



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

02 ינואר 2022

ת"א 1526-01-22 עיריית ראש העין ואח' נ'
מפעלי תחנות בעמ

אישור פתיחת תיק מصادקה על תسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (נُصادق بهذا بأنه في يوم) 02 ינואר 2022 בשעה (بالساعة) 11:57 נפתח בבית משפט זה (سجلات في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"א 1526-01-22 עיריית ראש העין ואח' נ' מפעלי תחנות בעמ.

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום החול שלאחריו.

בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה 7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורית.

אנשים עם מוגבלויות יכולים לפנות לבית המשפט בכתב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך. לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני שמספרו -077 3852 270333 *www.court.gov.il

ذوي اعاقه يمكنهم التوجه خطيا الى المحكمة، بطلب للحصول على ملائمة للتسهيل بحسب الحاجة. للحصول على تفاصيل إضافية يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي *3852 077-270333. www.court.gov.il

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הוצאת צו (מכל סוג שהוא לרבות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שתוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית. היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.

פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין.

בעל דין בלתי מיוצג - מערכת בתי המשפט חוסכת לך זמן !

בוא לבצע את כל הפעולות ולהתעדכן בתיק בכל עת ובתנאי שבוצע רישום במערכת ההזדהות הממשלתית.



לפרטים ומידע, יש לסרוק את הקוד:

תאריך: 31/12/2021

בבית המשפט המחוזי מרכז/לוד

התובעות:

1. עיריית ראש העין

2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין

מרחוב שילה 21 ראש העין

טל. 03-9007201/2 פקס. 03-9008802

ע"י ב"כ משה כהן, עו"ד מ.ר. 14229

מרחוב מצדה 7 (מגדל בסר 4 קומה 27) ב"ב 5126112

טל. 03-5756167 פקס. 03-6392888 דוא"ל: carlose@zahav.net.il

- נ ג ד -

הנתבעת:

מפעלי תחנות בע"מ ח.פ. 520020678

מרחוב גרניט 8 קריית אריה פי"ת 4951407

טל. 073-2333900 פקס. 03-6380708

סוג התביעה ונושאה: (134) תיק אזרחי בסדר דין רגיל - כספית אחרת

הסעד המבוקש ושווי נושא התובענה: כספית - **81,826,052 ש"ח**

סכום אגרת ביהמ"ש: **590,354 ש"ח** (פרט 8 לתוספת לתקנות האגרות)

הזמנה לדין: (טופס 2 לתוספת הראשונה)

הואיל והתובעות הגישו כתב תביעה זה נגדכם, אתם מוזמנים להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה זו, ובתביעה שעניינה רשלנות רפואית בתוך מאה ועשרים ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה כאמור, ולגבי דיון במסלול מהיר - בתוך ארבעים וחמישה ימים מיום שהומצאה לכם הזמנה כאמור. לתשומת ליבכם, אם לא תגישו כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי התשע"ט-2018, תהיה לתובעות הזכות לקבל פסק דין שלא בפניכם.

כ ת ב ת ב י ע ה

תמצית הטענות

1. עיריית ראש העין והוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין (להלן וביחד - העירייה) הם הגופים המוסמכים והאחראיים, מוניציפלית ותכנונית, על שני מתחמי קרקע סמוכים המצויים בצפון מערב העיר. מפעלי תחנות בע"מ (להלן - הנתבעת) היא ברת רשות במתחמים אלה, בהתאם לחוזה פיתוח ל- 7 שנים מיום 21/7/2009 עליו היא חתומה עם רשות מקרקעי ישראל, לאחר ובעקבות זכייתה במכרז 256/2008.

2. בין העירייה ובין הנתבעת נחתם הסכם, במסגרתו התחייבה הנתבעת להשלים את בניית כל בנייני המסחר והתעסוקה במתחמי הקרקע המאוזכרים, תוך 4 שנים ממועד אישור ההסכם ע"י שר הפנים. התחייבות יסודית ומהותית זו להשלמת הבנייה, עד סוף שנת 2018, הופרה ומופרת ברגל גסה ע"י הנתבעת, וקיומה אינו צפוי או אף אפשרי גם בעתיד הנראה לעין.
3. תביעה כספית זו עניינה דרישה לפיצוי בגין הנזק הכספי הישיר שנגרם לעירייה כתוצאה מהפרה זו, תולדת אי קבלת הכנסות מארנונה.
4. ביהמ"ש המחוזי מרכז בלוד הוא ביהמ"ש המוסמך לדון בתביעה זו, נוכח מהותה, סכומה, מקום עסקה של הנתבעת ומקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים.

פירוט הטענות

5. בחלקה הצפון מערבי של העיר ראש העין, בתחום השיפוט שלה ובמרחב התכנון של הוועדה המקומית שלה, מצויים שני מתחמי קרקע סמוכים בשטח כולל של כ- 1,000 דונם, שביחס אליהם אושרו עוד בחודש אפריל 2002 תוכניות פיתוח מפורטות. מתחם אחד (מושא תוכנית רנ/9/א) יועד בעיקרו להקמת שכונת מגורים חדשה בת 1,072 יחידות דיור, ואילו המתחם האחר (מושא תוכנית רנ/150) יועד להקמת מרכז תעסוקה מטרופוליני בהיקף של כ- 273,000 מ"ר עיליים (עיקרי ושירות).
6. תוכניות אלה, כמו גם תוכניות פיתוח נוספות בדרום מזרח העיר (מתחמים A-F), נגזרו כולן מתוכנית האב של העיר שאושרה עוד בשנות ה-90 של המאה הקודמת. תוכניות פיתוח אלה מתבססות, מן הבחינה התכנונית, על התפיסה העקרונית לפיה מיועדת ראש העין להפוך מעיר לוויין קטנה בת כ- 35,000 נפש לעיר בינונית בת כ- 100,000 נפש, ובכך לתת מענה למגורים בחלקו המזרחי של המטרופולין.
7. על רקע פיתוחה המואץ, המתבטא בעיקר בבניית ובאכלוס שכונות מגורים חדשות (שהקמתן עתירת הוצאות ומעוטת הכנסות), ייחסה ומייחסת ראש העין חשיבות מיוחדת להקמתו ולאכלוסו של מרכז התעסוקה המטרופוליני ומוקדם ככל הניתן. הוא אמור לשמש כעוגן מסחרי, תעסוקתי ובעיקר כלכלי חשוב של העיר המתפתחת, והדברים ברורים.
8. בחודש נובמבר 2008 פורסמה ע"י רשות מקרקעי ישראל ובמסגרת מכרז 256/2008 הזמנה לקבלת הצעות לחתימת חוזה פיתוח ל- 7 שנים ביחס לשני המתחמים המאוזכרים, שבעקבותיו ובכפוף לעמידה בתנאיו ייחתמו גם חוזי חכירה. על תנאי המכרז נמנה ובין הייתר התנאי שעניינו חובת תשלום אגרות והיטלי פיתוח (וכן הוצאות תכנון) ע"י הזוכה לעירייה, בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע, כמו גם התנאי שעניינו ביצוע בעצמו ועל חשבונו של כל הפינויים בתחום התוכניות המאוזכרות ובכלל זה מהשטחים המיועדים לצורכי ציבור. עוד הובהר במסגרת המכרז כי כל עבודות התשתית והפיתוח יבוצעו ע"י העירייה, באמצעות החברה הכלכלית שלה.
9. במכרז זכתה לבסוף מפעלי תחנות בע"מ (חברת בת של נצבא החזקות בע"מ), היא הנתבעת. במסגרת תנאי המכרז ותנאי חוזה הפיתוח מיום 21/7/2009 עליו היא חתומה התחייבה הנתבעת להגיש בקשות להיתרי בנייה תוך שנתיים, לסיים את ביצוע כל הפינויים תוך 3 שנים, להתחיל לבנות תוך 4 שנים ולסיים את בניית המבנים תוך 7 שנים ממועד הזכייה (חוזה הפיתוח הוארך לראשונה (אוגוסט 2016) עד ליום 1/3/2019 ובשנית (נובמבר 2020) עד ליום 1/1/2025).

פרקים רלבנטיים מחוברת המכרז (הזמנה לקבלת הצעות + תנאי המכרז - נספח א' + הצעה לחתימה על חוזה פיתוח - נספח ב' + נוסח חוזה פיתוח - נספח ג') מצ"ב, מהווים חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה ומסומנים כנספח 1

תוספת אחרונה לחוזה הפיתוח (הארכת תקופת הפיתוח עד ליום 1/1/2025) מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה ומסומנת כנספח 2

10. לאחר זכייתה במכרז, ביקשה הנתבעת להעביר אליה ולאחריה את ביצוע עבודות התשתית והפיתוח של שני המתחמים. היא טענה, ובמידה רבה של הגיון, כי ביצוע מאוחד ומתואם על ידה, הן של עבודות הבנייה והן של עבודות התשתית והפיתוח, ישיבת, יקדם, ייעל ובעיקר יוביל להשלמת הפרויקט מוקדם ככל הניתן, כדרישת וכציפיית העירייה ובהתאם למגבלות חוזה הפיתוח עליו היא חתומה (7 שנים להשלמת הבנייה - 2/2016).

11. בסופו של יום (9/9/2014) נחתם בין העירייה ובין הנתבעת הסכם, שהסדיר את העברת ביצוע כל עבודות הפיתוח של שני המתחמים לידי הנתבעת, כבקשתה וכמשאלתה (ההסכם אושר ע"י שר הפנים ביום 6/10/2014). הואיל ובבסיס הסכמה מרחיקת לכת זו של העירייה עמדה התחייבותה של הנתבעת להשלמתו המהירה של הפרויקט, נושא מהותי וקרדינלי מבחינתה, עמדה היא על עיגונה החוזי והפורמאלי של התחייבות זו. ההסכמות בין הצדדים מצאו לבסוף את ביטוין בסעיף 6 ה. להסכם, שזו לשונו (ההדגשות אינן במקור):

"מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א'-ג' לעיל, מתחייבת החברה להשלים את הפרויקט, בתוך פרקי הזמן הנקובים להלן:

1) את הקמת בנייני המגורים שבפרויקט ובאתר, בתוך 36 חודשים ממועד אישורו של הסכם זה ע"י שר הפנים (להלן "מועד האישור").

2) את הקמת הבניינים המשמשים למסחר ולתעשייה בפרויקט - בתוך 48 חודשים ממועד האישור.

3) את הקמת הבניינים המשמשים למשרדים בפרויקט ובאתר - בהתאם לקצב שיווקם ובהקדם האפשרי לאחר מועד זה ובכפוף לו.

לעניין סעיף זה: "השלמת הפרויקט" - מתן טופס 4 לבניינים נשוא הפרויקט".

הסכם פיתוח תשתיות מיום 9/9/2014 (ללא נספחים + אישור שר הפנים מיום 6/10/2014) מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה ומסומן כנספח 3

12. כדאיתו ורווחיותו של מתחם המגורים לנתבעת, היו ברורים ומהיום הראשון. כך למשל - בין השנים 2012-2014 יזמה וקידמה הנתבעת, בסיועה ובתמיכתה של העירייה, תוכנית חדשה להשבחת המתחם (רנ/מק/ב). התוכנית, שאישורה היה בסמכות הוועדה המקומית, שינתה את אופי הבינוי של השכונה. היא ריכזה בנוסף את זכויות הבנייה למסחר ולעסקים במגרש נפרד (כ- 7,000 מ"ר עיקרי במגרש 201 במפגש הרחובות בן נון ומנצורה), ובעיקר הסדירה הקמת 198 דירות נוספות על 1,072 הדירות הקיימות. יוער בהקשר זה ולהשלמה כי נדיבותה המופלגת של העירייה לא מנעה מהנתבעת מלבצע ובעזות מצח ממש חריגות בנייה קשות בבנייני המגורים אותם בנתה, שעמדו במוקד כתב אישום חמור שהוגש נגדה והרשעה בפלילים (תו"ב 24793-09-17). זאת ועוד - לשם הכשרה בדיעבד של חריגות בנייה אלה והרבה לפני משורת הדין, קודמה ואושרה תוכנית נוספת (רנ/מק/ג), אף היא בסמכות הוועדה המקומית.

13. הנתבעת קידמה ויזמה בין השנים 2016-2017 תוכנית חדשה גם למתחם התעסוקה, זאת על רקע כוונתה המוצהרת להתקשר בהסכם עם חברת אמדוקס להעברת כל קומפלקס המשרדים שלה למתחם. אף אישורה של תכנית זו (418-0464388) היה בסמכותה של הוועדה המקומית, ולבקשת (שלא לומר - תחינת) הנתבעת גם תוכנית זו קודמה ונתמכה על ידה. התוכנית החדשה התאימה את הבינוי בתחומה לצרכיה העתידיים של חברת אמדוקס, ובמסגרתה גם "הומרו" 11,500 מ"ר שטח עיקרי ממסחר למשרדים (התקשרות הנתבעת עם חברת אמדוקס לא יצאה לבסוף אל הפועל).
14. מתחם המגורים נבנה כבר כמעט במלואו, גם אם באיחור. שונים לעומת זאת הדברים ביחס למתחם התעסוקה, תכלית השוני. בחלוף 7 שנים (!) ועל אף התחייבותה הקשיחה והבלתי מותנית של הנתבעת להשלים את הקמת בנייני המסחר והתעסוקה בפרויקט תוך 4 שנים (עד סוף שנת 2018), לא נתנה היא למעשה מאומה. התחייבות יסודית ומהותית זו הופרה ומופרת בגסות על ידה, בתואנות שונות ובעיקר משונות, תוך גרימת נזק אדיר לעירייה ולאינטרס הציבורי אותו היא מייצגת. הבטחות הניתנות על ידה חדשות לבקרים אינן מקוימות, והיא דחתה ודוחה את העירייה בקש. משכלו כל הקיצין ולשם מימוש אחריותה הציבורית, אנוסה העירייה להגיש תביעה זו.
- מכתב מנכ"ל הנתבעת מיום 7/1/2021 מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה ומסומן כנספח 4
- מכתב תשובה של ב"כ העירייה מיום 22/3/2021 (בצירוף מכתב תזכורת מיום 9/5/2021 שאף הוא לא נענה) מצ"ב, מהווה חלק בלתי נפרד מכתב תביעה זה ומסומן כנספח 5
15. ולהשלמת הרקע העובדתי: בחודשים אפריל - מאי 2019 וינואר 2020 ניתנו לנתבעת היתרי בנייה ראשוניים להקמת חניון תת קרקעי וחמישה בנייני משרדים, כולם במגרש 300 שבתחום התוכנית, והכוללים 61,500 מ"ר שטח עיקרי משרדים ו- 10,000 מ"ר שטח עיקרי מסחר (בניין A - 1,314 מ"ר מסחר, בניין B - 1,287 מ"ר מסחר, בניינים C-E - 7,385 מ"ר מסחר. טופס 4 לבניין A ניתן ביום 21/3/2021).
16. בפועל וכאמור נגרמים לעירייה נזקים כבדים, כתוצאה מהעיכוב הבלתי נתפס בהשלמת פרויקט חיוני וחשוב זה להתפתחותה, נזקים שטרם נתגבשו סופית והקשים לכימות מעצם טיבם. במסגרת תביעה זו נתבעים נזקיה הכספיים הישירים בלבד, תולדת אי קבלת כספי ארנונה להם הייתה זכאית לו עמדה הנתבעת בהתחייבותה ביחס למתחם התעסוקה, עד כדי חשש לפגיעה ממשית וקרובה בתפקודה. בנסיבותיו המצערות של תיק זה עוד נראה כי אין כל היתכנות ריאלית לבניית היקפים אלה ע"י הנתבעת כפי התחייבותה, וודאי לא השלמתם, גם בשנים הקרובות (הנתבעת לא תעמוד, קרוב לוודאי ונוכח תום תקופת הפיתוח המוארכת (1/1/2025), גם בהתחייבותה להקמת בנייני המשרדים, שבנייתם הוכפפה "לקצב שיווקם ובהקדם האפשרי").
17. סך כל שטחי הבנייה למסחר ולתעסוקה בתחום תכנית רנ/150, לאחר שינויה בתוכנית אמדוקס (418-0464388), הם בהיקף של 88,000 מ"ר שטח עיקרי (66,000 מ"ר מסחר, 10,000 מ"ר בילוי ונופש ו- 12,000 מ"ר תערוכות ותצוגות. שטחי המשרדים לעומת זאת הם בהיקף של 121,500 מ"ר שטח עיקרי). לזאת יש להוסיף שטחי שירות עיליים (לאחר פילוח יחסי) בהיקף של כ- 34,800 מ"ר (סה"כ - 121,486 מ"ר), כמו גם שטחי שירות בתת הקרקע/מרתפי חניה (אף זאת לאחר פילוח יחסי) בהיקף של כ- 109,200 מ"ר.

18. בהערכה זהירה לכן ונכון למועד הגשת תביעה זו, נמנעת מהעירייה ומזה שלוש שנים לפחות ההכנסה מארנונה, כמפורט להלן:
1. שנת 2019: 26,461,486 ש"ח (על בסיס 182.93 ש"ח/מ"ר למשרדים שירותים ומסחר אזור ד' לפי צו המיסים - 301 ו- 38.81 ש"ח/מ"ר לחניונים ללא תשלום - 891).
 2. שנת 2020: 27,682,283 ש"ח (על בסיס 192.08 ש"ח/מ"ר ו- 39.81 ש"ח/מ"ר בהתאמה).
 3. שנת 2021: 27,682,283 ש"ח (על בסיס 192.08 ש"ח/מ"ר ו- 39.81 ש"ח/מ"ר בהתאמה).
19. נזקה הישיר לכן של העירייה בגין הפרת הנתבעת את הסכם התשתיות, נכון למועד תביעה זו, הוא בגובה 81,826,052 ש"ח (בערכים נומינליים). כן זכאית העירייה, נוכח היות עילת התביעה עילה נמשכת, נוכח העובדה כי אין ולא יכולה להיות לה כל ידיעה בדבר מועדי השלמת הבנייה בפועל (אם בכלל) ונוכח העובדה כי נזקיה העתידיים אינם מסוימים ואינם יכולים להיות מסוימים, לקבל פיצוי כספי בגובה (אובדן) ההכנסות מארנונה ממועד הגשת התביעה ועד להשלמת הבנייה בפועל, או לחלופין ולמצער עד למועד פסה"ד.
- בימ"ש נכבד זה מתבקש לזמן את הנתבעת לדין ולחייבה בתשלום הפיצוי המגיע לעירייה בדין וכמפורט בתביעה זו, כמו גם בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד כפי שיישר בעיניו.

משה כהן, עו"ד
ב"כ התובעות

C11467

תוכן עניינים

1. נספח 1 (עמ' 7-34):
פרקים רלבנטיים מחוברת מכרז רמ"י 256/2008 : הזמנה לקבלת הצעות +
תנאי המכרז (נספח א') + הצעה לחתימה על חוזה פיתוח (נספח ב') + נוסח
חוזה פיתוח (נספח ג')
2. נספח 2 (עמ' 35-41):
תוספת לחוזה הפיתוח (הארכה עד ליום 1/1/2025)
3. נספח 3 (עמ' 42-62):
הסכם פיתוח תשתיות מיום 9/9/2014 (ללא נספחים) + אישור שר הפנים
מיום 6/10/2014
4. נספח 4 (עמ' 63-78):
מכתב מנכ"ל הנתבעת מיום 7/1/2021
5. נספח 5 (עמ' 79-82):
מכתב תשובה של ב"כ העירייה מיום 22/3/2021 (בצירוף מכתב תזכורת
מיום 9/5/2021 שלא נענה)

נספח 1 (עמ' 34-7)

פרקים רלבנטיים מחוברת

מכרז רמ"י 256/2008

(הזמנה לקבלת הצעות + תנאי

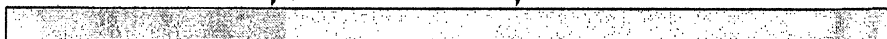
המכרז + הצעה לחתימת חוזה

פיתוח + נוסח חוזה פיתוח)

1

**מינהל מקרקעי ישראל
מחוז מרכז**

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מתחם לבניית 1,072 יח"ד, כ-210,000 מ"ר
לתעסוקה (כולל ביצוע פינויים)
בצומת קסם – ראש העין**



מכרז מספר מר/2008/256

נובמבר 2008

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מתחם לבניית 1,072 יח"ד, כ-210,000 מ"ר
לתעסוקה (כולל ביצוע פינויים)
בצומת קסם – ראש העין**

תוכן עניינים לחוברת מסמכי מכרז מספר מר/2008/256

נספח א' -	תנאים למכרז.
נספח ב' -	הצעה לחתימה על חוזה פיתוח.
נספח ג' -	נוסח חוזה פיתוח.
נספח ד' -	(1) נוסח חוזה חכירה למגורים
	(2) נוסח חוזה חכירה לתעסוקה.
נספח ה' -	ערבות בנקאית לקיום המכרז.
נספח ה'1 -	ערבות בנקאית - סרבני רישום.
נספח ו' -	החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקניית זכויות מקרקעין לזרים.
נספח ו'1 -	החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום.
נספח ז' -	(1) תקנון תכנית רנ/150.
	(2) תקנון תכנית רנ/9/א.
נספח ח' -	(1) דוגמת הסכם תשתית החברה הכלכלית. לידיעה בלבד.
	(2) כתב שיפוי מעיריית ראש העין.
נספח ט' -	מכתב ראש מטה לביצוע הסדר הקיבוצים.
נספח י' -	הסכמות מדיון הנהלה מס' 2383 מיום 31/01/2008.
נספח יא' -	נוסח מכתב העירייה למינהל לאישור הסדרת תשלומי הזים לעירייה.
נספח יב' -	תרשים המתחם.
נספח יג' -	תרשים מתחם הפינויים.

תנאים למכר

1. מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל), מזמין בזה הצעות לחתימה על חוזה פיתוח ל- 7 שנים שבעקבותיו יחתמו חוזי חכירה:

א. חוזה חכירה ל- 98 שנים עם אופציה להארכה לעוד 98 שנים, בגין השטח בתחום תב"ע רנ/9/א'.

ב. וחוזה חכירה ל-49 שנה עם אופציה להארכה לעוד 49 שנה בגין השטח בתחום תב"ע רנ/150.

כמפורט להלן:

מס' גוש	מספר חלקה (חלק)	מספרי מגרשים בתב"ע רנ/9/א	מספרי מגרשים בתב"ע רנ/150	שטח בדונם מגרשים משווקים בערך	מחיר מינימום בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פקדון בש"ח
4252	120,135,137	7-1, 8, 8ב, 10-9	17-21, 22, 24	392	105,000,000	10,500,000
4253	199	11, 11ב, 18-12	23, 31, 37			
8866	49,55	19, 19ב, 28-20	41, 41ב, 41C			
8877	16,25,30	C3, C2	51, 211			

(להלן: "המתחם", ו/או "המקרקעין")

2. כאמור, על המתחם חלות התכניות התקפות במועד פרסום מכרז זה, אשר הוראותיהן ומסמכיהן הינם חלק בלתי נפרד ממכרז זה, כמפורט להלן:

א. תכנית בניין עיר רנ/150 - נספח ז'1 - לפיה מיועד חלק מהמתחם לשם הקמת מרכז תעסוקה מטרופוליטני;

ב. תכנית בניין עיר רנ/9/א' - נספח ז'2 - לפיה מיועד חלק מהמתחם למגורים.
(להלן: "התוכניות").

3. מובהר כי תכנית רנ/150 כוללת גם את המגרשים 21-24 שיעודם אזור לתכנון בעתיד. מגרשים 21, 22, 24, 23 הינם בנייה מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "אזור לתכנון בעתיד"). התכליות המותרות לאזור זה יקבעו על פי תכנית מפורטת שתוכן בעתיד, בה תוקצה רצועה עבור מסילת ברזל. התכנון במגרשים שיעודם אזור לתכנון בעתיד יתבצע ע"י היזם, באחריותו ועל חשבונו, בתאום עם מינהל מקרקעי ישראל וועדות התכנון הסטטוטוריות.

