אך ורק מתוך "רשימת הקבלנים המוכרים" בהתאם להוראת תכ"מ 7.10.6 או כל הוראה שתבוא אחריה והוראות כל דין.

19. אחריות וביטוח

אחריות וניהול הליכים.

19.1. הרשות המקומית תהיה אחראית כלפי רמ"י על פי הדין באחריות לכל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים כתוצאה מכל מעשה ו/או מחדל רשלניים של הרשות

המקומית בנוגע לעבודות נשוא הסכם זה, כפוף לפסק דין חלוט. רמ"י מתחייבת להודיע לרשות המקומית על כל תביעה שתוגש כנגדה כאמור, וליתן לרשות המקומית הזדמנות סבירה להתגונן. ככל שרמ"י תגיש לביהמ"ש בקשה למחיקת התביעה כנגדה, הרשות המקומית מתחייבת להסכים לבקשה זו (בכפוף לאמור להלן). הרשות המקומית תנהל את ההליכים המשפטיים למול התובע, והיא זו שתישא בעלויות ההליכים ותוצאותיהם. הרשות המקומית ו/או מי מטעמה יפצו ו/או ישפו את רמ"י על כל הוצאה כאמור.

להסרת ספק מובהר, כי צד להסכם זה לא יטען כי פס"ד חלוט שניתן כנגדו אינו "על פי הדין".

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

19.2. הרשות המקומית, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה תעשה כמיטב יכולתה לאתר ולמנוע פלישות, לרבות שפיכת פסולת למקרקעין הרלוונטיים, ולדווח לאלתר על פלישות שכאלה לפיקוח רמ"י, וזאת ביחס לתכנית שניתן עבורה צו התחלת עבודה ראשון לביצוע איוז מעבודות פיתוח באותה תכנית, והחל ממועד מתן הצו. הרשות המקומית תודיע לרמ"י בכתב על מועד מתן צו התחלת עבודה כאמור. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מאחריות הצדדים על פי כל דין. רמ"י תפעל מהר ככל האפשר לפינוי פולשים מתחום התוכניות נשוא הסכם זה ו/או תוואי התשתיות הנדרש להן.

19.3. **ביטוח.** הרשות המקומית ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמן, מתחייבת כי בכל התקשרויותיהן במסגרת מכרזים ובחוזים עם ספקים, קבלנים, קבלני משנה, בעלי מקצוע ונותני שירותים למיניהם בקשר לעבודות תכנון ו/או ביצוע פרויקטים ועבודות במסגרת תכניות התכנון והפיתוח נשוא הסכם זה, ידרשו קיומם של ביטוחים הכוללים כיסויים ביטוחיים הולמים, (ביטוחי אחריות מקצועית, ביטוחי חבות מעבידים, ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, ביטוחי עבודות קבלניות, ביטוחי ציוד הנדסי) בגבולות אחריות סבירים להיקף כל פרויקט ועבודה, ולוודא בפועל כי בכל ביטוחיהם המתייחסים לפרויקטים והעבודות יכללו מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. במסגרת ביצוע עבודות קבלניות לגבי עבודות ופרויקטים תבטיח הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ככל שישולמו על ידי מקדמות לקבלנים, לכלול בפוליסות הביטוח סעיף שיעבוד - תשלום תגמולי הביטוח על ידי המבטח לגבי עבודות הפרויקטים לטובתה. רכשה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ביטוחים עבור הפרויקטים או העבודות, כולם או מקצתם, תנהג כאמור לעיל ותכלול את מדינת ישראל - רמ"י כמבוטחים נוספים, עם סעיף ויתור על זכות השיבוב/התחלוף כלפיהם וכלפי עובדיהם. אישורי קיום ביטוחים כאמור חתומים ע"י המבטחים שלה ו/או של צדדים שלישיים עמם התקשרה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל יומצאו לרמ"י מעת לעת ככל שיחתמו הסכמים בקשר לעבודות התכנון והביצוע. סכומי הכיסוי הביטוחי וסוג הפוליסות ייקבעו בהסכמה בין יועצי הביטוח של הצדדים להסכם זה בהתאם למקובל בענף.

20. שונות

20.1. הסכם הגג והרשאות שיוצאו על פיו, לא יהיו ולא יתפרשו כייפוי כח או הרשאה לרשות המקומית/חכ"ל כמוסמכים לקבל על עצמם התחייבויות בשם רמ"י או להציג עצמם כמי שמוסמכים לפעול בשמה.

20.2. למען הסר ספק, הצדדים מבהירים כי הסכם זה נועד להסדיר את היחסים שבין המדינה לרשות המקומית בלבד, ואין באמור בו כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי, כמשמעותו בחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, או כדי להקנות זכות לכל צד שלישי שהוא. הרשות המקומית ורמ"י מצהירות בזאת כי חתימתן על הסכם זה אינה כרוכה מצידן בהעברת סיוע, תשלום או טובת הנאה לכל צד שלישי בשל עבודת שתדלנות או תיווך או כיוצ"ב, במישרין או בעקיפין בקשר לחתימת הסכם זה.

20.3. אומדני הפיתוח יוצמדו למדד תשומות הבנייה למגורים בהתאם לאישור התקציב ע"י

20.4. הצדדים מסכימים כי ההסכם יוצג ויידון במועצת העירייה ודירקטוריון החברה.