4. מובהר בזה כי מגרש 22 הינו בבעלות רשות הפיתוח ופרטיים. השטח הנכלל במכרז הינו חלק ממגרש 22 בבעלות רשות הפיתוח, המסומן 22א ע"ג התשריט ומהווה חלק מחלקות 16 ו-30 בגוש 8877. המינהל לא ניהל מו"מ עם הבעלים הפרטיים בגין מגרש 22.

5. מובהר בזה, כי אחד התנאים למתן היתר בנייה עפ"י התוכניות, הינו סלילת דרך מס' 8, המהווה כניסה צפונית לאזור תעשייה קיים (סעיף 24.4.1 בתוכנית רנ/150). דרך מס' 8 מתוכננת להשתרע, בין היתר, על חלקה 61 בגוש 4252. חלקה זו הינה בבעלות רשות הפיתוח והיא הוחכרה לחוכר באמצעות חוזה חכירה שתוקפו עד 11.8.2022.

6. לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

7. אם תהיה סתירה בין נתוני מכרז זה לבין נתוני התוכניות, תיגברנה הוראות התוכניות והזוכה במכרז מוותר על כל טענה כנגד המינהל בעניין זה.

8. תנאים מיוחדים

א. זכויות בניה ו/או שינוי ייעוד ו/או הוראות בניה לאחר הזכייה במכרז:

- 1) תשומת לב המציע מופנית לכך שציון התכניות אינו פוטר את המציע מחובתו לבדוק את זכויות הבניה והתנאים להוצאת היתרי בניה על פי כלל תוכניות בנין עיר.
- 2) באחריות המציע לברר ולבדוק בעיריית ראש העין ו/או בועדה המקומית לתכנון ולבניה "ראש העין" ו/או בועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז ו/או בכל מקום אחר את הנתונים הרלוונטיים לתכנון הן ביחס לתכניות והן ביחס לתוכניות בנין עיר אחרות ונוספות החלות על המתחם ובשטחים הגובלים בו והן ביחס לכל מידע אחר, לרבות תיק מידע תכנוני מהועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין וכל התנאים וההנחיות להוצאת היתר בניה.
- 3) זכויות הבניה, שיעור ניצולן, שטח הבניה, הצפיפות, הוראות בינוי, וכל הוראות בניה ו/או תנאי אחרים, הנדרשים לצרכי קבלת היתר בניה, הינם בהתאם להוראות התכניות ומסמכיהן וכן כל תכנית בנין עיר אחרת החלה על המקרקעין.
- 4) מודגשות בפרט הוראות סעיפים 14,24 לתכנית בנין עיר רנ/150 וכן הוראות סעיף 13 לתכנית בנין עיר רנ/9א', הקובעות תנאים למתן היתרי בניה והוצאת טופס 4 במתחם.
- 5) במידה וישופרו תנאי התכניות לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין השינוי.
- 6) כל שיחולו שינויים בתכניות החלות על המתחם, לאחר הזכייה במכרז, ישא הזוכה בכל העלויות ו/או ההוצאות הנלוות לכך, לרבות בעלויות שינוי ו/או הריסה ו/או הקמה מחדש של תשתיות ו/או מתקנים שיידרשו.
- 7) ידוע לזום שלגבי חלקות 120, 121, 123 בגוש 4252, חלקות 46,49 בגוש 8866 וחלק מחלקה 16 בגוש 8877 רשומה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לטובת מספר בנקים, אשר עתידה להימתק לאחר שיווק המתחם ותשלום התמורה. רצ"ב מכתב ראש המטה לביצוע הסדר הקיבוצים מיום 11/03/2008 - נספח ט'.

ב. היטל השבחה

במידה ויחולו שינויים בתוכניות, תחול חובת תשלום היטל השבחה – אם וכל שיידרש, על הזוכה במכרז, ללא כל זכות להשבה ו/או פיצוי ו/או שיפוי כל שהוא מהמינהל בגין כך, זאת על אף האמור בכל דין בכלל ועל האמור בסעיף 21 לתוספת השלישית לתוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, - בפרט.

ג. פינוי המתחם מפולשים ו/או מבנים

- 1) מובא לידיעת הזום כי במתחם הפינויים המסומן בצבע כחול ע"ג התרשים המצורף כנספח יג' (להלן: "מתחם הפינויים"), ישנם פולשים ומחזיקים שלא על פי דין, וללא כל התקשרות חוזית עם ממ"י. נגד חלקם מתנהלים הליכים משפטיים בשלבים שונים.
- 2) פירוט ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד פולשים, ופרטי המחזיקים השונים המצויים ברשות המינהל, ימסרו על ידי המינהל לזוכה במכרז לאחר החתימה על הסכם הפיתוח.
- 3) כמו כן מובא לידיעת הזום כי במתחם הפינויים קיימים מטרדים שונים כגון: קווי מתח גבוה, עמודי חשמל, גדרות וכן מבנה אבן המשמש כבאר.
- 4) הזום מתחייב בזאת לבצע את כל הפינויים במתחם הפינויים, לרבות השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכניות.

- (5) על פי תנאי מכרז זה ועל פי התנאים המיוחדים לחוזה הפיתוח, פינויים של כל הפולשים ו/או המחזיקים ו/או המבנים ו/או המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל מתחם הפינויים הינם באחריותו ועל חשבונו של הזוכה במכרז ויהא עליו לעשות זאת תוך 3 שנים ממועד אישור וועדת המכרזים.
- (6) היזם מצהיר כי קיבל מהמינהל את כל המידע המצוי ברשותו ביחס למקרקעין בעת פרסום מכרז זה. היזם מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרבות כספית למינהל, במידה ויתברר כי קיים מידע נוסף שלא נמסר לידי.
- (7) היזם מתחייב להציב שמירה במתחם ולנקוט בכל האמצעים כדי למנוע כל פלישות או תפיסת חזקה חדשה וזאת החל ממועד קבלת אישור ועדת המכרזים המודיע על הזכייה.
- (8) למען הסר ספק, בנוסף לאמור לעיל מתחייב בזאת היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הפינויים במתחם הפינויים נשוא מכרז זה, לרבות הפינויים מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכניות, ולרבות פינויים אשר יידרשו מיום חתימת הסכם הפיתוח שעניינם פינוי פולשים ו/או מחזיקים ו/או מסיגי גבול במתחם הפינויים, אשר לא היתה למינהל ידיעה בדבר הימצאותם במתחם בכללותו ו/או במתחם הפינויים.
- (9) סעיף 8(ב)(3) להסכם הפיתוח שייחתם בין המינהל לבין היזם, מבוטל.
- (10) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא - כספיות ו/או אחרות, כלפי המינהל או מי מטעמו בעניין הפינויים והמטרדים.

ד. עתיקות

- (1) מובהר בזאת, כי יתכן והמתחם, כולו או חלקו, מוכרז או יוכרז על ידי רשות העתיקות כאתר עתיקות. על המציע חלה חובה לבדוק קיומה של הכרזה כאמור ואת השלכותיה.
- (2) היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה - אם וככל שייערכו במתחם - ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות. כל העלויות, אשר ינבעו מתוקפה של ההכרזה האמורה הקיימת או העתידית ו/או עבודות נוספות כתוצאה מההכרזה הנ"ל, יחולו על הזוכה במכרז בלבד.
- (3) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות ו/או דרישות ו/או טענות, ובכלל זה תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בעניין העתיקות.

ה. תשלום היטלי פיתוח והוצאות תכנון לעירייה

- (1) תשלום אגרות והיטלי פיתוח
- (א) בנוסף לסכום שיוצע עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז לעיריית ראש העין (להלן: "העירייה"), אגרות והיטלי פיתוח ותשלומי חובה בהתאם לחוקי העזר העירוניים (להלן: אגרות והיטלי פיתוח).
- (ב) בגין עבודות הפיתוח שיבוצעו ע"י העירייה ו/או מי שהוסמך על ידה, ובגין התשתיות שיותקנו ו/או יונחו במתחם וכן תשתיות העל המשמשות אותו במישרין ו/או בעקיפין, ישלם הזוכה במכרז ישירות לידי העירייה, תוך 50 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, מקדמה בסך 20,000,000 ש"ח (ובמילים עשרים מיליון ש"ח) ע"ח אגרות והיטלי הפיתוח החלים על כל המגרשים בשתי התכניות, כשהם צמודים ממדד הבסיס, מדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2008 שפורסם ביום 15.2.08, (להלן: "מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח"). הסכומים יחושבו בהתבסס על שטח הקרקע ועל השטח/נפת המבונה על פי זכויות הבניה המותרות בתכנית בניין עיר (להלן: "השטח המבונה").
- (ג) יתרת אגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע בסך 62,772,940 ₪ נכון למדד הבסיס, תשולם ע"י היזם ב- 60 תשלומים שווים צמודים. התשלום הראשון

ישולם תוך 24 חודש מיום ההכרזה על הזוכה במכרז ויתר התשלומים ישלמו מדי חודש קלנדארי עוקב.

(ד) יתרת אגרות והיטלי הפיתוח תשולם לעירייה לפי ניצול זכויות הבניה במתחם, וזאת כתנאי למתן היתר בניה על פי חישוב המבוסס על שטח הבניה המבוקש בהיתרי הבניה. כנגד תשלום אגרות והיטלי הפיתוח יקבל היזם קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס תשומות.

(ה) על אף האמור בסעיף ג' לעיל, היה ויבקש היזם להנפיק היתרי בניה במתחם בשיעור העולה על 50% מכלל השטחים ו/או 50% מכלל הנפחים המותרים לבניה במתחם, בהתאמה, אזי ישלם היזם לעירייה כתנאי לקבלת היתר הבניה האמור את מלוא אגרות והיטלי הפיתוח בגין מרכיב הקרקע וזאת בנוסף לאגרות והיטלי הפיתוח שיידרש לשלם בגין מרכיב הבניה. במקרה זה לא יחול הסדר פריסת התשלומים, המפורט בסעיף ג' לעיל.

(ו) ידוע ליזם כי אגרות והיטלי הפיתוח אשר יידרש לשלם יתבססו על תחשיבים שיערכו ע"י העירייה ובאחריותה המלאה ועל פי התעריפים בחוקי העזר העירוניים שיהיו תקפים במועד עריכת כל דרישת תשלום. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ומוותר על כל תביעה כלפי המינהל בגין תחשיבי העירייה.

(ז) ידוע ליזם כי עבודות התשתית והפיתוח מבוצעות ע"י העירייה באמצעות החברה הכלכלית ראש העין ובאחריותה המלאה.

(ח) הסכם התשתית של החברה הכלכלית ראש העין מצורף כנספת ח' לחוברת המכרז, על פי בקשת העירייה והינו לידיעה בלבד. ידוע ליזם כי המינהל אינו צד להסכם התשתית ואינו נושא בכל אחריות בשל ההסכם, תוכנו, או תנאיו, תעריפי ההיטלים, אופן חישובם, לרבות אופן חישוב השטח או הנפת המבונה החייב בתשלום, וכן סוג או טיב או היקף העבודות והתחייבויות הנקובות בו או נובעות ממנו.

(ט) היזם מצהיר כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות או תביעות כלפי המינהל בכל הכרוך לגובה אגרות והיטלי הפיתוח, בטיב העבודות או לוחות הזמנים ומתחייב כי לא יבוא למינהל בכל טענה ו/או תביעה בעניינים אלו. העירייה מסרה למינהל כתב התחייבות ושיפוי המצורף כנספת ח(2) לחוברת המכרז.

(י) מובהר ליזם כי במקרה של סתירה בין האמור בחוזה התשתית לבין האמור בתנאי המכרז, גובר האמור בתנאי המכרז.

2) הוצאות תכנון

(א) בנוסף לסכום התמורה בגין המקרקעין, מע"מ אגרות והיטלי הפיתוח, יידרש הזוכה במכרז לשלם לעיריית ראש העין סך של 4,185,192 ש"ח (במלים: ארבעה מיליון, מאה שמונים וחמישה אלף ומאה תשעים ושניים ש"ח), תוך 50 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, בגין הוצאות תכנון התכניות (להלן: "הוצאות תכנון").

(ב) סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2007 שפורסם ביום 15.10.07 וכולל מע"מ. הסכום ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן עד ליום התשלום בפועל.

(ג) כנגד תשלום הוצאות התכנון יקבל הזוכה במכרז קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס תשומות.

(3) מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון, ישולמו בנוסף לסכום התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין ובנוסף לכל המיסים, אגרות והיטלים, כשיעורם ומועדם על פי דין.

(4) עם ביצוע התשלומים בגין מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון לעירייה, על פי התנאים האמורים לעיל, יקבל היזם מאת העירייה, אישור בכתב כי ביצע התשלומים במלואם ובמועד. המצאת האישור, כאמור, תהווה תנאי לחתימת הסכם הפיתוח עם המינהל.

5) מובהר בזאת כי אי ביצוע תשלום מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח ו/או אי ביצוע תשלום הוצאות התכנון לעירייה במלואם ובמועד, כאמור לעיל, יגרור ביטול זכויותו במכרז של היזם והמינהל יחלט את הפיקדון שהפקיד היזם במכרז זה והיזם מוותר על כל טענה ו/או דרישה למינהל בעניין זה.

9. פרצלציה ורישום זכויות

1) באחריות היזם יהא לבצע במתחם את הפרצלציה ורישומה בהתאם להוראות כל דין על חשבוננו, זאת בנוסף לכל התחייבויותיו עפ"י מכרז זה.

2) היזם מצהיר ומתחייב, כי יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות שייבנו על המקרקעין על ידי היזם עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות, הכנת צו בתים משותפים, הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף, בדיקת אישורי מסים ורישום הזכויות.

10. חתימת המינהל על הסכם חכירה

ידוע ליזם כי מינהל מקרקעי ישראל יחתום על הסכמי חכירה בגין המתחם או חלקו לאחר שהיזם עמד בתנאי הסכם פיתוח.

11. הצהרה והתחייבות

היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות כלפי המינהל בגין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל.

9. תנאי המכרז:

כל המעוניין להגיש הצעה למכרז יגיש את הצעתו ע"ג נספח ב' – הצעה לחתימה על חוזה פיתוח בלבד המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

חוברת המכרז ניתנת לרכישה במשרדי מחוז מרכז של המינהל בדרך מנחם בגין 125, קומה 4 קרית הממשלה, תל אביב ובאתר האינטרנט.

א. מחיר מינימום לרכישת זכויות במקרקעין בלבד

1) בהצעתו ינקוב המציע בסכום המוצע על ידו לרכישת זכויות במקרקעין (סכום ההצעה לא יכלול מע"מ ולא יכלול התשלום בגין מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות תכנון), ובלבד שלא יפחת מסכום המינימום.

2) מחיר המינימום לרכישת הזכויות במקרקעין הינו 105,000,000 ש"ח ובמילים מאה וחמישה מיליון ₪ (לא כולל מע"מ, אגרות והיטלי פיתוח והוצאות תכנון).

3) למען הסר ספק מובהר כי היזם יידרש לשלם המע"מ על פי חוק במעמד תשלום התמורה במזומן.

ב. המשתתפים במכרז

1) הצעה אשר תוגש על ידי יותר מאדם אחד, יצוינו בה פרטי כל המשתתפים אשר יחתמו גם הם עליה, והיא תחייב את כל המשתתפים ביחד וכל אחד מהם לחוד בערבות הדדית.

- (2) היה המציע אדם יחיד (ולא שותפות או תאגיד), יחתום הוא תוך ציון שמו המלא וכתובתו ויצרף את חתימתו ע"ג נספח ב' שבחברת המכרז.
- (3) היה המציע שותפות, יחתמו מספר השותפים המינימאלי הדרוש כדי לחייב את השותפות, תוך ציון שמו/ם המלא, וכתובת/ם ויצרפו/ו חותמת השותפות. כן, יצורף אישור רו"ח או עו"ד, המעיד כי החותמים הם מורשי החתימה של השותפות.
- (4) היה המציע חברה רשומה או אגודה שיתופית (להלן: "תאגיד") יחתמו מספר המנהלים המינימאלי הדרוש כדי לחייב את התאגיד תוך ציון שמו/ם המלא, וכתובת התאגיד ויצרפו חותמת התאגיד.
- (5) כמו כן, יצרף המציע אישור רו"ח או עו"ד של התאגיד, המאשר כי החתימות הנ"ל הינם חתימתם של בעלי זכויות החתימה בשם התאגיד, וכי בעלי זכויות החתימה הנ"ל רשאים להתחייב בשם התאגיד, כמו כן יצרפו הוכחה על רישום התאגיד.
- (6) היה המציע שותפות של תאגידים ו/או יחידים ו/או ישות משפטית שעתידה לקום במיוחד לשם רכישת המתחם במכרז זה -
- (א) יחתמו בשם כל אחד מהשותפים המורשים ובשם השותפות, נציגיה המוסמכים בצירוף הוכחות מתאימות על קיום השותפות הנ"ל כחוק.
- (ב) לגבי ישות משפטית שעתידה לקום במיוחד לשם ההתקשרות במכרז, אזי בנוסף לאמור לעיל, יחולו גם הכללים הבאים:
1. המשתתפים יצינו בטופס ההצעה (נספח ב') את כוונתם להקים ישות משפטית ואת חלוקת המניות בין כל מציע בישות המשפטית שתוקם.
 2. המשתתפים מתחייבים לשאת בכל המסים, התשלומים וכו' לכל גורם שהוא בגין הקמת הישות המשפטית ורכישת הזכויות במתחם על ידה.
 3. חוזה פיתוח וחווה חכירה יחתמו ע"י המינהל עם הישות המשפטית שתוקם ואשר תכלול את הזוכים, אשר הם בלבד יהיו בעלי המניות בישות שתוקם.
- (7) מציע שהינו תושב חוץ או חברת זרת תהיה ההתקשרות עימו כפופה להחלטות מינהל מקרקעי ישראל בדבר הקניית זכויות מקרקעין לזרים לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל - נספח ו' לחוברת המכרז.
- (8) מציע שהינו מיופה כח יגיש את ההצעה בצירוף ייפוי כח בלתי חוזר במקור או בהעתק נאמן למקור מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד, יש לצרף ייפוי כח נוטריוני.
- (א) במקרה שההצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד, יוגש ייפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפוי כח אשר בכל אחד יצויין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם אחרים ביחד ובערבות הדדית.
- (ב) בכל מקרה לא יתקבל ייפוי כח מותנה בתנאי כלשהו ו/או ייפוי כח לגבי חלק כלשהו של המתחם, אלא למתחם בכללותו.
- (ג) על כל אחד מייפוי הכח לעמוד בדרישות המפורטות בסעיף זה.
- (9) במידה וההצעה תוגש על ידי מספר מציעים, מובהר כי התשלום בגין הקרקע בכל מקרה, לא יפוצל בין המציעים והתמורה תשולם בשובר אחד. הואיל והמכרז פורסם כמתחם אחד, ההסכם יחתם עם כל המציעים שפרטיהם יצוינו בהצעה הזוכה.

ג. נוסח ההצעה

- (1) הצעת המציע תוגש אך ורק על גבי נספח ב' - הצעה לחתימה על חוזה פיתוח, שימולא בשלמותו, בהתאם לתנאים המפורטים בחוברת המכרז.
- (2) כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה ותחייב את המציע החל מהמועד שבו תוכנס לתיבת המכרזים ועד ליום 25.4.2009.

- (3) המציע לא יבצע כל תיקונים, שינויים, השמטות או תוספות כלשהן, בנספח ב' – הצעה לחתימה על חוזה פיתוח, זולת הפרטים הטעונים מילוי והשלמה על ידו.
- (4) להצעה יצורף פיקדון בסכום הנקוב לעיל, בערבות בנקאית לפקודת מינהל מקרקעי ישראל נספח ה'. הפיקדון ימומש מיד לאחר אישור הזכייה במכרז.

ד. מסמכים שיש לצרף להצעה

- (1) אל טופס ההצעה - **נספח ב'** - כשהוא מלא וחתום על ידי המציע, יצורפו המסמכים הבאים:
- (א) קבלה בגין תשלום עבור השתתפות במכרז;
- (ב) כל המסמכים הנדרשים לעיל, עפ"י החלופה המתאימה;
- (ג) צילום תעודת זהות של כל אחד ממגישי ההצעה;
- (ד) פיקדון בערבות בנקאית בלבד, בנוסח המבוקש בנספח ה', לפקודת מינהל מקרקעי ישראל בסך 10,500,000 ש"ח ובמילים עשרה מיליון וחמש מאות אלף ש"ח. הערבות הבנקאית תהיה בתוקף עד ליום 25.4.2009.
- (2) **חובה כי שם המציע יהיה זהה לשם "החייב" בערבות הבנקאית.** מובהר, כי אם תצורף ערבות בנקאית ששם החייב בה לא יהא זהה לשם המציע, ההצעה תיפסל. הבהרה זו נכונה גם לגבי בני זוג. במידה ויש מספר מציעים ניתן לצרף ערבות בנקאית בה מופיע שמו של אחד המציעים.
- (3) הצעה שתוגש בלי שתצורף אליה ערבות בנקאית וקבלה עבור השתתפות במכרז, כנדרש לעיל, תיפסל על הסף ולא תובא לדיון. למען הסר ספק, מובהר כי במידה ולהצעה תצורף המחאה בנקאית ההצעה תיפסל.
- (4) אי המצאת אישור או מסמך אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לעיל, עלול לגרום לפסילת ההצעה, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של ועדת המכרזים.

ה. המועד האחרון להגשת ההצעות ואופן הגשתן

- (1) את ההצעה בהתאם לתנאי המכרז בצירוף כל המסמכים והאישורים שפורטו לעיל, יש לשלשל במעטפה סגורה נושאת ציון מכרז מס' מר/256/2008 לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, הנמצאת במשרדי מחוז מרכז של המינהל בדרך מנחם בגין 125, קומה 4 קרית הממשלה תל אביב **באופן ידני (אין לשלוח בדואר)** עד ה- 25.1.2009 בשעה 12:00 בצהריים.
- (2) הצעה שלא תהיה בתיבת המכרזים מסיבה כלשהי עד למועד והשעה הנקובים לעיל, לא תיכלל במניין ההצעות למכרז.
- (3) ההצעות שיוגשו למכרז יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של המינהל, אשר תקבע את הזוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים").
- (4) ועדת המכרזים של המינהל אינה מתחייבת לקבל את הצעתו של המציע אשר הצעתו תהא הגבוהה ביותר, או לקבל כל הצעה שהיא.
- (5) הודעה לזוכה בדבר זכייתו במכרז תשלח אליו בדואר רשום לכתובת שצויינה על ידו על גבי **נספח ב'** – הצעה לחתימה על חוזה פיתוח.

ו. תשלומים ותנאים לחתימת המינהל על חוזה הפיתוח

- (1) נקבעה הצעתו של המציע כזוכה במכרז, יפעל הזוכה כמפורט להלן:
- (א) תוך 50 יום, מיום אישור ועדת המכרזים יהא על הזוכה לשלם לעיריית ראש העין את מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח ואת הוצאות התכנון.

- (ב) תוך 60 יום מתאריך אישור ועדת מכרזים הנזכר בסעיף 9(ה)(3) לעיל, יהא על הזוכה לשלם את הסכום שהוצע על ידו בסעיף 1(ב) לטופס ההצעה עבור המתחם בלבד בתוספת מע"מ כחוק (כשסכום "הפקדון" יזקף על חשבון סכום זה), ולחתום על חוזה פיתוח.
- (ג) בתוך 30 יום מתאריך אישור ועדת מכרזים, ניתן יהיה לשלם את הסכום שהוצע על ידו בסעיף 1ב. לטופס ההצעה ללא תוספת ריבית. החל מהיום ה-31 ועד תום תקופת 60 הימים ממועד אישור ועדת מכרזים, תיגבה תוספת ריבית פיגורים יומית, בשיעור שיהיה נהוג באותה עת במינהל מקרקעי ישראל. בתום 60 יום מתאריך אישור ועדת מכרזים, לא יתקבל כל סכום שהוא עבור המתחם ותפקע ההצעה וזכותו של הזוכה במכרז.
- (2) כתנאי לחתימת הסכם הפיתוח עם המינהל, יהא על הזוכה להמציא אישור מאת עיריית ראש העין בדבר ביצוע תשלום מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון.
- (3) מובהר, כי תשלום מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון, כן תשלום מלוא הסכום הנקוב בהצעת הזוכה כתמורה בגין המקרקעין והמע"מ, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במכרז, לרבות בנוסח החוזים המצורפים למכרז זה, כמו כן הם מהווים תנאים מוקדמים לחתימת המינהל על חוזה הפיתוח עם הזוכה.
- (4) אם לא ימולאו תנאי התשלומים במלואם ובמועדים הנקובים בהם, לרבות, איחור כלשהו באחד מן התשלומים, זכיית הזוכה במכרז תהא בטלה ומבוטלת ותפקע זכותו של הזוכה לזכויות כלשהן במתחם.
- (5) במידה והזוכה במכרז שילם את אגרות והיטלי הפיתוח ו/או הוצאות התכנון, כולן או חלקן, לפי מכרז זה, אך לא עמד ביתר תנאי המכרז, זכייתו תבוטל ע"י המינהל. הסכום ששילם בגין אגרות והיטלי פיתוח והוצאות התכנון, יוחזר לו אך ורק לאחר שהמתחם ישווק לזים אחר ואותו יזם ישלם את האגרות וההוצאות האלו בהתאם לתנאי המכרז.
- (6) בתום 60 יום מתאריך אישור ועדת מכרזים, לא יתקבל כל סכום שהוא עבור המתחם ותפקע זכותו של הזוכה במכרז לקבל את המתחם.

ז. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

- (1) היה והזוכה במכרז לא יעמוד בתנאי המכרז והעסקה עימו תבטל, יהא המציע שהציע את ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") רשאי לפנות למינהל בבקשה להכריז עליו כעל הזוכה. במקרה כזה, יחולו ההוראות הבאות:
- (2) באחריות מציע מס' 2 לפנות בכתב למינהל ולבקש להכריז עליו כזוכה במכרז וזאת תוך 90 יום מיום הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז. מובהר בזאת כי המינהל לא יודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה.
- (3) להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מס' 2 לשלם:
- (א) כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי: יסכים המינהל לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.
- (ב) כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי: יסכים המינהל לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.
- (4) הסכום לתשלום שהמינהל יחשב יכלול גם תוספת ריבית שיקלית בחישוב של ריבית דריבית יומית עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה ועל פי התעריף שיהיה תקף במועד עריכת התחשיב לתשלום, וזאת מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי

במכרז ועד לתאריך ישיבת ועדת המכרזים שאמורה לדון בהכרזת מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

5) תנאי התשלום בגין הקרקע, בגין אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון וכן לוחות הזמנים ויתר התנאים, יהיו זהים לאלה שפורסמו בתנאי המכרז, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת על פי תנאי המכרז, יחול ממועד הכרזת ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

6) החליטה ועדת המכרזים להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה על מציע מס' 2 לשלם תוך 14 יום ממועד החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז, את הסכום השווה לסכום הפיקדון כפי שנכלל במכרז המקורי, ולהשלים את יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בגין הקרקע ובגין הוצאות הפיתוח והוצאות התכנון, ולחתום על חוזה הפיתוח או החכירה במועדים הנדרשים בתנאי המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

ח. השבת ערבות מכרז למציע שלא זכה

ערבות בנקאית של מציע שהצעתו לא נקבעה כזוכה, תוחזר לידיו בדואר רשום לכתובת שצוינה על ידו על גבי נספח ב' – הצעה לחתימה על חוזה הפיתוח.

10. כללי

א. אין לשנות או להסתייג מן האמור במסמכי המכרז או להתנות עליהם בדרך כלשהי.

ב. במקרה שבמשך התקופה האמורה בסעיף 9(ג)2) יחזור בו המציע מהצעתו או מתוזה הפיתוח על תנאיו המיוחדים בדבר ביצוע הפינויים או מכל חלק שלהם בכל צורה שהיא ו/או יסרב למלא ו/או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה או לחוזה הפיתוח - יהא המינהל רשאי לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה ולבטל את חוזה הפיתוח אם נחתם. המינהל יהא חופשי ורשאי לעשות בנכס או לגביו כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם ככל שימצא לנכון וכן יהא המינהל רשאי לחלט כפיצוי קבוע ומוסכם את כל הפיקדון וכל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

ג. עם מילוי תנאי המכרז והתחייבויות הזוכה, יחתם חוזה חכירה ל-98 שנים עם אופציה להארכה ב-98 שנים נוספות לגבי השטח שבתחום התכניות ואשר ייעודו מגורים. לגבי יתרת השטח שאינה ביעוד מגורים, יחתם חוזה חכירה ל-49 שנים עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.

11. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07 חברה קבלנית שהינה במועד האחרון שנקבע להגשת הצעות (להלן – "המועד הקובע") "סרבנית רישום" כהגדרתה בהחלטה הנ"ל, תהיה מנועה מלהשתתף במכרז והצעתה תיפסל. אלא אם כן במועד הגשת ההצעה תפקיד ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב כנספח ה'1.

הערבות הבנקאית תהא בסך 100,000 ₪ להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד הקובע של כל הבנינים שבהם תל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.

בכל מקרה, אם עד תום התקופה לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות, הערבות תחולט.

לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של המינהל WWW.MMI.GOV.IL מפורסם מידע בנוגע ל"חברות קבלניות סרבניות רישום", ועל המציע מוטלת האחריות לעיין בו ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז מרכז

אדונים נכבדים,

**הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מתחם לבניית 1,072 יח"ד, כ- 210,000 מ"ר
לתעסוקה (כולל ביצוע פינויים)
בתכניות רנ/9/א ו- רנ/150 בצומת קסים – ראש העין**



1. בהמשך להודעה שפורסמה על -ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי "בחוברת מסמכי המכרז" והבנתי את תוכנה, הנני מציע לחכור את המתחם כמפורט להלן, במטרה לבצע פינויים ולבנות כמפורט בתכניות בלבד, ואני מציע את הסכום הנקוב להלן עבור זכות לחכור את השטח שייעודו מגורים ל- 98 שנה עם זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 98 שנה ולחכור את השטח שייעודו תעסוקה ל-49 שנה עם אופציה להארכה לעוד 49 שנה בתנאים שיהיו נהוגים במינהל מקרקעי ישראל במועד החדוש:

א. אני מצרף נספח זה בשלמותו כפי שהומצא לי ע"י המינהל כשהוא חתום על ידי, כמו כן חתימתי זו מהווה ראייה להתחייבות מצדי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז מר/256/2008 בשלמותה, כפי שהומצאה לי על ידי מינהל מקרקעי ישראל.

ב. בתמורה ליזכויות שתוקנינה לי אני מציע לשלם את הסך כדלהלן המהווה תשלום של דמי חכירה שנתיים משולמים מראש ל- 98 שנה בגין השטח שייעודו מגורים ול-49 שנה בגין השטח שייעודו תעסוקה, הכל בהתאם לתנאי המכרז וחווה הפיתוח (להלן התמורה הכספית) ובנוסף לבצע את כל הפינויים ולסלק את כל המטרדים כנפורט בנספח א':

הסכום המוצע להלן לא כולל מע"מ, ולא כולל תשלומים לעירייה בגין אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות תכנון:

הסכום המוצע על ידי למתחם _____ ש"ח .

(במילים _____ ש"ח) .

ג. ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי אינו כולל מס ערך מוסף, ואני מתחייב לשלם את המס על פי החוק במעמד תשלום התמורה, במזומן.

ד. ידוע לי כי הסכום המוצע על ידי הינו עבור רכישת הזכויות בקרקע ללא תשלומים בגין אגרות והיטלי הפיתוח וללא הוצאות תכנון. אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון ישולמו על ידי לעיריית ראש העין, כמפורט בתנאי המכרז נספח א'.

ה. ידוע לי כי עם ביצוע התשלומים בגין מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון לעירייה, אקבל מאת העירייה, אישור בכתב על ביצוע הסדרת התשלומים במלואם ובמועד. המצאת האישור כאמור למינהל תהווה תנאי לחתימת הסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל. (נוסח האישור בדבר הסדרת התשלום, מצורף כנספח יא' למסמכי המכרז).

1. ידוע לי כי אי ביצוע תשלום מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח על חשבון אגרות והיטלי הפיתוח המלאים שיגיעו לעירייה, ו/או אי ביצוע תשלום הוצאות התכנון לעירייה בסכום הנקוב, במועד, יגרור ביטול זכייתי במכרז והמינהל יחלט את הפיקדון בהתאם להצעתי במכרז זה ואני מוותר על כל טענה ו/או דרישה כלפי המינהל בעניין זה.
2. ידוע לי כי המינהל שומר לעצמו את הזכות לדחות את כל ההצעות שיוגשו למכרז, לרבות הגבוהה ביותר.
3. ידוע לי כי אם ועדת המכרזים תקבע כי הצעתי זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") יהיה עלי לשלם לעיריית ראש העין מקדמה ע"ח היטלי הפיתוח ואת סכום הוצאות התכנון תוך 50 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
4. בנוסף לסכום המוצע על ידי בגין המקרקעין נשוא המכרז הריני מתחייב לבצע את כל הפיננסיים במתחם הפיננסיים נשוא המכרז לרבות הפיננסיים מהשטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכניות כאמור בתנאי המכרז ובתנאים המיוחדים להסכם הפיתוח.
5. ככל שיחולו שינויים בתכניות החלות על המתחם לאחר הזכייה במכרז, אשא בכל העלויות ו/או ההוצאות הנלוות לכך, לרבות בעלויות שינוי ו/או הריסה ו/או הקמה מחדש של התשתיות ו/או המתקנים שיידרשו.
6. ידוע לי כי אחד התנאים למתן היתרי בנייה עפ"י התוכניות הינו סלילת דרך מס' 8, המהווה כניסה צפונית לאזור תעשייה קיים (סעיף 24.4.1 בתוכנית רנ/150). ידוע לי כי דרך מס' 8 מתוכננת להשתרע בין היתר על חלקה 61 בגוש 4252, וכי חלקה זו הינה בבעלות רשות הפיתוח והיא הוחכרה לחוכר באמצעות חוזה חכירה שתוקפו עד 11.8.2022.
7. ידוע לי כי מגרש 22 הינו בבעלות רשות הפיתוח ופרטיים וכי השטח הנכלל במכרז הינו חלק ממגרש 22 בבעלות רשות הפיתוח, המסומן 22א על גבי התשריט ומהווה חלק מחלקות 16,30 בגוש 8877. ידוע לי כי המינהל לא ניהל משא ומתן עם הבעלים הפרטיים בגין מגרש 22.
8. אני מצרף בזה כ"פקדון" ערבות בנקאית לפקודת מינהל מקרקעי ישראל בנוסח שהוגש לי על ידכם כמפורט בנספח א' לחוברת המכרז. ידוע לי כי תהיו רשאים לגבות את סכום הפקדון מיד עם זכיתי במכרז.
9. ידוע לי כי אם תקבלו את הצעתי לגבי המתחם הנ"ל, יהיה עלי לחתום על "חוזה פיתוח" בו אתחייב בין יתר התנאים, לסיים את ביצוע כל הפיננסיים תוך 3 שנים, להגיש תוך שנתיים תוכניות בניה על פי תקנוני התכניות וכן אתחייב להתחיל לבנות על המתחם תוך 4 שנים ולסיים את בניית המבנים במתחם תוך 7 שנים ממועד הזכייה.
10. ידוע לי כי אם ועדת המכרזים תקבע כי הצעתי זוכה במכרז (להלן אישור ועדת מכרזים), יהיה עלי לשלם את הסכום שהוצע על ידי כדמי חכירה שנתיים משולמים מראש לתקופה של 98 שנה לשטח שיעודו מגורים ול-49 שנה לשטח שיעודו תעסוקה, ולחתום על חוזה פיתוח, כל זאת תוך 60 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על זכייתי במכרז (הפקדון יזקף על חשבון זה).
11. ידוע לי כי בתוך 30 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, ניתן יהיה לשלם את הסכום המוצע על ידי עבור הקרקע ללא תוספת ריבית. החל מהיום ה-31 ועד תום תקופת 60 הימים מתאריך אישור ועדת מכרזים, תיגבה ממני ריבית פיגורים יומית, בשיעור שיהיה נהוג באותה עת במינהל מקרקעי ישראל.
12. ידוע לי כי בתום 60 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל על ידי המינהל כל סכום שהוא עבור המתחם ותפקע זכותי לקבל את המתחם.
13. ידוע לי כי לאחר שאמלא התחייבויותי ב"חוזה הפיתוח" על תנאיו המיוחדים בדבר ביצוע הפיננסיים, הסרת המטרדים ובניית המבנים תחתמו איתי על חוזה חכירה ל-98 שנה בגין השטח שיעודו מגורים ול-49 שנה בגין השטח לתעסוקה, שיתחילו מתאריך אישור ועדת המכרזים בנוסח המקובל במינהל.

6. אני מצהיר כי הצעתי זו מוצעת לאחר שביקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המתחם, כולל המבנים התפוסים, הפלישות, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים העיליים והתת קרקעיים, התכניות החלות על המתחם ועל השטחים הגובלים בו, הנני מודע לכך כי יהיה עלי לשאת בכל ההוצאות לצורך פנוי המחזיקים ופינוי המטרדים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת קרקעיים ומוותר בזה על ברירת מום או כל ברירה אחרת, וכי קראתי את נוסח "חוזה הפיתוח" על תנאיו המיוחדים, ו- "חוזי החכירה" והבנתי את תוכנם.
- בנוסף לאמור לעיל אני מתחייב בזאת לבצע בעצמי ועל חשבוני את כל הפינויים במתחם הפינויים נשוא מכרז זה, לרבות פינויים אשר יידרשו מיום חתימת הסכם הפיתוח שעניינם פינוי פולשים ו/או מחזיקים ו/או מסיגי גבול, אשר לא היתה למינהל ידיעה בדבר הימצאותם במתחם הפינויים.
- אני מצהיר ומתחייב כי אין לי ולא תהיינה לי כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא - כספיות ו/או אחרות, כלפי המינהל או מי מטעמו בעניין הפינויים והמטרדים.
- אני מצהיר שראיתי ובדקתי את התכניות החלות על המתחם על כל מסמכיהן, וכן כל התוכניות החלות על השטחים הגובלים בו, ואין לי ולא תהיינה לי כל תביעות כלפי המינהל בעניין זה.
7. ידוע לי כי אין בהגשת הצעה זו על ידי משום התחייבות מצידכם לקבל את הצעתי או חלק ממנה, וכי המינהל שומר לעצמו את הזכות לדחות את כל ההצעות שיוגשו לרבות הגבוהה ביותר.
8. הנני מקבל עלי ומסכים כי תחלטו את כל סכום הפקדון שניתן על ידי עבור הצעה שהגשתי בגין המתחם אם אחזור בי מההצעה, וזאת כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש.
10. הנני מצהיר כי ידוע לי שאם הצעתי מוגשת במשותף עם אחרים - במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהם, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והמינהל רשאי להחכיר את הנכס לאחר.
11. ידוע לי כי החל ממועד קבלת אישור ועדת המכרזים על הזכייה אהיה אחראי על שמירת המתחם למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.
12. ידוע לי כי תשלום מקדמת אגרות והיטלי הפיתוח והוצאות התכנון, תשלום מלוא הסכום הנקוב בהצעתי בתוספת מע"מ הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במכרז, לרבות בנוסח החוזים המצורפים למכרז זה, כמו כן הם מהווים תנאים מוקדמים לחתימת המינהל על חוזה הפיתוח.
- אם לא ימולאו תנאי התשלומים במלואם ובמועדים הנקובים בהם, לרבות, איחור כלשהו באחד מן התשלומים, זכייתי במכרז תהא בטלה ומבוטלת ותפקע זכותי, לזכויות כלשהן במתחם.
13. ידוע לי כי אם הצעתי תזכה במכרז ותאושר ע"י ועדת המכרזים ואעמוד בתנאים כמפורט לעיל, יכלול חוזה הפיתוח שיחתם עימי תנאים מיוחדים כמפורט בנספח א'.
14. ידוע לי כי עלי לבצע במתחם את הפרצלציה ורישומה בהתאם להוראות כל דין על חשבוני ובאחריותי, וזאת בנוסף לכל התחייבויותי עפ"י מכרז זה.
15. אני מצהיר ומתחייב כי אהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות, הכנת צו בתים משותפים, הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מסים ורישום הזכויות.
16. ידוע לי כי בחתימתי על נספח ב' יש משום הסכמה לכל חוברת המכרז ונספחיה לרבות כל ההסכמים המצורפים.

פרטים וחתימת המציעים				
תאור	מציע 1	מציע 2	מציע 3	מציע 4
<u>הצעה המוגשת על ידי פרטיים</u>				
שם משפחה:				
שם פרטי:				
מס' ת.ז. מלא כולל ספרת ביקורת				
רחוב ומספר:				
ישוב:				
מיקוד:				
טלפון:				
נייד:				
פקס:				
חתימה ותאריך:				
<u>הצעה המוגשת על ידי חברה</u>				
שם החברה:				
מס' רישום:				
רחוב ומספר:				
ישוב:				
מיקוד:				
טלפון:				
נייד:				
פקס:				
חתימה, חותמת ותאריך:				

הערות

בנוסף לכל מסמך אחר הנדרש בחוברת המכרז יש לצרף המסמכים הבאים:

א. צילום ברור של תעודת הזהות של כל המציעים.

ב. אם יש יותר מ-4 מציעים יש לצלם הדף הזה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים.

ג. אם בכוונת המציע/מציעים להקים חברה בעקבות הזכייה, יש לרשום זאת בכתב די ברור על טופס זה ולציין את חלקו של כל אחד מהמציעים בחברה שתקום.

ד. לתשומת לבכם – המינהל יחתום חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואשה לחתום במשותף חוזה עם המינהל עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

ג חפסנ

דוגמת חוזה לסוג ת"ק: מהוו, לא בבעלות ק"ל

מס' התיק: _____

מס' החשבון: _____

חוזה פיתוח

מהוו

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

מינהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - המינהל), שכתובתו לצורך חוזה זה: _____

מצד אחד;

לבין

מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____/_____

להלן - היוזם), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני;

מבוא

המהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה הפיתוח המצורפים לו ואשר רק ביחד הם מהווים את החוזה

הוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על פי החוזה:

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך

גוש: _____ חלקות: _____

מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____

"המבנים": _____

"יום אישור העסקה": התאריך בו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המינהל, דהיינו _____/_____/_____.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

עמוד 1 מתוך 12

דוגמת חוזה לסוג תיק: מחווה, לא בבעלות קס"ל

"תקופת הפיתוח": חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום ____/____/____.

"תקופת החכירה": שנים, החל מיום אישור העסקה.

"מטרת ההקצאה": _____.

"היעוד": על-פי התכנית הנ"ל דהיינו:

_____.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב- _____ קומות, ובסה"כ _____ אחוזים המהווים יחידות והמסתכמים ב- _____ מ"ר מבונים, הכל בהתאם לשטח מבונה אם ישנו.

"שטח עיקרי": _____ מ"ר

"שטח שרות": _____ מ"ר

"שטח מבונה": _____ מ"ר ל- _____

"הערך היסודי של המגרש": ערך המגרש ליום אישור העסקה, דהיינו _____ ש"ח

(_____).

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה.

"התמורה":

סך של _____ ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

ידוע לזים כי "התמורה" כהגדרתה בחוזה זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך _____ מ"ר כמפורט לעיל, וכי תמורת אישור המינהל להגדלת קיבולת הבניה, או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאי המינהל, בין היתר, לתמורה נוספת בשעור כפי שיקבע המינהל מעת לעת.

למען הסר ספק, היוזם ישלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים הנ"ל בהתאם לשיעורו של מס הערך במועד תשלומו.

"חייבים נוספים":

בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ בתוספת מע"מ כחוק
בסך _____ ש"ח נכון ליום _____ כולל מע"מ

"המועד להגשת התכניות": לא יאוחר מתום _____ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבניה": לא יאוחר מתום _____ חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- ____/____/____.

"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- ____/____/____.

"המועד להשלמת הבניה": תאריך סיום תקופת הפיתוח.

ו ה ו א י ל ו - מדינת ישראל/רשות הפיתוח היא הבעלים של המגרש;

ו ה ו א י ל והמינהל יהיה מוכן להחכיר ליוזם את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהיוזם יפתח את המגרש ויבנה עליו את המבנים תוך תקופת הפיתוח כדי שישמשו למטרת ההקצאה ובתנאי שימלא את כל יתר התנאים של חוזה זה;

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

עמוד 2 מתוך 12

דוגמת חוזה לסוג תיק: מהווה, לא בבעלות קטי"ל

והוא יל והמינהל מוכן להעמיד את המגרש לרשותו של היוזם לתקופת הפיתוח בלבד וזאת רק לשם בניית המבנים למטרת ההקצאה על-פי היעוד ושעור הניצול, הכל כמוגדר לעיל, והיוזם מסכים לקבל את המגרש לרשותו בתנאים האמורים;

והוא יל והיוזם מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה פיתוח זה לפי הוראות סעיף 12(ג) של חוזה פיתוח זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכן המינהל להתקשר עמו על-פי חוזה פיתוח זה;

והוא יל ואם היוזם יוכר על-ידי המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף-קטן 3(ה) של חוזה זה, המינהל יסכים לכך שהוא יהיה רשאי, תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, אולם זאת בכפוף להוראות סעיף קטן 3(ה) של חוזה זה ובכפוף לכך שאם מטרת ההקצאה היא לתעשייה או מלאכה או לתיירות תינתן המלצה של משרד התעשייה והמסחר או משרד התיירות, בהתאם לענין, להעברת הזכויות הנ"ל;

והוא יל ואם היוזם הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את היוזם תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל ובנוסף לתנאי חוזה הפיתוח שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

לכן נערך ונחתם חוזה פיתוח זה לפי האמור במבוא זה ולפי תנאי חוזה הפיתוח שלהלן:

היוזם

המינהל

חתימת הצדדים
בראשי תיבות:

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

עמוד 3 מתוך 12

תנאי חוזה הפיתוח

1. **המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה**
המבוא והמסמכים המצורפים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
2. **מטרת ההרשאה לפיתוח ותקופתה**
המינהל מעמיד בזה את המגרש לרשות היוזם והיוזם מקבל בזה את המגרש לרשותו, לתקופת הפיתוח בלבד, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור במבוא לחוזה זה ובהתאם לתכניות שתאושרנה על-ידי המינהל והרשויות המוסמכות.
3. **חתימה על חוזה חכירה**
(א) אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על פי חוזה זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה, מתחייב המינהל לחתום עם היוזם בלבד, והיוזם מתחייב לחתום עם המינהל על חוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה), לגבי המגרש והמבנים.
(ב) בחוזה החכירה ייקבע:
(1) תקופת החכירה, שיעור הניצול, הערך היסודי של המגרש והמדד היסודי על-פי חוזה החכירה יהיו כאמור בחוזה פיתוח זה.
(2) מטרת החכירה תהיה זהה למטרת ההקצאה כאמור בחוזה פיתוח זה.
(3) התשלומים ששולמו למינהל על פי סעיף 4 של חוזה פיתוח זה ייתשבו כתשלום על חשבון דמי החכירה שיגיעו למינהל על פי חוזה החכירה.
(4) יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה החכירה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.
(ג) יתר תנאי החכירה יהיו כדוגמת התנאים של חוזה החכירה המצורף.
(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, היוזם מתחייב לחתום, במעמד החתימה על חוזה פיתוח זה, על חוזה החכירה המצורף. חוזה החכירה ייכנס לתקפו רק לאחר שהמינהל יחתום גם הוא עליו וזאת רק אם היוזם ימלא את התחייבויותיו על-פי חוזה פיתוח זה, ובמועדים הקבועים לכך בחוזה זה. כל עוד לא חתם המינהל על חוזה החכירה לא יחייבו תנאיו את הצדדים וחתירת היוזם לבדה על חוזה החכירה לא תקנה לו זכות כלשהיא על פיו. כתאריך חתימתו של חוזה החכירה ייחשב המועד שבו יחתום המינהל על החוזה האמור.
(ה) על אף האמור לעיל בסעיף 3 זה, אם היוזם הינו - "קבלן" - כהגדרתו להלן - הוא יהיה רשאי תוך שנה אחת בלבד מתום תקופת הפיתוח, להעביר את זכויותיו למי שהיוזם בנה עבורו מבנים או דירות על המגרש, ואשר יופנה על ידי היוזם למינהל; במקרה זה יחתום המינהל, בתוך השנה האמורה בלבד, על חוזה החכירה, לגבי המגרש והמבנים או לגבי הדירות שייבנו על המגרש, בהתאם לעניין, עם מי שהופנה אליו על-ידי היוזם כאמור - והכל בתנאי שיתקיימו כל אלה:
(1) היוזם קיים את התחייבויותיו על פי חוזה פיתוח זה.
(2) חוזה פיתוח זה לא בוטל מסיבה כלשהי.
(3) לא תחול על מי שיופנה כאמור למינהל מגבלה לפי הוראות סעיף 12 (ג) דלהלן באשר להתקשרותו עם המינהל בחוזה החכירה וכמו כן יתקיים לגביו כל תנאי מוקדם ויסודי שבמבוא לחוזה זה.
בכפוף לכל התנאים האמורים לעיל בסעיף קטן זה לא יהיה הקבלן חייב לחתום בעצמו על חוזה החכירה, ובמעמד החתימה על חוזה פיתוח זה הוא יהיה רשאי לחתום בראשי תיבות על חוזה החכירה המצורף אשר ישמש כדוגמה בלבד לחוזה החכירה שייחתם כאמור לעיל בסעיף קטן זה.
למען הסר ספק מוסכם בזה במפורש כי האמור לעיל בסעיף קטן זה אינו בגדר חיוב שהמינהל מתחייב בו לטובת מי שאינו צד לחוזה פיתוח זה והוא לא יקנה למי שאינו צד לחוזה פיתוח זה זכות כלשהי כלפי המינהל.
בתום שנה אחת מתום תקופת הפיתוח יחתום היוזם על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות, אשר היוזם לא היפנה בגינם אדם כלשהו למינהל לחתימה על חוזה חכירה כאמור לעיל, ו/או על חוזה חכירה לגבי המגרש וכל אחד מהמבנים או הדירות אשר לאור המגבלה ו/או אי קיום תנאי מוקדם ויסודי האמורים לעיל, לא יותכרו על-ידי המינהל למי שיופנה אליו על - ידי היוזם.