אהוד מוראל
סגן חשב
אגף הכספים
רשות מקרקעי ישראל
סגן חשב רמ"מ

מנהל רשות מקרקעי ישראל

סגן בכיר לחשב הכללי

גזבר הרשות המקומית

ראש הרשות המקומית

מורשי החתימה משעם החכ"ל

אישור חתימות עיריית רמת השרון

אני הח"מ עמית גייגר עו"ד, מ"מ היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:
כי ה"ה: **מר יצחק רוכברגר-ראש העיר ומר אסף אפרים-גזבר העיר**, מוסמכים לחתום ולהתחייב
כדין בשם העירייה על האמור בהסכם זה וכי הם חתמו בפני על הסכם זה.
כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי הסכם זה התקבלו
כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

אישור חתימות רימונים- החברה לפיתוח רמת השרון בע"מ

אני הח"מ קרין כהן אורן עו"ד, היועצת המשפטית של החכ"ל, מאשרת בזה כי ה"ה:
_ מר מאיר דהן-מנכ"ל החכ"ל ו-מר אסף אפרים-גזבר העיר, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם
רימונים-החברה לפיתוח רמת השרון בע"מ על האמור בהסכם זה וכי הם חתמו בפני על הסכם זה.
כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות החכ"ל על פי הסכם זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____

נספח א' – תשתיות על בגין שלב א' להסכם גרמת השרון

מדד הבניה 4-2025											
פרק	שם המטלה	מס' המטלה	עלות - מליוני ₪	בצ"מ	עמלה גולבילית	מע"מ	סה"כ - במליוני ₪	להעמסה על קרקעות רמ"י בלבד	תכנית	הערות	
1. תחבורה	3 גשרים להולכי רגל מעל כביש 5, כולל שבילי אופניים - חיבור הגשרים לכבישים ולשטחים הפתוחים בצד הצפוני של כביש 5	1.1	135	14	19	30	198		תמל/1084	מאושר 3 גשרים להולכי רגל - תנאי בתוכנית 1084 - סעיף 6.4 בתקנון התוכנית על פי ניספח נופי מאושר, ככל חלק רמת השרון לפי הסכם גרצליה ש"ר 32,979,000	
	מחלף הרב מוכר- השתתפות רמת השרון	1.2					33		תמל/3007		
	הכפלת גשר גנדי	1.3	150	15	21	33	219		רש/760	תנאי בתעסוקה +מגורים	
	גשר ציר ז'בוטינסקי- גשר הולכי רגל +שביל אופניים כולל ביצוע הציר	1.4	85	9	12	19	124		רש/760	מושבה לים	
	חשף בחיבור לגשר גנדי, יבנה, המשך רחוב ביאליק ובוטינסקי בחיבור לגנדי	1.5	75	8	11	17	110		הכל	שביל השדות+פיתוח כלל עירוני	
	כבישים בחיבור לעוקף יצחק חופי, שדרות אחרון יריב מערבי כולל עיר חכמה	1.6	45	5	6	10	66		הכל	הרחבה של יצחק חופי משד אחרון יריב- עוקף מערבי לכביש 20 צירים ראשיים	
	3 חיבורים לדרך נמיר וצומת מרומזר+הסדרת צמתים בויקה לתוכניות בהסכם הגג פלוס כביש 1 דרומי	1.7	80	8	11	18	117		תמל/3007	תמל 3007 +רחבי העיר	
	מחלף על כביש 20 - חיבור לציר הנופש/רש 800	1.8	300	30	42	67	439		תמל/3007	יתרה תועמס בצמודות ובחלק של תל אביב	
	שיקוע בין דרום גלילות לצפון גלילות-מתחת לכביש 5 שדרות האלון מאיר עמית לפרוייקט דרום גלילות קרצוף וריבוד כולל דרכי גישה לבית עלמין	1.9	130	13	18	29	190		תמל/3007	שיקוע בין מאיר עמית לפרוייקט דרום גלילות- תנאי בתוכנית 3007	
	כ-170,000 מר כבישים	1.10	30	3	4	7	44				
2. שצ"פים	פיתוח פארק מטרופוליני, מגרשים 250-269, כ-618 דונם	2.1	93	9	13	21	136		תמל/1084	618 דונם- שח לדונם- תוכנית 1084- ההפרש יועמס בצמודות	
3. ניקוז	פתרונות ניקוז מערכתיים +איוגום 120,000 מ"ק (תמל/3007)	3.1	130	13	18	29	190				
	מובל לים תמל/3007- מתחיל מכביש 2 עד הים	3.2	120	12	17	27	176				
	אתר ריסון הכפר הירוק- 120,000	3.3	70	7	10	16	102				
	עב עפר בשטחים חומים בשכונות	5.1					25				
5. שוות	תחנת דחף של תשי"ן כולל קווים העתקת תחנה קיימת	5.2	60	6	8	13	80		תמל/3007	תנאי בתוכנית- האומדן בבדיקה	
	פסולת +השקיה בקולחין קו מאסף לפארק המטרופוליני ב 1084	5.3					50				
6. מנהלת	מינהלת כולל מיתוג במידת הצורך	6.1						40		לשלב א בלבד	
סה"כ								2,299	40		
	ציר הנופש								תמל/1084 רש 1010	ציר הנופש מחציה של כביש 4 במזרח, במתחבר לתחמ"ג ועד הרמפה הזמנית שיוצאת מכביש 20 כולל שיקוע מתחת למשה סנה. אורך הקטע 4.2 קמ עם גשר נחל פרדסים, ו 12 גשרי הולכי רגל בין השכונות לפארק	