בסעיף קטן זה -

"קבלן" - יוזם שקיבל במפורש, במבוא לחוזה פיתוח זה, את הסכמת המינהל לכך שמבנים או דירות שייבנו על-ידו על-פי חוזה פיתוח זה יותכרו לאחרים על פי הוראת היוזם למינהל, ובתנאי שיוזם כאמור הינו קבלן רשום על-פי

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 או חברה משכנת המוכרת ככזאת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

(1) היוזם מצהיר כי קרא את חוזה החכירה, הבין את תכנו ומוסכים לכל תנאיו וכן לתנאי סעיף קטן (ד) או (ה) לעיל, בהתאם לעניין.

4. התמורה

(א) תמורת התחייבויותיו של המינהל ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "התמורה".

(ב) כן ישלם היוזם למינהל את התשלומים המפורטים במבוא, בהגדרת "החייבים הנוספים", אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) היוזם ימציא למינהל במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם של הסכומים האמורים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל לזכות המינהל.

5. החייבויות היוזם בקשר לתכנון, בנייה ורישום

היוזם מתחייב בזה - :

(א) להכין ולהגיש למינהל לאישורו את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המגרש, מפת מדידה של המגרש ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן - התכניות או תכניות הבנייה), וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכניות הנקוב במבוא.

(ב) להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המינהל ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המינהל לתכניות הבניה.

(ג) לגשת לביצוע התכניות המאושרות ולהתחיל בבניית המבנים על פי היתר הבנייה - לא יאוחר מהמועד להתחלת הבנייה הנקוב במבוא.

אי התחלת בנייה במועד האמור תיחשב כהפרה של סעיף קטן זה גם אם היוזם לא יהיה רשאי להתחיל בבנייה כדין במועד האמור בשל העובדה שלא יהיה ברשותו במועד זה היתר בנייה כדין.

(ד) לסיים את יציקת יסודות המבנים בהתאם לתכניות המאושרות - עד למועד לסיום יציקת היסודות הנקוב במבוא.

(ה) לסיים בניית שלד המבנים וגגותיהם, לרבות השלמת בניית המחיצות הפנימיות כדי אפשרות זהוי חלוקתם הפנימית של המבנים (להלן - השלמת השלד) - עד למועד להשלמת השלד הנקוב במבוא.

(ו) לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד לתאריך סיום תקופת הפיתוח.

(ז) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, באופן שעם תום תקופת הפיתוח ניתן יהא לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ח) להכין ולסיים בתוך תקופת הפיתוח את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף (או בתים משותפים) לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וזאת - אם ידרוש המינהל מהיוזם לרשום את המבנים כבית משותף, כאמור.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זה יהיה המינהל רשאי לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמו ועל חשבון היוזם, והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(ט) כי במידה ויוכר ע"י המינהל כקבלן, כהגדרתו בסעיף קטן 3(ה) של חוזה זה, יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

הנדרשות והכרוכות בטיפול באלה שבנה עבורם מבנים או דירות על המגרש (להלן: "רוכשי היחידות") עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

(י) להופיע במשרדי המינהל ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם על ידו עם המינהל מראש, אשר לא יהא מאוחר מתום תקופת הפיתוח, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי היוזם, מתחייב היוזם להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המינהל.

(יא) לבטל כל חכירה, שעבוד או הערה הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, אם רשומים, וזאת במקרים בהם הסכם זה נחתם בעקבות עסקת שינוי יעוד ו/או ניצול והיוזם הינו גם החוכר הרשום, ולעשות את כל הפעולות הדרושות לשם ביצוע רישום החכירה כאמור בסעיף קטן (י) לעיל. פעולת הביטול כאמור לעיל תעשה בתוך תקופת הפיתוח וביצועה יהווה תנאי לחתימת הסכם חכירה עם היוזם או עם מי שיופנה על-ידי המינהל, כאמור בסעיף 3 לעיל.

המינהל יהיה רשאי להודיע ליוזם, מראש ובכתב, כי בכוונת המינהל לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום היוזם ובמקרה זו יהיה המינהל רשאי לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמו ועל חשבון היוזם והיוזם מתחייב לשלם למינהל כל הוצאה שיוציא המינהל לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

(יב) אם היוזם יפר איזו מההתחייבויות המפורטות בסעיפים קטנים (ז)-(יא) לעיל, הרי מבלי לגרוע מהאמור בחוזה זה בקשר עם הפרת ההתחייבויות הנ"ל, הן תמשכנה לחול ולחייב את היוזם גם לאחר תום תקופת הפיתוח ובגין הפרתן יהיה המינהל זכאי לתרופות ולסעדים על פי כל דין, גם לאחר תום תקופת הפיתוח.

6. **תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים**

היוזם מתחייב לשלם במועד את כל המסים הממשלתיים, העירוניים והאחרים, ארנונות, תשלומי חובה לסוגיהם וכל מסי הפיתוח ואגרות הפיתוח מכל סוג שהוא, החלים על-פי דין על מקרקעין ו/או על בעלים ו/או על מחזיקים של מקרקעין, ואשר יחולו על המגרש ו/או בקשר עמו, בגין כל תקופת הפיתוח.

היוזם מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על היוזם על-פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום כנ"ל, אם שולם ע"י המינהל, תוך 30 יום מתאריך הדרישה.

7. **תשלום הוצאות פיתוח**

היוזם מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המגרש או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה או לפניו או אחרי מועד חתימת חוזה זה ובין שהן שולמו על-ידי המינהל לפני מועד חתימת חוזה זה. היוזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתו של המינהל ו/או של הגורם המוסמך מטעמו לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

היוזם מתחייב להחזיר למינהל, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המינהל עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתו של המינהל.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המגרש או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למגרש, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

8. **אי-התאמה ופינוי מחזיקים**

(א) היוזם מצהיר בזה כי ראה את המגרש, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים :

- (1) לא יחולו על המינהל חובות פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי היוזם בכלל, ועמידה בלוח הזמנים על-פי חוזה זה בפרט.
- (3) היוזם יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למינהל כי בגלל

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה ואם תאושר על ידי המינהל עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, יהיה המינהל מוכן להסכים לביטול החוזה ללא פיצויים מוסכמים ויחולו על הביטול הוראות סעיף 13 להלן, בשינויים המחוייבים מן הענין.

9. אחריות בתקופת הפיתוח

היזום מתחייב, במשך כל תקופת הפיתוח, להחזיק את המגרש במצב תקין ולשמור עליו כמנהג בעלים השומר על רכוש, למלא אתר הוראות כל דין, לשאת באחריות בלעדית ומלאה כלפי המינהל וכלפי כל צד שלישי לכל פעולתיו ו/או מחדליו של היזום במגרש ו/או לכל פעולה ו/או מחדל אחרים בקשר לחוזה ולשלם כל קנס ו/או פיצוי ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מכל סוג שהוא, שיוטלו ו/או יחולו עקב פעולתיו ו/או מחדליו של היזום, כאמור, ו/או כתוצאה מהם.

במקרה שהמינהל ישא בכל תשלום שהוא עקב פעולה ו/או מחדל כאמור, ו/או כתוצאה מהם, יפצה היזום את המינהל ו/או ישפה אותו על כל תשלום כאמור, תוך 14 יום מהתאריך שיידרש לעשות כן.

10. רבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהיזום חייב בו על-פי חוזה זה למינהל ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישולם על-ידי היזום למינהל בתוספת ריבית ו/או הצמדה שיחושבו עד ליום הפרעון בפועל ויהיו בשעורים שיהיו מקובלים במינהל בעת התשלום בפועל לגבי פיגורים בתשלום, וזאת מבלי לפגוע בזכויות אחרות של המינהל לפי החוזה או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי היזום ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

11. העברה ושיעבוד של הזכויות

(א) הרשות הניתנת ליזום לפי החוזה היא אישית. העברת זכויות לפי החוזה בשלמותן או בחלקן בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין, ו/או השכרת המגרש ו/או מסירת חזקה או שימוש בכולו, או בחלקו לאחרים, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת.

(ב) מבלי לפגוע באמור בסעיף קטן (א) לעיל ובנוסף לאמור לעיל, אם היזום הינו "איגוד" - כל פעולה באיגוד, במשך כל תקופת הפיתוח, תהא כפופה לאישור המינהל ותתבצע בהתאם לנוהליו כפי שיהיו באותה עת. איגוד המחזיק בזכות באיגוד היזום חייב גם הוא באישור המינהל כאמור וזה יתבצע בהתאם לנוהלי המינהל כפי שיהיו באותה עת.

בסעיף קטן זה:
"איגוד"

- כהגדרתו בחוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963 (להלן - חוק מש"ח), כפי שהיא מעת לעת ולרבות שותפות לא רשומה.

"זכות באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח, כפי שהיא מעת לעת.

"מחזיק", "החזקה"

- כהגדרתה של "החזקה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 כפי שהיא מעת לעת, והמונחים שבהגדרת "החזקה" בחוק הנ"ל יתפרשו כהגדרתם מעת לעת בחוק האמור.

"פעולה באיגוד"

- כהגדרתה בחוק מש"ח ולרבות כל שינוי ביוזם שהוא שותפות רשומה או בלתי רשומה, או שינוי ביוזם שהוא איגוד שהונו אינו במניות, שחל מחמת הצטרפות או פרישה של אדם ממנו, ולרבות כל שינוי בחלקיו היחסיים של שותף בהון של שותפות או של איגוד כאמור.

(ג) מבלי לפגוע באמור בסעיפים קטנים (א) - (ב) לעיל ובנוסף על כך אסור ליזום למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו לפי החוזה ואת המגרש בכל צורה שהיא אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך.

כמו כן מתחייב היזום שלא לרשום בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 לגבי זכויותיו על פי החוזה אלא אם קיבל מראש ובכתב את הסכמת המינהל לכך. בכל מקרה המינהל לא יתן הסכמתו לרישום הערת אזהרה כאמור, כל עוד המגרש לא נרשם כיחידת רישום נפרדת.

(ד) הפר היזום הוראה כלשהי מהוראות מסעיף זה, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על ידו, והמינהל יהיה רשאי לבטלו בכל עת בשל הפרה זו.

12. הפרת החוזה וביטולו

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

- (א) הוסכם בזה בין הצדדים כי המועדים הנקובים בחוזה וכן התנאים הנקובים בסעיפים 4, 5 ו-11 של החוזה הינם תנאים עיקריים ויסודיים של החוזה שהפרתם, או הפרת איזה מהם, תחשב להפרה יסודית של החוזה.
- (ב) מבלי לגרוע מהאמור בסעיף קטן (א) לעיל מוסכם בזה כי אם תחול איזו מההפרות המפורטות להלן יהא המינהל רשאי לבטל את החוזה מיד עם ההפרה ולשלוח ליוזם הודעה במכתב רשום על ביטולו (להלן - הודעת הביטול):
- (1) אם היוזם ישנה או יגרם לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד או יעשה במגרש כל שימוש שאינו עולה בקנה אחד עם.
 - (2) אם היוזם יפר תנאי אחר מתנאי החוזה וההפרה אינה ניתנת לתיקון ו/או אם ההפרה ניתנת לתיקון, והיוזם לא תיקנה או הסירה תוך 3 חודשים מיום שנדרש לכך בכתב ע"י המינהל.
 - (3) אם הופר איזה מהתנאים המוקדמים והיסודיים שבמבוא לחוזה זה.
 - (4) אם המגרש נמסר ליוזם על-פי המלצת משרד הבינוי והשיכון והיוזם לא החל בבנייה במועד שנקבע בחוזה שבינו ובין משרד הבינוי והשיכון והמשרד האמור הודיע על כך במכתב למינהל.
- (ג) מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, אם היוזם או מי שהיוזם פועל בשבילו הינו נתין זר, ייחשב הדבר להפרה יסודית של החוזה על-ידי היוזם, והמינהל יהיה רשאי לבטל את החוזה בגין הפרה זו.
- בסעיף-קטן זה "נתין זר" - מי שאינו אחד מאלה :

- (1) אזרח ישראלי ;
- (2) עולה לפי חוק השבות, התשי"ב-1950 אשר לא 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" פירושה אחת מאלה :

- (א) 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 ;
 - (ב) החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על-ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד, במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד ;
 - (ג) זכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד, בין שהזכות הנ"ל היא בידי אדם או תאגיד אחד ובין שהיא בידי יותר מאדם או מתאגיד אחר.
- סעיף קטן זה לא יחול על יוזם שקיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.
- (ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם בזה, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את החוזה, על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מהיוזם הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים לפי הגבוה מבין השלושה, בגין התקופה שמיום אישור העיסקה ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול החוזה ו/או על מתן אורכה לביצועו (להלן - "יום ההחלטה").

לענין סעיף זה :

"הפרשי ערך קרקע" : הפרש שבין התשלום המלא שהיה על היוזם לשלם בגין המגרש אילו הוקצה ביום ההחלטה, עפ"י התנאים המקובלים במינהל באותו מועד, לבין התשלומים אשר שולמו למינהל ע"י היוזם בגין המגרש כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום תשלומם ועד ליום ההחלטה.

"דמי שימוש ראויים" : דמי שימוש בעד התקופה שמתחילת תקופת הפיתוח ועד ליום ההחלטה בשעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום ההחלטה, כפי שיקבע ע"י השמאי הממשלתי.

"פיצויים מוסכמים" : פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בשיעור 15% מערך המגרש ביום ההחלטה.

13. התחייבויות הצדדים עם ביטול החוזה

(א) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה היוזם חייב : -

(1) לפנות מיד את המגרש.

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

- (2) להחזירו מיד למינהל כשהוא פנוי מכל חפץ ואדם וחופשי מכל שיעבוד או זכות לצד שלישי .
- (3) להרוס את המבנים, הגדרות, המטעים וכל מחוברים אחרים שהוקמו על-ידי היוזם במגרש (להלן - המחברים) וכן להרחיק את ההריסות ולהחזיר לקדמותו את המצב במגרש כפי שהיה קיים לפני הקמתם של המחברים - וזאת, אם יידרש לכך על-ידי המינהל.
- לא קיים היוזם את הנדרש ממנו לפי סעיף קטן זה רשאי המינהל - אך לא חייב - לעשות בעצמו את כל הפעולות האמורות על חשבונו של היוזם ולנכות את כל ההוצאות אשר הוציא בקשר לפעולותיו מהסכומים ששולמו על-ידי היוזם למינהל על-פי החוזה; ובכל מקרה גם אם המינהל לא יעשה פעולה מהפעולות האמורות, לא יהא היוזם זכאי לכל פיצוי ו/או תמורה בעד השקעותיו ו/או הוצאותיו בקשר עם המחברים.
- (4) לשלם למינהל כל הסכומים כדלקמן :
- (א) דמי שימוש ראויים בעד התקופה שמתאריך תחילת תקופת הפיתוח ועד להחזרת המגרש, בשיעור שנתי של 6% מערך המגרש ליום הביטול, כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי;
- (ב) כל המיסים ותשלומי החובה המפורטים בסעיף 6 לעיל והחלים בתקופה הנוכרת בפסקה (א) לעיל;
- (ג) הוצאות הפינוי האמורות לעיל;
- (ד) פיצויים מוסכמים - בשיעור 15% מהערך היסודי של המגרש בתוספת הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע בתאריך התשלום.
- (ב) מוסכם בזה כי אם לא יידרש היוזם להרוס את המחברים או חלק מהם - כאמור בסעיף קטן (א) (3) לעיל - והמגרש יוחזר למינהל ביחד עם המחברים או חלק מהם, יהא היוזם זכאי לקבל מהמינהל את שווי המחברים, כפי שייקבע על-ידי השמאי הממשלתי ליום ביטול החוזה.
- (ג) עם קבלת המגרש בחזרה כאמור לעיל, יחזיר המינהל ליוזם כל סכום ששולם על ידו למינהל על פי חוזה זה, וכן כל סכום שיגיע ליוזם, אם יגיע על-פי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל.
- החזר הסכומים האמורים יבוצע על ידי המינהל אחרי ניכוי כל הסכומים המפורטים בפסקה (א) (4) לעיל.
- אין בכל האמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המינהל ומכל סעד שהוא זכאי לו על פי חוזה זה ומכוח כל דין.
- (ד) על אף האמור בסעיף קטן (ב) ו-(ג) לעיל, במקרה של ביטול החוזה על פי סעיף 12 (ג) לעיל, ועם קבלת המגרש בחזרה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל תחולנה הוראות אלה :
- המינהל יחלט את כל הסכומים ששולמו על-ידי היוזם כמוגדר בסעיף 13 (א) (4) לעיל, וכמו-כן לא תחולנה לגבי הוראות סעיף קטן (ב) לעיל - והכל כפיצויים מוסכמים למקרה זה.
- יוזם כאמור יהיה רשאי - בתנאי מוקדם שהוא קיים את כל האמור בפיסקות (1)-(3) שבסעיף-קטן (א) לעיל - לפנות לוועדה שתמונה לענין זה על ידי מועצת מקרקעי ישראל וזו תהיה רשאית, אם שוכנעה שאותו יוזם פעל בתום לב, להפחית את סכומי החילוט עד לסכום הפיצויים המוסכמים על פי סעיף קטן (א) (4) לעיל בלבד ו/או לקבוע אילו סכומים יוחזרו לאותו יוזם על פי סעיף קטן (ב) לעיל. החלטת הוועדה תהיה סופית.
- הוראות סעיף קטן זה תחולנה גם אם תיקבענה לענין זה הוראות אחרות בכל דין.
- (ה) מלבד המגיע ליוזם לפי סעיף קטן (ג) או (ד), לפי העניין, לא יבוא היוזם או מי מטעמו למינהל או למישהו אחר בשום תביעה נוספת, כספית או אחרת, לרבות תביעה בגלל הוצאותיו, הפסדיו או השקעותיו בקשר עם חוזה זה.
- (ו) עם ביטול החוזה כאמור בסעיף 12 לעיל יהיה המינהל רשאי לתפוס חזקה בלעדית במגרש ולפנות ממנו כל חפץ, מבנה ואדם שימצאו בו.

14. שינויים בגבולות ובשטח המגרש

(א) היוזם מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

(ב) מוסכם בין הצדדים במפורש, כי אם ישתנו שטחו ו/או גבולותיו של המגרש כתוצאה משינויים בתכנית על פי חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הסדר קרקעות, הכנת מפת מדידה לצרכי רישום וכיוצא באלה, מתחייב היוזם לראות את המגרש

חוזה: 200/22 תנאים: 205/12 ת.הפקה: 10:11:21 10/11/2008 בתוקף

עמוד 9 מתוך 12

בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר, ומלבד האמור בסעיף קטן (ג) להלן מתחייב היוזם לא לבוא בתביעות או דרישות כלשהן כלפי המינהל בגין השינוי האמור וכל הנובע ממנו.

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל באופן יחסי לשינוי בערך היסודי של המגרש, והחפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום אישור העיסקה ועד למועד תשלומו בפועל, בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

15. אוצרות טבע, עתיקות, חומרים ועצים

(א)

(1) היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו שכל אוצרות טבע כגון: נפט, גז, מעיינות מים, מחצבי פחם ומתכת, מחצבות שיש ואבן, חול וכורכר וכל מחצבים אחרים למיניהם וכן עתיקות, חומרים ועצים שימצאו בקרקע של המגרש אינם נכללים בהקצאה לפי חוזה זה וכי תנאי הרשות לפי חוזה זה אינם חלים עליהם. על היוזם לאפשר למינהל להוציא או לנצל בצורה אחרת את אוצרות הטבע, העתיקות, החומרים והעצים האמורים לעיל בהתאם לחוקים המחייבים ועל סמך חוזה זה.

(2) היוזם לא יעשה חפירות במגרש מעל למידה הדרושה לביצוע מטרת חוזה זה.

(3) היוזם לא ימכור חומרים שהוציא מהמגרש, היות והם רכושו של המינהל, אלא אם קיבל לכך מראש הסכמת המינהל בכתב. כמו כן לא יוציא היוזם עצים הנמצאים במגרש אלא אם קיבל לכך הסכמה מראש ובכתב של הרשות המוסמכת וכן של המינהל ואלה רשאים להתנות מתן הסכמתם בתשלום עבור העצים.

הפר היוזם איסור זה, רשאי המינהל לדרוש ממנו פיצויים. גובה הפיצויים ייקבע לפי מחיר החומרים שנמכרו או לפי שווי העצים שהוצאו הנהוגים במינהל בזמן הפרת האיסור ולפי כמות החומרים או העצים שתיקבע על-ידי המינהל. היוזם מתחייב לשלם את הפיצויים, כפי שנקבעו על ידי המינהל בהתאם לאמור לעיל, תוך 14 יום ממועד משלוח הדרישה לתשלום.

(ב) היוזם מתחייב לבצע את כל הפעולות הנדרשות על פי כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות ולשאת על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות עלות פיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, שימור עתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על פי רשות העתיקות.

16. זכות כניסה

הרשות הניתנת ליוזם לפי החוזה אינה מעניקה לו זכות לחזקה בלעדית במגרש והיוזם מצהיר כי ידוע לו שהמינהל או נציגיו רשאים להיכנס למגרש בכל עת לכל מטרה שהיא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי המינהל להעביר במגרש, בעצמו או על-ידי אחרים, צינורות למים, לתיעול, לביוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי תוכניות שתאושרנה על ידי הרשויות המוסמכות, והיוזם יאפשר למינהל או לאחרים מטעמו להיכנס למגרש ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר יידרשו מזמן לזמן. המינהל מתחייב לפצות את היוזם עבור כל נזק שייגרם ליוזם על-ידי ביצוע העבודות הנ"ל.

17. חוק הגנת הדייר

חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוצהר בזה כי היוזם לא שילם למינהל דמי מפתח בגין חוזה זה בכל צורה שהיא וכי התשלומים על-פי חוזה זה וכן השקעותיו של היוזם במגרש, אם תהיינה, לא ייחשבו כתשלום דמי - מפתח, ואשר גם על כן חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 וכל חוק אחר שיבוא במקומו או בנוסף לו לא יחולו על חוזה זה.

18. שמירה על זכויות המינהל

(א) לא השתמש המינהל בזכות מזכויותיו הנתונות לו לפי החוזה - לא ייחשב הדבר כויתור על אותה הזכות.

(ב) שינויים, תיקונים, תוספות, מחיקות, ויתורים או ארכות בתנאי חוזה זה (להלן - שינויים) לא יחייבו את הצדדים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי שני הצדדים. שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו לא יחייבו את הצדדים אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה.

בפסקה זו -

"חתימה" - לגבי המינהל ולגבי יוזם שהוא תאגיד, כולל חותמת.

(ג) קבלת תשלום כלשהו על-ידי המינהל אינה מהווה, כשלעצמה, הכרה בזכויות כלשהן של היוזם ואינה מקנה לו כל זכות שלא הוקנתה לו על פי החוזה.

19. ביול

בהוצאת ביול חוזה זה, אם תחול, ו-5 עותקים ממנו, ישא היוזם.

20. הודעות

הודעות על פי חוזה זה תישלחנה בדואר רשום.

כל הודעה אשר ישלח צד אחד למשנהו בדואר רשום לפי הכתובות המצויינות במבוא לחוזה תחשב כאילו נמסרה לנמען חמישה ימים לאחר שנשלחה.

21. תוקף החוזה

לחוזה זה לא יהיה תוקף כל עוד לא יחתם על-ידי שני הצדדים לאחר חתימתו על ידי שני הצדדים יהיה תוקפו של החוזה מתאריך אישור העסקה.

בפסקה זו -
"חתימה" -

בראשי תבות בשולי השורה האחרונה למבוא וחתימה מלאה בסוף החוזה, ולגבי יוזם שהוא תאגיד כולל חותמת, ולגבי המינהל - כולל חותמת אחת המוטבעת על פני עמודי החוזה ביחד.

22. כותרות

כותרת סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם:		המינהל:	
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
שם	1.	שם	1.
מספר זהות		תואר המשרה	
חתימה		חתימה	
שם	2.	שם	2.
מספר זהות		תואר המשרה	
חתימה		חתימה	

המאשר :

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החותמים בעמודת "היוזם" לפי תעודות הזהות שהציגו בפני וכי חתמו על חוזה זה בנוכחותי.
 שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

כאשר היוזם הינו תאגיד/חברה/עמותה יש למלא ולהחתים:

אני עו"ד _____ המשמש כעו"ד של חבי _____
 ח.פ. _____ מאשר בזה כי ביום _____ התייצבו בפני ה"ח:

1. _____ ת.ז. _____
2. _____ ת.ז. _____
3. _____ ת.ז. _____

המוסמכים לחתום ולהתחייב בשם החברה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם עפ"י תעודת זהות שהציגו בפני חתמו על חוזה זה בנוכחותי.

_____ תאריך
 _____ חתימה וחורתמת עו"ד

נספח 2 (עמ' 41-35)

תוספת לחוזה הפיתוח

(הארכה עד ליום 1/1/2025)



מס' התיק: 52755591

מס' החשבון: 974908444

תוספת (מס') לחוזה פיתוח

מהוון

שנערכה ונחתמה ב- ביום לחודש שנת

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות) שכתובתה לצורך תוספת זו היא דרך מנחם בגין 125, קומות 4-5, תל אביב

מצד אחד;

לבין

מפעלי תחנות בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 520020678

שכתובתו לצורך תוספת זו היא גרניט 8 פתח תקוה

מצד שני.

הוא יל ובתאריך 21.07.2009 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה פיתוח (להלן - חוזה הפיתוח);

והוא יל והוסכם בין הצדדים על שינויים בחוזה הפיתוח ו/או בתיקונים שנעשו בחוזה הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בחוזה הפיתוח ו/או בתיקונים הנ"ל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן;

לפיכך הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
2. במקום האמור בחוזה הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:
"היוזם"

מפעלי תחנות בע"מ מס' זיהוי/תאגיד 520020678

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: גרניט 8 פתח תקוה.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשימים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ראש העין השטח: 389,400 מ"ר בערך

חוזה: 204/16 ת.הפקה: 12:54:31 22/11/2020 52755591 א

מפעלי תחנות בע"מ



גוש רשום:	4252	חלקות:	124 (בחלק)
גוש רשום:	4252	חלקות:	146 (בחלק)
גוש רשום:	7284	חלקות:	11 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	11 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	12 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	13 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	14 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	15 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	16 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	17 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	18 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	19 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	19 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	40 (בחלק)
גוש רשום:	7284	חלקות:	43 (בשלמות)
גוש רשום:	7284	חלקות:	44 (בחלק)
גוש רשום:	7284	חלקות:	45 (בחלק)
גוש רשום:	8866	חלקות:	60 (בחלק)
גוש רשום:	8866	חלקות:	60 (בחלק)
גוש רשום:	8877	חלקות:	16 (בחלק)
גוש רשום:	8877	חלקות:	25 (בחלק)
גוש רשום:	8877	חלקות:	30 (בחלק)
גוש רשום:	9223	חלקות:	1 (בחלק)

מגרש(ים) מס' 17, מס' 18, מס' 19, מס' 20, מס' 21, מס' 22, מס' 23, מס' 24, מס' 31, מס' 32, מס' 33, מס' 34 לפי תכנית מפורטת מס' רנ/150-C41, מס' B41, מס' A41, מס' 35, מס' 36, מס' 37, מס' 51, מס' 211, מס' 34, מגרש(ים) מס' 20, מס' 21, מס' 22, מס' 23, מס' 3C לפי תכנית מפורטת מס' רנ/9/א, מגרש(ים) מס' 101, מס' 102, מס' 103, מס' 104, מס' 105, מס' 106, מס' 107, מס' 108, מס' 201 לפי תכנית מפורטת מס' רנ/מק/9/ב

"המבנים": פיניוים, מגורים, תעסוקה ותכנון.

"מטרת ההקצאה": מגורים, הקמת מרכז תעסוקה מטרופוליטני.

"תקופת הפיתוח": 190 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01.01.2025.

"תקופת החכירה": מתאריך 17.02.2009 עד תאריך 16.02.2107.

מסחר ומשרדים	למגרש מס' 17	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 18 מסחר ומשרדים	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 19 מסחר ומשרדים	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 20 מסחר ומשרדים	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 21 שטח לתכנון (מפורט) בעתיד	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 22 שטח לתכנון (מפורט) בעתיד	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 23 שטח לתכנון (מפורט) בעתיד	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 24 שטח לתכנון (מפורט) בעתיד	-	לפי תכנית רנ/150
למגרש מס' 31 מסחר ומשרדים	-	לפי תכנית רנ/150

ת.הפקה: 12:54:31 22/11/2020 א52755591

חזה: 204/16

מפעלי תחנות בע"מ

-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 32 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 33 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 34 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 35 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 36 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 37 מסחר ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 51 אזור תערוכות ותצוגה
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' 211 מרכז תחבורה
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' A41 מסחר בילוי ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' B41 מסחר בילוי ומשרדים
-	לפי תכנית רנ/150	למגרש מס' C41 שטח פרטי פתוח
-	לפי תכנית רנ/9/א	למגרש מס' 20 מגורים ג
-	לפי תכנית רנ/9/א	למגרש מס' 21 מגורים ג
-	לפי תכנית רנ/9/א	למגרש מס' 22 מגורים ג
-	לפי תכנית רנ/9/א	למגרש מס' 23 מגורים ג
-	לפי תכנית רנ/9/א	למגרש מס' 3C אזור למסחר ועסקים
-	לפי תכנית רנ/מק/9/ב	למגרש מס' 101 מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/9/ב	למגרש מס' 102 מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/9/ב	למגרש מס' 103 מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/9/ב	למגרש מס' 104 מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/9/ב	למגרש מס' 105 מגורים ד

ת.הפקה: 12:54:31 22/11/2020 204/16

חווה: 204/16

מנהל תחנות בע"מ

-	לפי תכנית רנ/מק/ב/9	למגרש מס' 106	מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/ב/9	למגרש מס' 107	מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/ב/9	למגרש מס' 108	מגורים ד
-	לפי תכנית רנ/מק/ב/9	למגרש מס' 201	מסחר ותעסוקה

"שיעור הניצול": קיבולת בנייה של _____ אחוזים בקומה, ב _____ קומות ובסה"כ _____ אחוזים, המהווים 1270 יחידות והמסתכמים ב- _____ מ"ר מבונים.

"הערך היסודי של המגרש": 150,549,450.55 ש"ח (מאה חמישים מיליון חמש מאות ארבעים ותשעה אלף ארבע מאות חמישים ש"ח + 55 אג') ליום אישור העסקה.

"המועד להגשת התכניות": 163 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד להתחלת הבנייה": 172 חודשים מיום אישור העסקה.

"המועד לסיום יציקות יסודות": 01.11.2023

"המועד להשלמת השלד": 01.10.2024

"המועד להשלמת הבנייה": 01.01.2025

"התמורה":

סך של 137,000,000.00 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה בהגדרתה בחוזה החכירה המצ"ב.

"חייבים/זכאים בנוסף לעסקה המקורית":
אורכות הסכם פיתוח בסך 4,639,035.22 ש"ח ליום 04.11.2020 בתוספת מע"מ כחוק

בנוסף לתנאי חוזה הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

1. ידוע ליום כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. במידה וישופרו תנאי התכניות לאחר הזכיה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים למינהל מקרקעי ישראל בגין השינוי. האמור בסעיף זה גובר על האמור בהסכם הפיתוח ויש לקרוא אותו ביחד עם סעיף 8 (ב) לתנאי המכרז לעניין היטל השבחה.
3. מובהר בזאת, כי יתכן והמתחם, כולו או חלקו, מוכרז או יוכרז על ידי רשות העתיקות כאחד עתיקות. על המציע חלה חובה לבדוק קיומה של הכרזה כאמור ואת השלכותיה.
4. היקפי הפיקוח, הפירות הבדיקה והפירות ההצלה – אם וככל שייערכו במתחם – ייערכו בהתאם להנחיות רשות העתיקות. כל העלויות, אשר ינבעו מתוקפה של ההכרזה האמורה הקיימת או העתידית ו/או עבודות נוספות כתוצאה מההכרזה הנ"ל, יחולו על הזוכה במכרז בלבד.
5. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא כספיות ו/או אחרות, כלפי המינהל או מי מטעמו בנושא הפיננסיים כמו כן אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור ובעיקר המפורט בעניין העתיקות.
6. ידוע ליום כי מגרש 22 הינו בבעלות ר"פ ופרטיים. השטח הנכלל במכרז הינו חלק ממגרש 22 בבעלות ר"פ, המסומן א22 ע"ג התשריט ומהווה חלק מחלקה 9 בגוש 8866.
7. פינוי המתחם מפולשים ו/או מבנים

ידוע ליום כי במתחם הפיננסיים המותחם בצבע כחול ע"ג התשרים המצורף (להלן: "מתחם

חוזה: 204/16 ת.הפקה: 12:54:31 22/11/2020 א52755591

מפעלי תחנות בע"מ

הפינויים" ישנם פולשים ומחזיקים שלא על פי דין וללא כל התקשרות חוזית עם ממ"י, כנגד חלקם מתנהלים הליכים משפטיים בשלבים שונים.

כמו כן ידוע ליוזם כי במתחם הפינויים קיימים מטרדים שונים כגון: קווי מתח גבוה, עמודי חשמל/מתח גבוה, גדרות וכן מבנה אבן המשמש כבאר.

היוזם מתחייב בזאת לבצע את כל הפינויים במתחם הפינויים, של כל הפולשים ו/או המחזיקים ו/או המבנים ו/או המטרדים לרבות מטרדים הנדסיים בכל מתחם הפינויים, באחריותו ועל חשבונו תוך 3 שנים ממועד אישור וועדת המכרזים.

היוזם מצהיר כי קיבל מהמינהל את כל המידע המצוי ברשותו ביחס למקרקעין בעת פרסום מכרז זה. היוזם מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרבות כספית למינהל, במידת ויתברר כי קיים מידע נוסף שלא נמסר לידיו.

היוזם מתחייב להציב שמירה במתחם הפינויים ולנקוט בכל האמצעים כדי למנוע כל פלישות או תפיסות חזקה וזאת מיום חתימת חזות הפיתוח.

למען הסר ספק, בנוסף לאמור לעיל מתחייב היוזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הפינויים במתחם הפינויים נשוא מכרז זה, לרבות הפינויים אשר יידרשו מיום חתימת הסכם הפיתוח שעניינם פינוי פולשים ו/או מחזיקים ו/או מסיגי גבול ו/או שוכרים אשר לא היתה למינהל ידיעה בדבר הימצאותם במתחם הפינויים.

סעיף 8(ב)(3) להסכם הפיתוח מבוטל.

8. רמ"י אינה מתחייבת לאשר ארכה נוספת מעבר לארכה עד ליום 01/01/2025 וכל בקשה נוספת לארכה תיבדק בהתאם לתנאי קובץ החלטות מועצה ונהלי רמ"י אשר יהיו תקפים בעת הגשת הבקשה. אם היוזם לא יסיים את הבנייה במועד, רמ"י תהא רשאית לבטל את החוזה וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה בעניין זה.

היוזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה, כלפי המינהל ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכיר. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכיר. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

3. יתר התנאים של חוזה הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה, אם וכאשר ייחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

ת.הפקדה: 12:54:31 22/11/2020 א52755591

חוזה: 204/16

מפעיל תחנות בע"מ



ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם:		הרשות:	
1. שם	_____	1. שם	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____
2. שם	_____	2. שם	_____
מספר זהות	_____	תואר	_____
חתימה	_____	המשרה	_____
		חתימה	_____

מבחן חוקם בצ"מ
520020679
מפעלי תחנות בע"מ

היוזם החדש:

אני מאשר בזה הסכמתי לאמור בתוספת זו ובחווה פיתוח

1. שם	_____	1. שם	_____
מספר זהות	_____	מספר זהות	_____
חתימה	_____	חתימה	_____

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי ויהתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי הידוי שהציגו בפני וכי בעל הזכות חתם על חווה זה בנוכחותי.

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

ליאון פפקין, עו"ד
מ.ר. 52951

חווה: 204/16 ת.הפקה: 12:54:31 22/11/2020 א52755591

נספח 3 (עמ' 62-42)

הסכם פיתוח תשתיות

מיום 9/9/2014

(ללא נספחים + אישור שר

הפנים מיום 6/10/2014)

הסכם פיתוח תשתיות

שנערך ונחתם ביום 9 חודש ספטמבר שנת 2014

בין:

1. עיריית ראש העין
(להלן "העירייה")

2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
(להלן: "הועדה")
שתייהן מרחוב שילה 21 ראש העין

(להלן יקראו העירייה והועדה ביחד ולחוד "העירייה",
ככל שלא משתמע ולא נקבע אחרת בהוראות הסכם זה)

מצד אחד

לבין:

מפעלי תחנות בע"מ
ח.פ. 520020678

מרח' גרניט 8 קריית אריה פתח תקווה 49002

(להלן – "החברה")

מצד שני

והואיל: והחברה הינה בעלת זכויות של בר-רשות מכח הסכם פיתוח שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") במתחם קרקע בשטח של כ-1,000 דונם שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, עליו חלות התכניות רנ/א-9/ו-150, והמסומן על גבי התשריטים של תוכניות אלו המצ"ב כנספח א' להסכם זה (להלן "האתר");

והואיל: ולחברה הוקנו במסגרת הסכם הפיתוח זכויות חכירה מותנות באתר וזאת בכפוף לקיומו של הסכם הפיתוח;

והואיל: ואת זכויותיה באתר רכשה החברה במסגרת מכרז שפירסם המינהל שמספרו מר/2008/256 (להלן "המכרז");

והואיל: ומכוח זכייתה במכרז חתמה החברה למול העירייה והחברה הכלכלית לפיתוח ראש העין, על הסכם פיתוח תשתיות (להלן "הסכם התשתיות");

והואיל: ועל האתר חלות שתי תוכניות מפורטות המיעדות אותו למגורים ומסחר: האחת – רנ/150, והשניה – רנ/א-9;

והואיל: ועל גבי האתר מבקשת החברה להקים פרויקט למטרות מגורים ומסחר, כהגדרתו להלן, בהתאם ובכפוף להוראות התכניות הנ"ל;

והואיל: ובמסגרת המכרז וההסכם העיקרי נקבע בין היתר, כי העירייה באמצעות החברה הכלכלית לראש העין בע"מ (להלן "החכ"ל") תבצע את העבודות לפיתוח תשתיות ציבוריות באתר ותקיים במסגרתן את מערכת התשתית הנדרשת לו;

והואיל: ועל פי הוראות המכרז, תנאיו ומסמכיו, ובכלל זאת ההסכם העיקרי חוייבה החברה לשאת בתשלומים עבור פיתוח התשתיות כאמור וזאת בהתאם לנוסח שנקבע בהסכם לפיתוח תשתיות שהיווה חלק ממסמכי המכרז;

עיריית ראש העין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ראש העין

מפעלי תחנות בע"מ

c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\611f9cqp\... (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני
09/09/2014 גירסה 3

- והואיל : והחברה שלמה לעירייה סך של 20 מלש"ח, כמקדמה על חשבון תשלומי הפיתוח לפי ההסכם הני"ל (להלן "המקדמה");
- והואיל : והחברה הכלכלית לראש העין בע"מ החלה בתכנון התשתיות המיועדות להיות מותקנות באתר ולשם כך שכרה את שרותיהם של מתכננים ויועצים וחברה מנהלת;
- והואיל : והחברה מעוניינת לבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות כהגדרתו להלן והכל כמפורט בחוזה זה להלן;
- והואיל : והצדדים באו בנייהם בדברים באשר לקידום הפרוייקט ובכלל זאת, בסוגיית עבודות הפיתוח, סוגי תשתיות נדרשות לאתר, הסטנדרטים והמאפיינים שלהן והמתכונת הרצויה להתקנתן;
- והואיל : ובמסגרת הידברות זו, באו הצדדים לכדי הבנה והסכמה לפיה ימסרו העבודות לתכנון ולהתקנת התשתיות באתר לידי החברה, כנגד קיוזו עלות העבודות מסכום חבות החברה בתשלומי פיתוח והיטלי פיתוח בגין האתר והכל כמפורט ובכפוף לאמור בהסכם זה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

מבוא

1. א. המבוא להסכם זה ונספחיו המפורטים להלן מהווים חלק עיקרי ובלתי נפרד מההסכם עצמו.
- ב. נספחי ההסכם הינם כמפורט להלן :
 - נספח א' - תשריט האתר;
 - נספח ב' - מסמך התיכנון הראשוני של עבודות הפיתוח ומפרט טכני ראשוני לגביהן כולל מכתב הבהרה;
 - נספח ג' - התכניות כהגדרתן להלן (יצורפו לאחר השלמתן כמפורט בסעי' 5 להלן);
 - נספח ד' - לוח זמנים לביצוע העבודות;
 - נספח ה' - אומדן עלות עבודות הפיתוח באתר;
 - נספח ו' - אומדן סכום היטלי הפיתוח אותם ניתן לגבות בגין האתר;
 - נספח ז' - בוטל
 - נספח ח' - אישור על קיום ביטוחים;
 - נספחים ט'1 - ט'2 - רשימת נותני השרותים כלפי החכ"ל ורשימת נותני שירותים הכוללת סכומי תמורה שחבה להם החכ"ל נכון למועד חתימתו של הסכם זה;
 - נספחים י'1 - י'2 - נוסחי כתבי הערבות שתמציא החברה לעירייה להבטחת קיום התחייבויותיה לפי הסכם זה;

2. לענין הסכם זה יינתנו למונחים שלהלן ההגדרות שלהלן:

- "האתר" - כתיאורו והגדרתו במבוא להסכם זה;
- "הפרוייקט" - המבנים שצפויים להיבנות על גבי האתר ואשר ישמשו, בין היתר, לצרכי מגורים ומסחר, כמפורט בתב"ע ואו היתר שניתן בגין האתר;
- "החכ"ל" - החברה הכלכלית לפיתוח ראש העין בע"מ;
- "המהנדס" - מהנדס העירייה, לרבות מי שיוסמך על ידו למלא תפקיד מתפקידיו בנוגע להסכם זה.

מפעלי תחנות בע"מ

א"א גן מלא

עיריית ראש-העין

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ראש העין

files\content.outlook\61tfqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני 09/09/2014 גירסה 3

"התב"ע" - תכניות המתאר ו/או התכניות המפורטות החלות על האתר, לרבות תכניות ר/נ/150 ו-ר/נ/9.א.

"המכרז" - כהגדרתו במבוא להסכם זה.

"עבודות הפיתוח/ העבודות" -

עבודות הפיתוח להתקנת המערכות והתשתיות הציבוריות על פי הוראות מסמכי התב"ע שצורפו נספח ב' להסכם התשתיות, למעט עבודות הנוגעות למים ולביוב ולרבות העבודות שמתחייבת החברה בביצוען לפי הסכם זה כמפורט בסעיפים 4-16 להסכם זה ו**בנספחים ב' ד'** לו, הכוללים, בין היתר, את מערכות הדרכים, הניקוז והשצ"פ, ולרבות תכנון וביצוע העבודות על כל מרכיביהן ותוצריהן, לרבות העתקת חלקי תשתית ומתקני תשתית, ככל שהיא נדרשת לצורך התקנת התשתיות האמורות, תשתיות למבני ציבור ובכלל זאת מבני חינוך, עבודות עפר ופילוס וכל עבודה כיוצ"ב הנדרשת לצורך התקנת התשתיות באתר.

"המפרט" - מסמך המכיל את פרוט עבודות הפיתוח המצ"ב בנספח ב' להסכם זה.

"התוכניות" - התוכניות לביצוע העבודות כפי שיאושרו בהתאם לקבוע בסעיפים 4 ו-5 להסכם זה, הכוללת תכניות עבודה לביצוע, מפרטים טכניים, ולרבות תכניות שלבי ביצוע כהגדרתן להלן ובכלל זאת, התכניות הבאות:

- תוכניות תאום מערכות;
- תוכניות גאומטריה והסדרי תנועה;
- תוכנית פיתוח;
- תוכנית חשמל, תאורה ותקשורת;
- תכנית ניקוז גגות;
- פרטים לביצוע סלילת כבישים וניקוז;
- חתכים רוחביים;
- חתך אורכי;

מערכות התשתית/התשתיות" - מערכות התשתית שיוקמו באתר, כמפורט בנספחים ב' ג' להסכם זה.

"הסכם התשתיות" - נוסח ההסכם לפיתוח תשתיות באתר שצורף למסמכי המכרז;

"המפקח" - קבוצת גדיש - הנדסה וניהול, אשר הוסמכה על ידי העירייה לפקח על ביצוע התקין של העבודות, בהתאם לתכניות, לפי היתר הבנייה, על פי הסטנדרטים הראויים ובהתאם ליתרת הוראות הסכם זה, וכן כל אדם או תאגיד שיבואו במקומה.

"נותני השרותים כלפי החכ"ל" - המתכננים, היועצים וכל נותן שרות אחר שנשכרו על ידי החכ"ל לצורך ביצוע העבודות, טרם חתימתו של הסכם זה המנויים בנספחים ט' 1 - ט' 2 להסכם זה;

"חוקי העזר" - חוקי העזר המנויים להלן:
חוק עזר לראש העין (סלילת רחובות), התשס"ו-2006
חוק עזר לראש העין (תיעול), התשס"ו-2006
חוק עזר לראש העין (שצ"פ) התשע"ב-2011
לרבות תיקון שיערך בהם ו/או כל חוק עזר שיחליפם, וכן כל דבר חקיקה שיבוא במקומם ויטיל תשלום חובה שהינו בבחינת היטלי פיתוח כהגדרתו להלן.

"היטלי הפיתוח" - תשלומי החובה המנויים להלן, המוטלים מכוח חוקי העזר: היטל סלילת רחובות (כבישים ומדרכות), היטל תיעול, היטל שצ"פ, לרבות כל תשלום חובה

מפעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין
ראש העין

izba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfqcp\ (2).docx2) 14 05 07- עדכני
09/09/2014 גירסה 3

אחר שיבוא במקומם כהיטל, אגרה או מס שתכליתם ומושאם חופפים את אלו של ההיטלים דלעיל.

"אומדן עלות העבודות" – אומדן עלות העבודות על פי הסטנדרט העירוני המקובל בעבודות ובתשתיות מסוג זה, וזאת בהתאם לקביעתם של מהנדס העירייה וגזבר העירייה, כמפורט בנספח ה' (סכום זה נכון ליום 15.11.2012 למדד הידוע באותו מועד הוא מדד חודש אוקטובר 2012)

"סכום היטלי הפיתוח" – סכום היטלי הפיתוח אותו ניתן להטיל ולגבות לפי תעריפי ההיטלים בגין האתר לגבי המתחם המתוכנן כהגדרתו בסעי' 22 להלן, בשל שטח הקרקע שבו ובשל שטח הבניין המותר לפי תב"ע כהגדרתו להלן, העומד על 188,627,637 ש"ח, וזאת לפי האומדן המצ"ב כנספח ו' להסכם זה. סכום זה נכון ליום 15.11.2012 למדד הידוע באותו מועד הוא מדד חודש אוקטובר 2012.

"תשלומי הפיתוח" – תשלומי הפיתוח שהוטלו על החברה לשלם לפי נוסח ההסכם לפיתוח התשתיות נספח ח-1 למסמכי המכרז.

"התאגיד" – חברת "עין אפק" בע"מ;

"הקבלן" – הקבלן ו/או הקבלנים המבצעים את העבודות או חלקן מטעם החברה.

"החומרים" – כל החומרים, האביזרים והמתקנים המותקנים ו/או שנעשה בהם שימוש באתר לצורך ביצוע העבודות.

"טופס 4" – אישור התחברות למערכות המים והחשמל לפי סעי' 157א' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

"הרוכשים" – יזמים, קבלנים או גורמים אחרים שרכשו או שירכשו זכויות באתר מהחברה.

"שטח הבניין המותר לפי התב"ע" – מלוא שטח הבניין שניתן להקים לפי התב"ע על פי נוסחה והוראותיה ובהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בה במועד חתימתו של הסכם זה.

"המדד" – מדד המחירים הכללי לצרכן כפי שהינו מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;

"ההסכם" – הסכם זה על נספחיו.

מהות ההסכם

3. החברה תתכנן ותבצע על חשבונה את עבודות הפיתוח באתר עפ"י המפרט הטכני, תכנית שלבי הביצוע והתוכניות וזאת כנגד קיזוז עלות העבודות הסטנדרטית מסכום היטלי הפיתוח שהינה חבה בהן בגין האתר, והכל כמפורט בהסכם זה להלן.

עבודות הפיתוח

4.

א. עבודות הפיתוח כוללות את אלו:

(1) עבודות עפר ומילוי וסלילתם של כבישים ומדרכות וכל מרכיב הנלווה להם, לרבות איי תנועה, מעברים, צמתות, אבני שפה, שילוט, תמרור, גינון בתוואי הדרך, תאורת רחובות, ריהוט רחוב וכל רכיב נוסף כקבוע במפרט הטכני ובתכניות, נספחים ב'-ג' להסכם.

עיריית ראש-העין
ראש העין
אלמ גין אילן

מפעלי תחנות בע"מ

ba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfqcp\ (docx2) 14 05 07- עדכני 09/09/2014 גירסה 3

- (2) עבודות להתקנת מערכות ניקוז ותיעול על כל מרכיביהן של אלו כקבוע במפרט הטכני ובתכניות נספחים ב' ו-ג' להסכם, הן ניקוז המגרשים והדרכים בתחום התכנית, והן טיפול בנגר עילי העובר דרך התכנית ומקורו מבחוץ (מגה ניקוז).
 - (3) עבודות הכנה למערכות חשמל, בוק ותקשורת, כקבוע במפרט הטכני ובתוכניות נספחים ב' ו-ג' להסכם.
 - (4) עבודות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים כגנים, כחניונים ו/או לכל תכלית אחרת לפי המפורט והקבוע במפרט הטכני ובתכניות, נספחים ב' ו-ג' להסכם.
 - (5) העתקת תשתיות מכל סוג שהוא ממיקומן ותוואן למיקום ו/או תוואי אחר כפועל יוצא מצרכי המתחם והתשתיות, בין אם מדובר בתשתיות עירוניות ובין אם בתשתיות אחרות, ולרבות תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ובזק.
 - (6) עריכת תאומים מול התאגד לגבי עבודות הפיתוח לרבות התקנת תשתיות מים וביוב באתר המצויות תחת אחריותו של התאגיד.
 - (7) כל מטלה הנלוות לעבודות המנויות בפסקאות 1-6 לעיל וכרוכה בביצוען.
- ב. העבודות תכלולנה את כל הרכיבים והמטלות כמפורט במפרט הטכני נספח ב' וכן בתכניות נספח ג' להסכם, לכשאלו תאושרנה, והן תבוצענה בהתאם לתכניות, ובכפוף לכל שינוי שיחול בהן בהתאם לסמכות המהנדס לפי סעי' 5 ו-7 להלן.

התכניות וההיתרים

5.

א.

- (1) החברה תכין ותערוך על חשבונה את התכניות לביצוע העבודות בהתאם למפרט הטכני, להוראות התביעה, היתר הבנייה ו/או בהתאם לכל מקור חוקי אחר וכן בהתאם להנחיותיו המקדמיות של המהנדס, ככל שאין בהן כדי לסתור את המסמכים החוקיים האמורים, לאמור - את היתר הבניה והתביעה.
- (2) התוכניות יכללו שלבי ביצוע ולוחות זמנים לכל שלב אשר על פיהן ובהתאם להן יבוצעו העבודות נשוא התכניות.
- (3) התוכניות תעודכנה בתיאום עם המהנדס ותהיינה טעונות את אישורו והכל כמפורט בס"ק ב' להלן.

ב.

- (1) עם סיום עריכת התכניות תמציא החברה העתקים מהן וכל מסמך רלוונטי אחר הנוגע להן לעיונו ולבדיקתו של המהנדס ואישורו.
- (2)
 - (א) המהנדס יבדוק את התכניות ויעביר לחברה הערות בכתב, בתוך 30 יום ממועד המצאתן.
 - (ב) לא הומצאו לחברה הערות המהנדס בתוך המועד הנקוב בס"ק (א) לעיל, תפנה החברה למהנדס ותתריע בפניו אודות הימנעותו מהתייחסות כאמור. פניית החברה למהנדס תערך בכתב עם העתק לראש העירייה.
 - (ג) לא ניתנה התייחסות המהנדס לתכניות בעקבות פניית החברה לפי ס"ק ב' לעיל, גם בחלוף 15 יום ממועד עריכתה והמצאתה לו, תחשבה התוכניות המאושרות על ידי המהנדס.

מופעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש העין
ראש העין

ba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני
3 09/09/2014 גירסה

3) החברה תערוך תיקונים בתכניות לפי הערות המהנדס שניתנו בהתאם לפסקה 2 לעיל, ותמציא העתקים מתוקנים מהן למהנדס בתוך 30 ימים ממועד שיתקבלו לידיה. הוראות פסקאות 2(א) - (ג) לעיל יחולו בהתאמה, על התוכניות המתוקנות.

ג.

1) התכניות יכללו את סוגי העבודות, הרכיבים ותוצריהם בהתאם למפרט הטכני - **נספח ב' להסכם זה.**

2) ככל שתידרש החברה על ידי המהנדס לערוך שינוי בתכניות הכולל שינוי ברכיב מרכיבי האומדן - **נספח ה'**, באופן המשנה את עלות העבודות, לעומת אומדן עלות העבודות - יחול ההסדר המוסכם בסעיף 7ה' להלן - בהתאמה ובשינויים המחוייבים.

ד. העירייה תשתף פעולה עם החברה ותסייע בקידום הליך התכנון ועריכת התכניות. כמו כן תספק העירייה לחברה בהקדם את כל המידע שבידיה הנחוץ או המועיל לצורך עריכת התכניות.

ה. עם סיום הליך התכנון ועריכת התכניות, כמפורט לעיל, תובאנה לידיעתה ואו לאישורה של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תכנית בינוי ופיתוח, על בסיסה יפותח האתר וזאת ככל שהדבר נדרש בתביע. מוסכם בזאת לענין זה, כי לא תהא מניעה עקרונית לאישור התכניות לשיעורין ובשלבים, ככל שהוראות התביע יאפשרו זאת.

ביצוע העבודות ולוח זמנים לביצוע

6.

א. החברה תחל בביצוע העבודות בסמוך לאחר אישור התכניות ולאחר קבלת צו התחלת עבודה מטעם המהנדס, וזאת בכפוף לקבוע בס"ק ב' להלן.

ב. החברה לא תחל בביצוע העבודות הפיתוח בלא היתר בנייה כדין ואו כל היתר ורישיון אחרים הנדרשים לפי כל דין לביצוע העבודות, להבדיל מביצוע עבודות הבניה של הפרוייקט. מובהר בזאת לענין זה, כי אין באישורן של התכניות בכדי להתיר לחברה לבצע את העבודות בלא היתר בנייה ואו היתרים ורישיונות כאמור.

ג. העבודות תבוצענה במסגרת לוח הזמנים הנקוב ב**נספח ד' להסכם**, ומבלי לגרוע ממנו בהתאם לפרקי הזמן שיקבעו בתכניות בהתאם לקבוע בסעיף 5(א) לעיל.

ד. מוסכם בזאת להסרת כל ספק כי עבודות הפיתוח באתר, הכלולות, כאמור בשטחן של שתי התכניות המפורטות החלות על האתר, קרי - רנ/150 ורנ/9/א - תתבצענה בהרמוניה ובמקביל בשני שטחי התכניות המפורטות הנ"ל.

ה. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א-ג לעיל, מתחייבת החברה להשלים את הפרוייקט, בתוך פירקי הזמן הנקובים להלן :

1) את הקמת בנייני המגורים שבפרוייקט ובאתר, בתוך 36 חודשים ממועד אישורו של הסכם זה על ידי שר הפנים (להלן "מועד האישור").

2) את הקמת הבניינים המשמשים למסחר ולתעשייה בפרוייקט - בתוך 48 חודשים ממועד האישור.

3) את הקמת הבניינים המשמשים למשרדים בפרוייקט ובאתר - בהתאם לקצב שיווקם ובהקדם האפשרי לאחר מועד זה ובכפוף לו.

אשר מן זמא
עיריית ראש העין

אשר מן זמא
המקומית לתכנון ובניה
ראש העין

מפעלי תחנות בע"מ

לענין סעיף זה: "השלמת הפרוייקט" - מתן טופס 4 לבניינים נשוא הפרוייקט
C:\users\levy\desktop\domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\611ffqcp\ (decx2) 14 05 07- פיתוח עדכני - 09/09/2014 גירסה 3

כפיפות, דיווח ושינויים

7.

א. בביצוע העבודות על כל הכרוך בכך תהא החברה כפופה למהנדס ולמפקח. בהתאם לכך תפעל החברה תוך תיאום עם המהנדס והמפקח ותמלא את כל הוראותיהם והנחיותיהם בקשר עם ההסכם וביצוע העבודות מכוחו.

ב. החברה תדווח למהנדס ולמפקח, על פי דרישתו, באופן שוטף על כל פרט מהותי הנוגע לביצוע העבודות. בד בבד תמציא החברה למהנדס ולמפקח ותספק להם כל מידע, נתון או פרט בקשר לעבודות, ככל שהתבקשה על ידם לעשות כך.

ג. המהנדס יהא רשאי לזמן ישיבות תיאום עם נציגי החברה, כפי שיראה לו נחוץ. החברה תדאג לנוכחות נציגיה בישיבות שיתואמו.

ד. לפי דרישה בכתב של המהנדס או המפקח תבצע החברה כל שינוי במתכונת העבודות הן בתכנון, והן בביצוען ובכפוף לאמור בפסקה ה.1. להלן, ובלבד שלא יהא בכך כדי לעמוד בסתירה להוראות ההיתר, התביעה והוראות כל דין. החברה מצידה לא תבצע כל שינוי בעבודות ובתוצריהן לעומת התוכניות אלא באישורו מראש ובכתב של המהנדס.

ה.

(1) על אף האמור בס"ק די לעיל, בשל שינוי שנדרש ע"י המהנדס, בכל מרכיב ממרכיבי העבודות הגורר תוספת עלות לעומת אומדן עלות העבודות הסטנדרטית זכאית תהא החברה לתוספת תמורה. אלא שמוסכם בזאת כי זכות כאמור תקום לחברה רק אם עלות התוספת כאמור, הינה גבוהה מסך השווה ל-10% מאומדן עלות העבודות. החברה לא תהיה רשאית לבצע כל שינוי כאמור, אלא לאחר קבלת אישור העירייה כמפורט בפסקה (4) דלהלן, מראש ובכתב לשינוי המבוקש ולתוספת התמורה, אופן תשלומה וכן תוספת זמן הנדרשת כתוצאה מכך.

(2) לענין הקבוע בפסקה (1) לעיל, אזי מוסכם בזאת כי הזכות לתשלום תוספת תמורה לפי פסקה 1 לעיל, נסבה רק לגבי שינוי שעניינו שינוי סטנדרט של ביצוע ו/או תוספת רכיבים, אביזרים או עבודות שיסודה ברצון העירייה ואין היא חלה לגבי שינויים הנובעים מאילוצים טכניים או הנדסיים שהתגלו במהלך ביצוע העבודות.

(3) התגלעה בין הצדדים מחלוקת באשר לערכם הכספי של שינויים שנדרשו בעבודות כאמור בפסקה 1 לעיל, ימנו הצדדים בורר מוסכם שהינו מהנדס אזרחי בהכשרתו ובעיסוקו על מנת שיכריע במחלוקת זו. הבורר יכריע במחלוקת לאחר שמיעת עמדות הצדדים והכרעתו תהא מנומקת. לא עלה בידי הצדדים להסכים ביניהם על זהותו של הבורר, תקבע זהותו של הבורר על ידי ראש לשכת האינגיניירים והארכיטקטים בישראל (א.א.א.י.). מובהר בזאת כי קיומה של בוררות כאמור, לא יעכב את עצם ביצוע השינוי וכי החברה תהא מחויבת בביצועו, בלא תלות בתוצאות הבוררות ובמחלוקת נשוא הבוררות.

(4) מובהר בזאת למען הסר ספק, כי כל חבות בתוספת תמורה לפי פסקאות 1-3 לעיל, מותלית באישורם של ראש העיריה וגזבריה. לאור זאת רשאית תהא העירייה להורות על הקטנת היקף השינוי ו/או מתכונת השינוי לעומת ההיקף ו/או המתכונות המקוריים לפי דרישת המהנדס, וזאת אם אלו מולידים תוספת עלות.

ו. החברה תעביר לעירייה באופן שוטף דיווחים אודות העבודות שבוצעו על ידה במסגרת הסכם זה, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, המעידות כי העבודות המבוצעות על ידה באתר הינן עבור פיתוח השטחים הציבוריים, למעט עבודות שמתחייב לבצען בשטחים הפרטיים, על מנת לאפשר ביצוע עבודות בתוואי השטחים הציבוריים. לעניין זה תעביר החברה לעירייה את הדיווחים הנ"ל בכל שלושה חודשים, וכן ככל שתדרש לעשות כן. ע"י המהנדס.

אין באמור לעיל, בכדי לגרוע מכל סמכות הנתונה למהנדס למפקח או לגורם אחר אצל מי מהצדדים כלפי החברה מכה כל דין או הסכם.

מפעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
רצות הווה

c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (dogx2) 14 05 07- עדכני
09/09/2014 גירסה 3

ביצוע מקצועי ותיקון פגמים

8.

- א. החברה מצהירה בזאת כי הינה בעלת נסיון ומיומנות בביצוע עבודות מסוג עבודות הפיתוח.
- ב. העבודות תבוצענה ברמה מקצועית נאותה, וזאת בהתאם לתכניות, להיתר הבנייה ובכפוף לכל תקן מחייב. נתגלה פגם בעבודות, בזמן ביצוען ואשר החברה נושאת באחריות לו, רשאי המהנדס לדרוש מהחברה שתתקנו לפי שיטה ובמועדים שיאושרו על ידי המהנדס. הורה המהנדס כאמור - תמלא החברה אחר דרישתו.
- ג. החברה תפעל לביצוע העבודות באמצעות עובדים או נותני שרותים מיומנים ובקיאים בביצוע העבודות מסוג עבודות הפיתוח, בעלי סיווג קבלני מתאים עפ"י דין, וע"י קבלנים בעלי דרגת רישום התואמת את היקף העבודות, המחזיקים בידם את כל האישורים והתקנים הנדרשים מכח דין לצורך ביצוע העבודות.
- ד. החברה תמנה ותעסיק מנהל עבודה מוסמך מטעמה וכן מהנדס המופקד על ביצוע העבודות. בעלי תפקידים אלו יפקחו ויחיו אחראים מטעם החברה למול העירייה על ביצוע התקין של העבודות. בכלל זאת, יהיו בעלי התפקידים הנ"ל קשובים לכל פנייה ודרישה מצד המהנדס או המפקח, יהיו זמינים לפניותיהם ויפעלו לפי הנחיותיהם.

טיב החומרים


- 9. החברה תעשה שימוש בחומרים בטיב ובאיכות נאותים בהתאם להוראות התקן בכפוף למפרט הטכני ולתוכניות, הכל באישור המפקח. לענין זה תתקשר החברה עם מעבדה מוסמכת בנושא זה ולפי הצורך ואו לפי דרישת המהנדס או המפקח - היא תערוך על חשבונה בדיקות בדבר טיבם ואיכותם של החומרים וכן עמידתם בתקנים מחייבים.

העסקת כח אדם

10.

- א. החברה תעסיק את עובדיה בהתאם להוראות כל דין, הסכם קיבוצי, הסדר קיבוצי או כל נוהג ומנהג המחייבים במסגרת יחסי עבודה. לענין זה, תנהל החברה עבור עובדיה תיק ניכויים כדין, תפריש את כל ההפרשות הנדרשות עפ"י הדין ותקיים את דרישות הדין לענין זכויות עובדים, ובכלל זה הדרישות וההוראות לענין מתן שכר מינימום, העסקת בני נוער, תשלום זכויות סוציאליות, ניכויים ותשלומים למס הכנסה וביטוח לאומי, הוצאות נסיעה לעבודה וממנה וכל הוראה ודרישה שבדין המוטלת על החברה בכובעה כמעסיקה.
- ב. החברה תבטיח קיומם של תנאי בטיחות ותנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם, כנדרש בחוק, ובאין דרישה חוקית - כפי שיידרש ע"י העירייה.
- ג. למען הסר ספק, מוצהר בזאת כי ביחסיה עם העירייה מהווה החברה קבלן עצמאי, ומשכך - החברה, עובדיה וכל מבצע עבודה מטעמה לא ייחשבו כעובדי העירייה, ובשום מקרה לא ייווצרו בין החברה לבין העירייה כל יחסי עובד ומעביד. לענין זה, מצהירה החברה כי אין בהסכם זה, או בתנאי מתנאיו, כדי ליצור בינה ואו עובד מעובדיה ואו מי מטעמה לבין העירייה יחסי עובד ומעביד או יחסי שותפות, וכי כל העובדים שיועסקו על ידה לצורך ביצוע התחייבויותיה על פי הסכם זה יהיו עובדי החברה בלבד ואו קבלנים עצמאיים וכי ולא יהיו בינם לבין העירייה יחסי עובד ומעביד, מכל מין וסוג שהוא.
- ד. היה וייקבע על ידי ערכאה מוסמכת, כי על אף האמור לעיל התקיימו יחסי עובד מעביד בין העירייה לבין החברה ואו מי מעובדיה ואו כל מי מטעמה, מתחייבת החברה כי תשפה ותפצה את העירייה ואו כל מי מטעמה בגין כל נזק ואו הוצאה ואו אובדן שיגרמו מכתוצאה מכל טענה ואו תביעה ואו קביעה בקשר עם יחסי עובד מעביד כאמור, מיד עם דרישתה הראשונה של העירייה.

מפעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין

 ראש העין

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ראש העין

c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61ftrqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני
 09/09/2014 גירסה 3

ניהול האתר והעבודות, כללי בטיחות ומניעת הפרעות ומטרדים

11.

א.

(1) החברה תבצע את העבודות תוך שמירה על כל כללי הבטיחות, בהתאם להוראות הדין.

(2) מבלי לגרוע מכלליות האמור בפיסקה (1) לעיל, מתחייבת החברה להקצות ולהעמיד לטובת העבודות אמצעי בטיחות עפ"י תוכנית אמצעי הבטיחות והסדרי תנועה שיוכנו על ידי החברה ויקבלו אישורם של הגורמים המוסמכים לכך בעירייה.

ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל, תספק החברה על חשבונה היא את האמצעים הנדרשים לשמירת הבטיחות באתר ולסביבתו, כגון: שמירה, גידור, תמרורים ושאר אמצעי זהירות לבטיחותו ונוחיותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך, בהתאם להוראות דין וכן להנחיות המהנדס ו/או כל רשות מוסמכת.

ג.

(1) עם תחילת ביצוע העבודות תקים החברה באתר שלטים על חשבונה, ועם כל המידע הנדרש באותה עת על ידי העירייה, לרבות סוג העבודות, המזמין, המבצע, הכל בהתאם לדוגמא ולמידות שיקבע וימסור המפקח.

(2) בנוסף להתחייבותה לפירסום לפי פסקה 1 לעיל, תפרסם החברה את ביצוע העבודות בפומבי ובציבור באמצעות שילוט חוצות וכן בעיתונות. אופן הפירסום, תדירותו וכל פרט כיו"ב - יקבעו על ידי המהנדס, לאחר היוועצות עם החברה.

ד.

החברה תהא אחראית לכך שתוך כדי ביצוע העבודות - לא תהיה פגיעה בלתי מידתית ושלא לצורך בנחיות הציבור ולא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כח אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבור כלשהו. מידתיותה של הפגיעה תקבע על ידי המהנדס בשים לב ובהתחשב בהיקף הפרוייקט ומהותו ועל פי פרמטרים כיו"ב.

פינוי פסולת מתחום האתר

12.

א.

(1) החברה תפנה מתחומי האתר על חשבונה את הפסולת שתצטבר כתוצאה מביצוע העבודות וזאת לאתר פסולת מורשה. החברה תבצע את משימת הפינוי כאמור באופן תדיר ורציף, ועל חשבונה כאמור. לענין זה תפעל החברה כנציגת העירייה ותחוב בתעריפי השרותים והתשלומים בהם מחוייבת העירייה, אלא שמובהר בזאת, כי האמור לעיל יחול רק כל אימת שלעיריה ישנו הסכם תקף עם בעל אתר לקליטת פסולת ובכפוף לתנאיו. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה לסכם עם מפעיל אתר פסולת מורשה כאמור על תנאי תמורה עצמאיים.

(2) מוסכם בזאת, כי הצגתו של הסכם לפינוי פסולת עם מפעיל אתר מורשה כאמור מצד החברה - תהווה תנאי למתן היתר בנייה באתר.

ב.

מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל, תשמור החברה על נקייון האתר במהלך ביצוע העבודות ועד השלמתן ומסירת תוצריהן לעירייה. לענין זה, תפעל החברה ככל הנדרש ותנקוט בכל פעולה לצורך הטמנתה של הפסולת כאמור באתר הטמנה מורשה, בהתאם להוראות כל דין. בכלל זאת, תכרות החברה הסכם עם מפעיל אתר הטמנה ותשא בכל תשלום הנדרש לצורך הטמנת הפסולת.

מפעיל תחנות בע"מ

עיריית ראש העין
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש העין

c:\users\lenny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (2).docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני - 07-05-14
09/09/2014 גירסה 3

- ג. מובהר ומוסכם בזה, כי לבד מחבותה לנשיאה בהוצאות פינוי הפסולת כקבוע בס"ק א' לעיל ולאורה של התחייבות זו, לא תישא החברה ולא תחוייב באגרות ו/או תשלומים ביחס ו/או בקשר עם ו/או בגין פינוי הפסולת, לרבות (אך לא רק) באגרת פינוי אשפה, להוציא תשלום הנדרש בגין הטמנת הפסולת, המיועד להשתלם לצד שלישי שאינו העירייה.
- ד. לענין סעיפים א'-ג' לעיל - "פינוי פסולת" - לרבות הטמנת הפסולת וטיפול בה וכל מטלה נוספת הכרוכה והנדרשת לענין פינוי הפסולת והטיפול בה.

עתיקות ושמירת הסביבה

- 13.
 - א. כל עתיקות שהן, מטבעות ישנים או כל חפץ אחר בעל ערך שימצאו באתר או בכל מקרה אחר במהלך ביצוע העבודה או לאחר סיום הביצוע, ימסרו מיד לידי העירייה ורשות העתיקות, והכל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.
 - ב. עבודות הפיתוח כולן תבוצענה ע"י החברה בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 והתקנות שהותקנו מכוחו. החברה תישא בכל תשלום שיוטל על ידי עירייה או כל רשות מוסמכת בשל עבודות הפיתוח באתר, ולרבות תשלומים עבור פיקוח ושמירה וכן עבור מימון חפירות הצלה.
 - ג. כריתת עצים בתחום האתר תהא רק באישור של ראש העירייה וקרון קיימת לישראל ובהתאם לכל דין.
 - ד. החברה לא תכרה ולא תוציא מתחום האתר ומחוצה לו כל חומר או מחצב שלא על פי הרשאה מפורטת מכל דין או הסכם, ולרבות חומרי תשתית ותכנית כגון חול, אדמה, סלעים, כורכר וכיו"ב.
 - ה. החברה תמסור לידי העירייה תצהיר מטעמה, בו תפרט את מקורות האספקה של חול, אדמה גנית וחומרי סלע ו/או כל חומר תשתית כיו"ב, אותם עליה לספק לצורך ביצוע העבודה. כן תמסור החברה לעירייה 60 יום לפני תחילת אספקתם בפועל של חומרי הכריה ממקורות חיצוניים, אישור כריה מבעלי אתר הכריה והרשות המקומית שבתחומה יכרו חמרי התשתית שעל החברה לספק לעירייה. התצהיר והאישור כאמור, ימסרו לעירייה לפני ביצוע האספקה בפועל.

השלמת העבודות ומסירת התשתיות

- 14. לענין סעיף זה - "שלב", "מערכת" - מערכת תשתית מסוימת או חלק או מרכיב מתוך המערכת הניתנים לפי אישור המהנדס להפעלה או לשימוש עצמאי (לרבות אם הם ניתנים להפעלה ו/או מתייחסים רק למגרש אחד).
- מערכות התשתית והפיתוח נשוא העבודות, שהחברה מחויבת בהתקנתן תמסרנה לעירייה באופן ובתנאים כדלהלן:

 - א. עם השלמת העבודות להתקנת מערכת או שלב ממנה תודיע החברה למהנדס או למפקח. להודעה יצורפו תכניות מצב קיים (As Made - מדיה דיגיטלית) לאחר ביצוע וכל מסמך רלוונטי אחר. בעקבות הודעה זו ועל יסודה יערכו המהנדס והמפקח ביקורת לצורך מסירתם של המערכת או השלב שהושלמו לידי העירייה. ממצאי הביקורת יתועדו וירשמו בפרוטוקול מסירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). הביקורת תערך תוך 14 ימים מהודעת החברה.

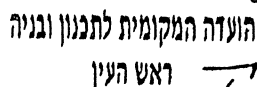
פרוטוקול המסירה יפרט את הליקויים והפגמים שנמצאו בשלב או במערכת והתיקונים הדרושים לגביהם, וכן את לוח הזמנים לעריכתם של התיקונים, (הוא יחתם על ידי החברה, על ידי הקבלן ועל ידי המהנדס).

אלי בן מילן
 עיריית ראש העין



מפעלי תחנות בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 ראש העין



c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (2)14 05 07.docx
 09/09/2014 גירסה 3

ב. החברה תבצע את כל התיקונים שהיא אחראית להם כאמור ותסדיר את כל הליקויים שהיא אחראית להם כאמור, כמפורט בפרוטוקול המסירה. עם סיום התיקונים להנחת דעתו, יתן המהנדס לחברה תעודת גמר זמנית בדבר סיום שלב ביצוע העבודות.

תקופת הבדק והאחריות

15. בסעיף זה ובהסכם כולו - "תקופת הבדק" - תקופה של 12 חודש החל ממועד השלמת העבודות או שלב בהן ע"י החברה לפי הענין, ומתן תעודת גמר זמנית להם, מידי המהנדס כמפורט בסעיף 14 ב' לעיל.

א. כל ליקוי, קלקול או חוסר שיתגלו במהלך תקופת הבדק בעבודות ו/או במערכות התשתית יתוקנו ו/או יושלמו ע"י החברה ועל החבונה, תוך פרק זמן קצוב, כפי שיקבע ע"י המהנדס בהודעה בכתב, ובלבד שקביעת לוח הזמנים תהיה סבירה בנסיבות הענין.

ב. לא ביצעה החברה את מחויבותה לביצוע תיקונים כקבוע בס"ק א' לעיל, יתן לה המהנדס התראה בכתב על הימנעותה מביצוע מחויבותה תוך דרישה לביצועה בתוך פרק זמן סביר הנקוב בהתראה. לא פעלה החברה לפי הנדרש בהתראה בתוך פרק הזמן הנקוב בה - תוכל העירייה לבצע את עבודות התיקון בעצמה, על חשבון החברה, ולגבות את סכום עלות העבודות מן החברה או לנכותו מסכומים המגיעים לחברה מן העירייה ע"פ כל דין או הסכם. לענין סעיף זה - "סכום עלות העבודות" - לרבות תקורה של 10% שתיווסף לעלות העבודות בפועל.

ג. בחלוף תקופת הבדק ולאחר שמילאה החברה את כל דרישות המהנדס שהועברו אליה במהלך תקופה זו ובתנאי שהן תואמות את הוראות הסכם זה, יוציא המהנדס לחברה תעודת גמר סופית בגין העבודות המהווה אישור על כי החברה עמדה באחריותה ומחויבויותיה במסגרת תקופת הבדק.

ד. מובהר בזאת כי אין בתעודת הגמר כאמור בס"ק ד' לעיל בכדי לשחרר את החברה מכל אחריות המוטלת עליה מכח הסכם זה או ע"פ כל דין.

ה. מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי החברה לא תישא באחריות כלשהי בגין נזקים ו/או תקלות אשר יגרמו על ידי ובאשמתם הבלבדית של צדדים שלישיים ו/או כוח עליון. לענין זה, "כוח עליון" - אירוע חריג כדוגמת פגעי מזג אוויר, תופעות טבע חריגות, מעשי איבה שתוצאתן נזק לעבודות ולתוצריהן ושהוא המהווה את עילתו היחידה או העיקרית ושאינו גרימתו נובעת מרשלנות בביצוע העבודות ו/או מכל מעשה או מחדל אחר של החברה.

אחריות העירייה לאחזקת המערכות

16.

א.

(1) עם סיום העבודות ומסירת המערכות לעירייה (או כל חלק שלהן, בהתאם לקבוע לעיל) ולאחר קבלת תעודת הגמר הזמנית כקבוע בסעיף 14 ב' לעיל - תעבור האחריות לתחזוקתן השוטפת של המערכות לידי העירייה, לרבות תיקון כל פגם או ליקוי במערכות אשר האחריות לתיקונו אינה חלה על החברה.

(2) על אף האמור בפסקה (1) לעיל, תהא החברה אחראית על תחזוקתם של השטחים המגוונים, שהינם תוצרי העבודות, וזאת משך של שלושה חודשים ממועד השלמת עבודות הגיוון. אחריות זו כוללת את המשך ביצוע עבודות האחזקה של אותם שטחים, ובכלל זאת טיפול בצמחיה שננטעה, נזרעה או נשתלה בהם, לרבות גינון, כיסוח, הדברה, טיפול בעשבייה וכיוצא"ב החלפת הצמחים שלא נקלטו באחרים, אך למעט עלות רכישת המים הנדרשים לצורך השקיית השטחים המגוונים - עלות זו תחול על העירייה.

ב. מובהר בזאת למען הסר ספק כי אין באמור בס"ק א' לעיל בכדי לגרוע מאחריותה של החברה לביצוע תיקונים במהלך תקופת הבדק בהתאם לקבוע בסעיף 15 לעיל.

פעילי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין
הועדה הנוקומית לתכנון ומניה
ראש העין
causers\leny.mitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61ftrqcp\ (docx2) 14 05 07-
09/09/2014 גירסה 3

תחולת ההסכם על רוכשים

17.

א. החברה תביא לידיעתם של הרוכשים כי טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין ינתנו רק לאחר התקנתן של תשתיות בסיסיות ע"י החברה, קרי, קיום דרך גישה למגרש, ותשתיות חברת השמל לישראל וכן תשתיות בזק ותקשורת, לרבות קווי טלפוניה וכבלים עפ"י תכניות שיאושרו ע"י הרשויות, הכל בכפוף לאישור המהנדס וכל גורם רלוונטי אחר שאישורו נדרש מכח הדין ובכפוף להוראות הסכם זה. הודעה כאמור תינתן לרוכשים הנ"ל בכתב ומראש עם העתק למהנדס

ב. מבלי לגרוע מחובתה האמורה, תעגן החברה את האמור לעיל גם בחוזים עם אותם רוכשים. כן תביא החברה לידיעת הרוכשים ותעגן בחוזים עימם, את ההסדרים הקבועים בהסכם זה, ולרבות החבות בהיטלי הפיתוח ו/או בתשלומים נוספים כקבוע בסעי' 18-24 להלן. במסגרתם של הסכמים אלו תחייב החברה את הרוכשים לכבד את התחייבויותיהם שבהסכם ובסעיפים האמורים בכלל זה, ככל שאלו יבואו בנעלי החברה וירכשו ממנה זכויות בפוייקט או בחלקו.

תמורת העבודות ועלויות מיוחדות בהן תשא החברה

18. התמורה בעבור עבודות הפיתוח

מוסכם על הצדדים, והחברה מצהירה ומתחייבת בזאת, כי היא נטלה על עצמה לבצע את עבודות הפיתוח במלואן על פי הסטנדרטים והדרישות המעוגנים במפרט נספח ב' ואומדן עלות העבודות נספח ה', ובהתאם לתוכניות לאחר שאלו תאושרנה כקבוע בסעי' 5 לעיל.

19. לנוכח האמור, המוסכם והמוצהר בסעי' 18 לעיל מוסכם בזאת כי סכום אומדן עלות העבודות יקוזז מסכום היטלי הפיתוח, וזאת במתכונת המפורטת בסעי' 20 להלן.

20. לענין המוסכם והמוצהר בסעיף 18 לעיל, מסכימים הצדדים ומצהירים בזאת אחד כלפי האחר, כמפורט להלן :

א. סכום היטלי הפיתוח הינו מוסכם, מקובל, סופי וחלוט ונקבע לאחר בדיקתם היסודית של הצדדים, ולפיכך לא תעלה מטעמו של מי מהצדדים כל טענה באשר לחוקיותו, סבירותו, נכונות חישובו ו/או כל טענה אחרת.

ב. סכום אומדן עלות העבודות הינו מוסכם והוא שיהווה את הסכום לקיזוז מתוך סכום היטלי הפיתוח לפי הקבוע בס"ק ג' להלן.

ג. ביצוע העבודות במלואן, כקבוע בהסכם זה – יקנה לחברה את הזכות לקיזוז סכום אומדן עלות העבודות מסכום חבותה של החברה כלפי העירייה בהיטלי הפיתוח בגין האתר והפרוייקט, לרבות כל שייבנה בהם והכל בכפוף להוראות סעיף 21 להלן.

21. מובהר ומוסכם בזאת למען הסר ספק, כי החברה תחוב כלפי העירייה ו/או הועדה לפי הענין, בתשלומים נוספים בגין האתר, והפרוייקט כמפורט להלן וכי אלו אינם מהווים חלק מהתמורה המגיעה לה בגין ביצוע העבודות :

א. אגרת בנייה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וזאת בכפוף להסדר התשלום על דרך של קיזוז כקבוע בסעי' 26 לעיל.

ב. היטל השבחה בגין האתר והפרוייקט, ככל שיחול על החברה ובסכום שיחול עליה על פי הדין.

מפעלי החנות בע"מ

עיריית ראש העין

הועדה המקומית לתכנון ובניה

ראש העין

ראש העין

ראש העין

c:\userst\eny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (docx2) 14 05 07- עדכני גירסה 3
09/09/2014

- ג. היטלי פיתוח, אגרות בניה וכל תשלום חובה נוסף כיוצ"ב שיוטל בגין תוספות בניה שיוספו או שיתבקשו בעתיד באתר ו/או בפרוייקט, מעבר לשטח הבניין המותר לפי התב"ע.
- ד. כל תשלום חובה נוסף בו מחויבת החברה מכוח כל דין שאינו נמנה על היטלי הפיתוח.

חבויית כספיות אחרות החלות על החברה בקשר לעבודות ולפרוייקט

22. החברה תשא בעלות שכרו של המפקח, וזאת על פי המתכונת הבאה:
- א. העירייה תשא כלפי המפקח בתשלום שכרו ותשלם לו אותו ישירות.
- ב. את החשבון המאושר של שכר טרחת המפקח או כל חלק ממנו – תמציא העירייה לחברה.
- ג. החברה תעביר לעירייה את סכום החשבון המאושר, בתוך 7 ימים מועד המצאתו לידיה.
23. החברה מתחייבת לבוא בנעלי העירייה ו/או החכ"ל וליטול על עצמה את האחריות כלפי כל נותני השירותים כלפי החכ"ל וזאת כמפורט להלן.
- א. ההסכמים שנכרתו בין החכ"ל לבין נותני השירותים כלפי החכ"ל (להלן: "ההסכמים") – יוסבו לחברה, והיא תבוא בנעלי החכ"ל כמתקשרת בכל הסכמים אלו, על כל המשתמע מכך.
- ב. כפועל יוצא מהמוסכם בס"ק אי לעיל, תשא החברה במישרין בעלויות ובתשלומים המתחייבים מכוח ההסכמים הנ"ל ותשלם את שכרם של נותני השירותים כלפי החכ"ל, בהתאם לקבוע בהסכמים.
24. מבלי לגרוע מהמוסכם בסעיף 23 לעיל ובנוסף לו תשלם החברה לעירייה סך של 30,755,478 ש"ח, שיתווסף לאומדן העבודות במתחם מתוכנן לצורך קיזוז, וזאת בעבור תשומות אלו:
- א. לכיסוי עלות השקעותיהן של העירייה ו/או החברה הכלכלית במתחם עד כה, עבור שכר מתכננים ויועצים, עלות ביצוע עבודות, עמלת החברה הכלכלית וכל הוצאה כיוצ"ב.
- ב. למימון עבודות פיתוח בתחום שיפוט של העירייה.
- הסכום הנ"ל נקוב בערכו לפי מדד חודש אוקטובר 2012, והוא יעודכן לפי השינוי שיחול במדד בין מדד הבסיס לבין המדד הידוע במועד הקיזוז כקבוע בסעי' 26(ג) להלן.
- 25.
- א. הסכום הנקוב בסעי' 24 לעיל יקוזז מסך המקדמה ששלמה החברה לעירייה כמצוין במבוא להסכם זה, סכום המקדמה הנקוב במבוא יעודכן לפי השינוי במדד שיחול ממועד תשלומו, היינו, על בסיס מדד חודש אוקטובר 2012 ועד למועד הקיזוז כקבוע בסעי' 25(ג) להלן (להלן "המקדמה").
- ב. יתרת סכום שעל החברה לשלם לעירייה לאחר קיזוז המקדמה עומדת על סך 10,755,478 ₪ על בסיס מדד חודש אוקטובר 2012, החברה תשלם לעירייה את הסכום הנ"ל בשלושה תשלומים שנתיים שווים ורצופים, החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון במתחמים.
- ג. מוסכם על הצדדים כי כמועד ביצוע הקיזוז ייחשב מועד חתימתו של הסכם זה.

עיריית ראש-העין
אלמגור אשון

מפעלי תחנות בע"מ

העירייה המקומית לתכנון ובניה

ראש העין
אלמגור אשון

c:\users\lenny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח ענדכני 09/09/2014 גירסה 3

26. החברה תהא אמונה על ביצוע הפינויים של פולשים ו/או מחזיקים כדין בחלקים בשטחים הציבוריים, בהתאם לתנאי המכרז, והיא תשא בכל העלויות שיידרשו לצורך עריכת פינויים אלו ע"פ תנאי המכרז.

חבות במס

27. מוסכם על הצדדים, ולו למען הסר ספק, כי כל דרישה או חיוב שיושתו על מי מהצדדים מטעם שלטונות המס, יחולו על אותו צד אליו הופנתה הדרישה והוא לא רשאי להשית את הדרישה על הצד השני להסכם ו/או לדרוש ממנו שיפוי בגינם.

אחריות לנזקים, פיצוי, שיפוי וקיצוץ

28.

א. מוסכם בזה בין הצדדים, כי האחריות הבלעדית עבור ביצוע העבודות תחול על החברה, ולפיכך אישורו של המהנדס לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בעבודות ובתכנון אשר הוכנו ע"י החברה על פי הסכם זה, לא ישחררו את החברה מאחריות ואין בכך כדי להטיל על העירייה ו/או על מי מטעמה אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות ביצוע העבודות ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

ב. החברה תהא אחראית לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לעירייה ו/או לצד שלישי כתוצאה מביצוע העבודות, למעט אם נגרמו כתוצאה בלבדית ממעשה או מחדל של העירייה או של צד ג'.

ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תהא אחראית כלפי העירייה ו/או כלפי העובדים המועסקים על ידה ו/או כלפי קבלנים המועסקים על ידה ועובדיהם ו/או כלפי כל אדם הפועל מטעמה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו (להלן ביחד: "הניזוקים"), לכל נזק לגוף או לרכוש או אבדן או נזק אחר מכל סוג שהוא שיגרם להם או לרכוש כתוצאה ו/או במהלך בצוע העבודות, למעט אם נגרמו בלבדית ממעשה או מחדל של מי מהניזוקים..

ד. החברה פוטרת את העירייה ו/או עובדיה ו/או מי מטעמה ו/או כל אדם הנמצא בשירותה מכל אחריות לכל אבדן או נזק הנמצא באחריות החברה, כאמור לעיל.

ה. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את העירייה על כל נזק שיגרם לה ו/או דרישה ו/או תביעה שתוגש נגדה לרבות הוצאות משפטיות ואחרות בהן תעמוד בקשר לכך בגין ו/או בקשר לכל מקרה שהאחריות לגביו מוטלת על החברה מכח האמור לעיל וסעיף זה וזאת על-פי פסק דין של בית משפט מוסמך ("פסק הדין"). העירייה תודיע לחברה על נזק, דרישה ו/או תביעה כאמור ותאפשר לה להתגונן ולהגן על העירייה מפניה על חשבונה.

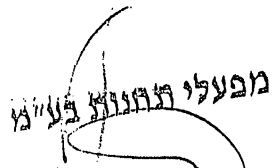
ו. נשאה העירייה בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד שנגרמו לה ו/או לרכוש ו/או לצד שלישי כלשהו (כולל עובדי החברה ושלוחיה) בגין ו/או עקב ו/או כתוצאה מביצוע העבודות - יהא על החברה להשיב לעירייה באופן מיידי כל תשלום ו/או הוצאה כנייל ולשפותם על כל הנוקים ו/או ההפסדים כאמור לעיל.

ז. התשלומים על פי ס"ק ה-ו לעיל יבוצעו בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

(1) צד יודיע ליתר הצדדים על כל דרישה או תביעה בתוך 14 ימים ממועד שנתקבלה לידיהם;

(2) הצד המודיע יאפשר ליתר הצדדים להצטרף לכל הליך משפטי ולהתגונן מפני כל דרישה ו/או טענה;

עיריית ראש-העין
אלמגור אש


מפעלי תחנות בע"מ


הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש העין אלמגור אש
c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\...docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני 07-14
09/09/2014 גירסה 3

(3) צד להסכם לא יתפשר ולא יבצע תשלום כלשהו בלא לקבל את הסכמתם הכתובה של הצדדים האחרים הרלוונטיים לחבות בתשלום האמור.

התשלום יבוצע רק כנגד פסק דין או החלטה שיפוטית או מינהלית מחייבת אחרת (להלן – "החלטה") ובכפוף לכך שלא ניתן צו עיכוב ביצוע כנגד אותה החלטה.

ח. העירייה תהא רשאית לקזז ולנכות מסכום כלשהו המגיע לחברה לפי ההסכם ולפי כל דין - כל סכום המגיע מהחברה לעירייה ו/או לכל צד שלישי, עפ"י כל הסכם או דין, שהינו קצוב כל זאת מבלי לפגוע בכל סעד או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

ט. העירייה תהא רשאית לעכב בידה כל מטלטלין, מתקנים, חומרים, כלי עבודה וכיו"ב, וזאת כבטוחה עד למילוי התחייבויותיה של החברה אותן לא מילאה על פי הקבוע בהסכם.

י. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד או תרופה להם זכאית העירייה על פי כל דין או הסכם.

ביטוח

.29

א. במהלך כל תקופת ההסכם ועד לתום תקופת הבדק תחזיק ותקיים החברה בידה את הביטוחים הבאים :

- (1) בטוח אחריות חוקית כלפי הציבור (צד שלישי);
 - (2) בטוח עבודות קבלניות בערך הכולל של העבודות נשוא ההסכם, הכולל גם כיסוי לרכוש קיים כמפורט בנספח ח' להסכם;
 - (3) בטוח חבות מעבידים עבור עובדים וקבלני משנה שיועסקו ע"י החברה במהלך העבודות נשוא הסכם זה;
- תחומי וגבולות האחריות הינן כמפורט במסמך האשור על קיום בטוחים מטעם חברת הבטוח המצורף להסכם זה **נספח ח'.**

ב. הביטוחים יערכו וינתנו הן לעירייה עבור העבודות, וכל ההוראות דלהלן יחולו בהתאמה לגבי ביטוחים אלו.

ג. בפוליסות יופיעו הסעיפים הבאים:

- (1) במסגרת הפוליסה יכלל סעיף המחייב את חברת הביטוח להודיע לעירייה 60 יום מראש על ביטול הביטוח או אי חידושו.
- (2) בביטוחי החבות יכלל סעיף אחריות צולבת.
- (3) בפוליסות הביטוח של החברה יכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, עובדיה וכל הבא מטעמה, לרבות חברות בנות או עמותות הקשורות להם, וכל גוף אחר שאין זה מקובל להפעיל נגדו זכות שבו.

ד. שאר תנאי הפוליסה הנם כמפורט וכקבוע במסמך האשור על קיום הביטוחים, **נספח ח' להסכם.**

מפעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין

ראש העין

מ/ת ג/אלא

ers\leny_nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61f9cpl\14 05 07-1.docx2)

09/09/2014 גירסה 3

- ה. החברה תמציא לעירייה את המסמך נספח ח' כשהוא מאושר וחתום ע"י חברות הביטוח, וזאת תוך 30 יום ממועד חתימתה על ההסכם. ברם, רשאית תהא העירייה לדרוש מהחברה בכל עת במהלך כל תקופת ההסכם כי תציג בפניה את הפוליסות עצמן.
- ו. מובהר בזאת כי קיום הבטוחים אין בהם בכדי לשחרר את החברה מכל אחריות שהינו חב בה כלפי העירייה, הועדה, או צד ג' מכח כל דין או הסכם, ואין בקיום הבטוחים כאמור בכדי להתנות על אחריותה של החברה מכוח סעיף 25 לעיל.
- ז. החברה רשאית תהא לחמיר את הביטוח מטעמה או חלקו בביטוח מתאים ומקביל שיומצא מטעם קבלן מטעמה, ובלבד שתקינות הביטוח והתאמתו לנדרש כאמור - נבדקה ואושרה מראש ע"י המהנדס וגובר העירייה.

ערבות להבטחת ביצוע וקיום הוראות ההסכם

30.

א. להבטחת ביצוע התחייבויותיה מכוח ההסכם תמציא החברה לעירייה ערבות בנקאית אנטונומית בסך של 18,700,000 ₪ המהווה 10% מסכום היטלי הפיתוח. ערבות זו תהא ניתנת למימוש מידי משך כל תקופת תוקפה ללא התניות ואו הגבלות כלשהן וזאת בתוך 10 ימים ממועד דרישת החילוט (להלן: "ערבות הביצוע").

- (1) ערבות הביצוע ניתנת לעירייה להבטחת מילוי כל התחייבויות החברה מכוח ההסכם והינה ניתנת לחילוט על פי החלטת המהנדס והגובר ובכפוף לכך שתינתן לחברה רשות להגיב על החלטה כאמור 10 ימים קודם למועד משלוח הודעת החילוט.
- (2) תוקף הערבות הביצוע יהא לשנה והוא יוארך מפעם לפעם עד ליום השלושים שלאחר מועד מתן תעודת הגמר הזמנית כקבוע בסעי' 14 ב' לעיל.
- (3) הערבות תהא צמודה למדד המחירים הכללי לצרכן ותעודכן על בסיס מדד חודש אוקטובר 2012

ב. במידה והתארך משך ביצוע העבודות מחמת ארכות שנתנו לחברה או מכל סיבה אחרת - יוארך משך תקפה של ערבות הביצוע בהתאמה, וככל שיידרש לפי תקופת הביצוע המוארכת.

ג. (1) הושלם ביצוע של שלב בעבודות וניתנה לגביו תעודת גמר זמנית כקבוע בסעי' 14 ב' לעיל, יופחת סכום הערבות הביצוע כקבוע בס"ק א' לעיל בסך ערכו של אותו שלב בהתאם לסכום ערכו הנקוב בתכנית שלבי הביצוע כהגדרתה בסעי' 2 לעיל, זאת בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים הכללי לצרכן, על בסיס המדד הידוע במועד אישור המהנדס על מסמך שלבי הביצוע (להלן "סכום הערבות הנגרעת").

(2) תחת הערבות הנגרעת ובגין השלב אליו מתייחס סכום זה, תמציא החברה לעירייה, ערבות מופחתת בסך השווה ל-5% מסכום שלב הערבות הנגרעת - וזאת בגין אחריותה לעבודות ולתוצריהן במהלך תקופת הבדק כקבוע בסעי' 15 לעיל (להלן "הערבות המופחתת"). מובהר בזאת כי גם ערבות זו מיועדת להבטיח את קיום כל התחייבויות החברה לפי ההסכם.

(3) תוקף הערבות המופחתת הנ"ל יהא עד ליום ה-30 שלאחר תום תקופת הבדק.

(4) הערבות המופחתת תוחזר לחברה בכפוף להשלמת כל התיקונים שידרשו ממנה במהלך תקופת הבדק כקבוע בסעי' 15 לעיל.

(5) תנאי הערבות המופחתת יהיו זהים לתנאי ערבות הביצוע כמפורט בס"ק א'-ב' לעיל בהתאמה ובשינויים המחויבים ולפי הענין.

זכרתי תחנות בע"מ

עיריית ראש העין
אלה א.ל.ה

c:\users\legy.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61f7rqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני
הועדה המקומית לתכנון וביצוע
ראש העין

ד. החברה תהא רשאית להמיר את ערבות הביצוע וערבות הבדק כמפורט לעיל, בערבויות מקבילות ותואמות של קבלן מטעמה, הזהות בתנאיהן לתנאי הערבויות כמפורט בס"ק אי-ג' לעיל ובלבד שאלו נבדקו ואושרו ע"י המהנדס וגובר העירייה לפי הענין. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי ערבות שכזו תישוב על כל תנאי ההסכם וקיומו לרבות תניות שאינן נובעות ממערכת היחסים שבין החברה לקבלן.

ה. הערבויות הנ"ל יערכו בהתאם לנוסחים המצורפים **לנספחים י"א-י"ב** להסכם.

איסור המחאה

31.

א. החברה אינה רשאית להמחות את זכויותיה או חובותיה או חלק מהן לאחר או לאחרים אלא בהסכמת העירייה, בכתב ומראש.

ב. המחתה החברה את זכויותיה או חובותיה על פי הסכם זה או מקצתן, או מסרה את ביצוע העבודה לאחר, כולה או מקצתה בהתאם לאמור לעיל - תישאר היא אחראית להתחייבויות המוטלות עליה עפ"י ההסכם, על אף ההמחאה האמורה ומבלי שיהא בכך כדי לפגוע בזכויותיהם של העירייה כלפי הגורם הניסב.

ג. לעירייה שמורה הזכות להמחות את זכויותיה וחובותיה עפ"י הסכם זה לצד ג' מבלי לחרוג מתנאי הסכם זה ובלבד שיובטחו זכויותיה של החברה והן לא תפגענה כתוצאה מביצוע ההמחאה כאמור.

ד. למרות האמור לעיל זכאית החברה למסור את ביצוען של העבודות או חלקן לקבלן מטעמה בתנאים הבאים:

- 1) הקבלן יהיה כפוף לכל התחייבויות החברה בהסכם זה. כפיפות זו תעוגן בהסכם שבין החברה לקבלן.
- 2) מסירתה של עבודה ע"י החברה לקבלן לא תפטור ולא תשחרר את החברה מאחריותה הישירה כלפי העירייה ומכל חובה שהיא מחובותיה עפ"י ההסכם, לרבות אחריותה לגבי עבודות שבוצעו בפועל ע"י הקבלן.
- 3) החברה מחויבת לעגן את כל מחויבויותיה בתחום ביצוע העבודות מכח ההסכם בהסכם שתכרות עם הקבלן.
- 4) הקבלנים יהיו קבלנים רשומים ובעלי סיווג המתאים לסוגי והיקפי העבודה.

הפרה יסודית

32.

א. הפרתם של סעיפים 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30 ו-31 תחשב כהפרה יסודית של ההסכם.

ב. על אף האמור בס"ק א' לעיל, לא יבוטל ההסכם אלא לאחר מתן התראה בכתב מטעם הצד הניפר כלפי הצד המפר על אודות ההפרה ועל כוונתו לבטל את ההסכם עם זו לא תוסר או תתוקן והצד המפר לא נענה לדרישה ולא הסיר או תיקן את ההפרה בתוך המועדים הבאים:

- 1) 20 ימים במקרה של הפרה יסודית.
- 2) 60 ימים במקרה של הפרה לא יסודית.

מפעלי תחנות בע"מ

עיריית ראש-העין
ראש העין

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש העין
c:\users\lenny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61tfrqcp\ (docx2) 14 05 07- פיתוח עדכני - גירסה 3
09/09/2014

ביטול ההסכם ותוצאותיו

33.

- א. (1) מוסכם בין הצדדים, כי העירייה רשאית לבטל את ההסכם מידיה במקרה שמונה לחברה כונס נכסים קבוע לכלל נכסיה מכח כל דין, ו/או ניתן לגביה צו פירוק ואלו לא יבוטלו בתוך 60 יום ממועד בו נתנו.
- (2) אלא שמובהר בזאת למען הסר ספק, כי אין המקרים המנויים לעיל כעילות בטול ההסכם בבחינת רשימה סגורה וכי אין במנייתם, בכדי לגרוע מזכות העירייה לבטל ההסכם מכח כל עילה שבדין או בהסכם, ובכלל זה לבטל ההסכם עקב הפרתו על ידי החברה, וזאת בכפוף להוראת סעיף 32(א)-(ב) לעיל.
- ב. בכל מקרה של ביטול ההסכם כאמור לעיל ו/או מכח כל דין או הסכם ישמרו זכויות וחובות הצדדים, לרבות זה כלפי משנהו:
- ג. העירייה תהא זכאית לחלט את ערבותה של החברה ו/או לדרוש את תשלומי הביטוחים למטרת השלמת עבודות הפיתוח באמצעות גורם אחר או לכל המטרה. חילוט הערבות יבוצע בהתאם ובכפוף לכללים הקבועים בסעי' 30 לעיל.
- ד. כל המוסכם בסעיפים קטנים א-ג' לעיל אין בהם בכדי לגרוע מסעדים או תרופות נוספים או חילופיים המגיעים לעירייה על פי כל דין או הסכם.

אי תחולת ההסכם על התאגיד והתשלומים המגיעים לו ותחולתו החלקית של הסכם התשתיות על מערכות ותשלומי המים והביוב

34.

- א. מוסכם בזאת, כי הסכם זה וההסדרים המעוגנים בו אינם חלים על התאגיד על מערכות המים והביוב באתר ועל התשלומים המיועדים לממנו. תשתיות אלו יותקנו על ידי התאגיד, וזאת בהתאם לסמכויותיו על פי דין ולהסדרים הקבועים בו.
- ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל, וכפועל יוצא הימנו, ימשיך ויעמוד בתקפו הסכם התשתיות וזאת ביחס למערכת המים והביוב ולתשלומים המוטלים מכוחו למימון העבודות להתקנת מערכות מים וביוב. זאת, ככל שלא הוסכם אחרת ו/או ככל שלא בוטל או שונה ההסכם במפורש או במשתמע על פי הוראות דין.

ויתור

35.

- א. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על בצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכח דין או הסכם לא ייחשב הדבר לויתור גורף במקרה עתידי דומה ולא יהא בויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.
- ב. כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים, או שינוי להוראות הסכם זה, לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על ידי מורשי החתימה של הצדדים לחוזה זה.

תנאי מתלה

- 36. הסכם זה טעון את אישורם של מועצת העירייה ושל שר הפנים. למען הסר ספק, מתחייבת החברה כי לא תהא לה כל טענה ו/או דרישה ו/או עילת תביעה כנגד העירייה ו/או החברה הכלכלית, ככל שהסכם זה לא יקבל את אישורו של משרד הפנים.

עיריית ראש-העין

 ראש העין

מפעלי תחנות בע"מ

c:\users\leny.nitzba_domain\appdata\local\microsoft\windows\temporary internet files\content.outlook\61f7cqp\4 05 07- עדכני פיתוח הסכם פיתוח עיריית ראש העין לתכנון ובניה
 09/09/2014 גירסה 3

כתובות

.37

- א. כתובות הצדדים הינם כמפורט במבוא להסכם זה.
- ב. מסמך או הודעה לענין חוזה זה ישלח בדואר רשום לפי כתובת הצדדים וכל מסמך שנשלח בדואר רשום כאמור, יראו אותו כאילו נתקבל ע"י הנמען עם תום 3 ימים מתאריך המשלוח. ניתן יהיה למסור גם הודעות או מסמכים במסירה ביד לפי הכתובות הנ"ל וכל הודעה או מסמך שנמסרו ביד כאמור יראו אותם כאילו נמסרו לנמען לאחר חלוף יום אחד ממועד משלוח ההודעה.

ולראיה באנו על החתום:

עיריית ראש-העין

אלוף ג. זילא
העירייה

מפעלי תחנות בע"מ
החברה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
ראש העין
אלוף ג. זילא
הועדה המקומית



מדינת ישראל
STATE OF ISRAEL

אישור לפי סעיף 3(9) לתקנות העיריות (מכרזים)

בתוקף הסמכות לפי סעיף 3(9) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח-1987¹, שהואצלה
לי², הנני מאשר לעיריית ראש העין להתקשר עם "מפעלי תחנות בע"מ" לצורך ביצוע
עבודות תשתית ופיתוח בתחום תכנית רנ/9 א ו-רמ/150, בהתאם להסכם פיתוח תשתיות
שנערך ונחתם בתאריך 09/09/2014.

ד"ר שוקי אמרני
המנהל הכללי

ולגבי גישת העירייה
תאריך: 6.10.2014

¹ ק"ת התשמ"ח, 229 חתש"ן. 174.
² י"פ התשל"א, עמ' 1523.

נספח 4 (עמ' 78-63)
מכתב מנכ"ל הנתבעת
מיום 7/1/2021



07/01/21
 כ"ג טבת תשפ"א

לכבוד
 מר דובעס חיים
 גיזבר עיריית ראש העין

שלום רב,

הנדון: מתחם לב הארץ ראש העין – מתחם רנ/150 תעסוקה ומסחר

בהמשך לפגישתנו ובהתאם לסיכום, הנני מתכבד לפנות אליך, בקשר עם הנדון, כדלקמן:

1. ביום 9.9.2014, נחתין בין העירייה לבין נצבא הסכם פיתוח בקשר עם מתחם לב ישראל שקבע בין היתר לוחות זמנים לבניית המגורים והתעסוקה. הסכם הפיתוח קיבל את אישור שר הפנים ביום 6.10.2014.
 2. סעיף 6(ה)(2) להסכם קבע כי תוך 48 חודשים ממועד אישור שר הפנים להסכם תושלם בניית מבני התעסוקה במתחם, כלומר חודש אוקטובר 2018.
 3. אולם על אף רצונה של החברה לקדם תכנון באזור התעסוקה ולממש את זכויות הבנייה בו, עלו במהלך השנים חסמים משפטיים וקניינים שמנעו מהחברה לממש את הזכויות, כמפורט להלן.
 4. במתחם התעסוקה והמסחר חלה תב"ע רנ/150 הקובעת במתחם שלביות בבנייה, ותנאים להוצאת היתר בניה, הכוללים בין היתר קבלת אישורים תחבורתיים ו/או סלילת כבישים (סעיף 24.1 להוראות התב"ע).
- 4.1. שלב אי בתכנית (בנייה של עד 75,000 מ"ר עיקרי) קובע 3 תנאים להוצאת היתר בנייה.
 - 4.2. אחד מהתנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית, סלילת כניסה למתחם רנ/150 מכיוון אזור התעשייה הישן לרבות הקמת גשר מעל נחל רבה לצורך חיבור רחוב העבודה באזור התעשייה עם דרך מסי 8.
 - 4.3. זכות הדרך של כביש מסי 8 המתחברת עם רחוב היצירה עוברת בחלקה מסי 61 בגוש 4252.
 - 4.4. חלקה זו היתה מוחכרת לה"ה שטטלנדר בחכירה רשומה בטאבו.
 - 4.5. ה"ה שטטלנדר הגישו תביעת פיצויים מכח סעיף 197 ובמהלך מסי שנים התנהלו הליכים משפטיים עד שלבסוף שילמה העירייה לה"ה שטטלנדר 90% מגובה הפיצוי שנקבע בבית משפט (כידוע לך, אנו מימנו את תשלום הפיצוי, כחלק מהסכם הפיתוח).
 - 4.6. בהמשך, הגישה העירייה ביום 22.3.2017 בקשה להפקעת דרך בחלקה 61, בה נכתב כי הוראות תכנית רנ/150 אינם כוללות הוראת הסמכה מתאימה המאפשרת את הפקעת כלל הזכויות בשטח בחלקה על-ידי הועדה המקומית אלא רק הפקעת זכויות חזקה ושימוש, ועל כן, נדרשת לכך הסכמת הועדה מחוזית וזאת בהתאם לסעיף 189 לחוק.

4.7 בעקבות הבקשה הנ"ל התקיימו 3 דיונים בוועדה המחוזית, בימים 12.6.2017, 18:9.2017 ו- 11.12.2017. בדיונים אלו הסביר יועמי"ש העירייה כי קיים פלונטר משפטי כאשר הבעלים בחלקה הינה מדינת ישראל, החוכה הינו שטטלנדר וקיים גורם נוסף שהינה העירייה.

בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית ביום 18.9.2018, הסביר היועמי"ש, כי "מה שיכול לקרות, ייתכן וזה לא מובן מאליו, שהמינהל יוכל להגיש תביעת פינוי נגד שטטלנדר, אך זה יארך שנים. אגב, לא מזהה כל כך עילת פינוי של המינהל. זאת אומרת נוצר פה איוושה ייצור, שלא מאפשר לעירייה לזוז לשום מקום".

בדיון השלישי שהתקיים ביום 11.12.2017, הדגיש, מהנדס העיר בפני הועדה, כי בחוראות תכנית רנ/150 ישנן התניות תחבורתיות, וכי ללא סליחה של דרך מס' 8, לא ניתן להוציא היתרי בנייה בשטח התכנית.

4.8 בהחלטת הועדה להפקיע את החלקה נ"מקה הועדה כי "המקרקעין נשוא הבקשה חיונים למימושה של תכנית רנ/150. הועדה מציינת כי סעיף 24.4.1 בתכנית רנ/150 קובע התניות ברורות להשלמת מטלות התחבורתיות וכי מימושה של התכנית מהווה חלק מהעוגן הכלכלי של ראש העין".

הועדה אף הוסיפה: "באשר לעיתוי ביצוע ההפקעה, תכנית רנ/150 אושרה בשנת 2002, ואולם הועדה המקומית פועלת למימוש ואין מדובר בשיהוי ובזניחת המטרה הציבורית. הועדה מציינת בהקשר זה, את דברי מהנדס הועדה המקומית ראש העין לפיהם גשר מעל נחל רבה מס' 9 כבר נמצא בביצוע וכן הגשר בדרך מס' 8 המצוייה על החלקה של המתנגד".

הננו להדגיש, כי ביצוע הגשרים אותם מצוין מהנדס, כולל הגשר בדרך מס' 8, בוצעו על-ידי נצבא עוד טרם הליך ההפקעה, כלומר חברתנו פעלה במקביל ולא המתנה לביצוע ההפקעה בפועל.

רצ"ב לעיונכם פרוטוקולים של הדיונים הנ"ל שהתקיימו בוועדה המחוזית.

5. לאור כל האמור לעיל, והיות ומדובר בתנאי למתן היתר בנייה במתחם רנ/150, הרי שהיתה מניעה סטטוטורית לקבלת היתרי בנייה במתחם רנ/150 ולמימוש זכויות הבנייה בו עד סוף שנת 2018.

6. ואכן, בסוף שנת 2018 ובתחילת שנת 2019 הוצאו היתרי בנייה למגרש 300 וחברתנו החלה במימוש הזכויות שכללו בשלב ראשון בנייה של כ-90,000 מ"ר עיליים ו-75,000 מ"ר תת קרקעיים.

מגרש 300 עתיד להתאכלס בתחילת שנת 2021.

7. במקביל, חברתנו מקדמת תכנון במגרשים 31-33 שיהווה את המוגד המסחרי של האזור וכוללים מתחם מסחר גדול בהיקף של כ-30,000 מ"ר עילי ו-40,000 מ"ר תת קרקעי.

בנוסף, אנו מקדמים את התכנון של המרכז הקולינרי של דבאח בהיקף של כ-6,500 מ"ר עילי.

8. כיוון, כי טענות אלו הועלו בפני מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם הארכת חוזה הפיתוח בקרקע שהסתיים בשנת 2019 והמינהל קיבל את עמדתנו כי היתוח מניעה סטטוטורית לפיתוח הקרקע והאריך את חוזה הפיתוח בקרקע עד שנת 2025.

9. לבקשתך להלן גאנט לוחות זמנים, צפוי להשלמת בניית הזכויות המאושרות.

2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	היקף זכויות	מגרשים
							82,950 מ"ר משרדים 10,000 מ"ר מסחר	300
							49,000 מ"ר משרדים 28,000 מ"ר מסחר	17-20 ו-31-33
							15,000 מ"ר מסחר 10,000 מ"ר בילוי	4111-4112
							13,000 מ"ר מסחר 11,000 מ"ר משרדים	4121-4122
							12,000 מ"ר תערוכה ותצוגה	51
							מסוף תחבורתי 690 מ"ר	211

סה"כ זכויות בניה: 231,840 מ"ר

10. יצויין, כי שוק הנדל"ן ככלל ושוק המשרדים בפרט נמצאים בתקופת אי ודאות בשל משבר הקורונה ולוחות הזמנים הנייל כפופים לשינויים שעלולים להיווצר כתוצאה מתקופה זו.

11. הנני עומד לרשותך ככל שהינך זקוק לפרטים נוספים.

בכבוד רב ובברכה,

פחאל אטיאס, מנכ"ל

עמוד: 1
תאריך: 11/07/2017

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר: 2017010 תאריך הישיבה: 12/06/2017

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת המשנה הנקודתית
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

פרוטוקול ישיבה מספר 2017010

תאריך הישיבה: יום שני, י"ח סיון תשעז, 12/06/2017
פרוטוקול ישיבה מספר 2017010 מקום הישיבה: רחוב הרצל 91, רמלה

מסמך החלטות

עמוד: 2
תאריך: 11/07/2017

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר: 2017010 תאריך הישיבה: 12/06/2017

על סדר היום:

סטטוס	שם
1	אישור פרוטוקול
2	413-0392688 (רצ): הארכת דרך מאושרת לחיבור לכביש 4313 רצ/מק/1/155/1
3	413-0306001 (רצ): רחוב ארגמן 17 רצ/170/2/א/19
4	רצ/ש/50: בקשה לאישור הפקעת דרך ושצ"פ מתכנית רמ/150
5	רצ/ש/51: בקשה לאישור הפקעת מגרש הכדורגל
6	415-0209536 (לה): מיכה 3 רמלה - שינוי יעוד ממגורים לצרכי ציבור
7	402-0501940 (טב): מפורטת בית המשפט
8	409-0314856 (עח): כפר חיים, משפי' זיו, הפרדת מגרש מגורים מנחלה עח/139/24/1
9	423-0274449 (הר): נווה נאמן - הרומקו 19א

ירד מסדר היום:

בקשה - רצ/ש/918: קרסומוטורס - אולמות תצוגה ומסחר לחברה.

חברי הוועדה:

גב' שפרה פרוקל, מ"מ מתכנן המחוז, מרכזת הוועדה ומ"מ יו"ר הוועדה
מר אלי ברכה, ראש מועצה אזורית חוף השרון, מ"מ נציג רשויות מקומיות
גב' רות ברנס, מ"מ נציגת שר הבינוי והשיכון
גב' טניה פאר, מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל

לשכת תכנון:

עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' דינה בן עבון, מזכירת הוועדה

עמוד : 6
תאריך : 11/07/2017

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר : 2017010 תאריך הישיבה : 12/06/2017

4. רנ/ש/50 :

חברי הוועדה:

גב' שפרה פרינקל, מ"מ מתכנן המחוז, מרכזת הוועדה ומ"מ יו"ר הוועדה
מר אלי ברכה, ראש מועצה אזורית חוף השרון, מ"מ נציג רשויות מקומיות
גב' טניה פאר, מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל

לשכת התכנון:

עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' דינה בן עבו, מזכירת הוועדה
מר איתמר ורהפטיג, צוות מרכז- רשם עיקרי דיון

לשכת התכנון:

מר אריה גלברג, מהנדס העיר ראש העין

רקע:

מטרת הבקשה הינה להפקעת דרך ושצ"פ המהווים חלק מחלקה 61 בגוש 4252 הממוקמת ברח' העבודה, פינת רח' היצירה באזה"ת הישן בראש העין.

בהוראות התכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, רמ/150 סי' 11 רשום כך:

"הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה".

סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה מגדיר מקרקעין לצרכי ציבור כך:

"צרכי ציבור" - כל אחד מאלה: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחיים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מיתקני ביוב, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר האוצר לענין סעיף זה".

בבקשה שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין והתקבלה בלשכת התכנון ביום 22.3.2017 צויין כי בהוראות התכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה רמ/150, אינה כוללת הוראת הסמכת מתאימה המאפשרת את הפקעת שטח החלקה ע"י הוועדה המקומית ונדרשת לכך הסכמת הוועדה המחוזית וזאת ע"פ ובהתאם להוראת סעיף 189 לחוק הקובעות כי:

"הוועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הוועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור נועדו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הוועדה המחוזית".

עמוד : 7
תאריך : 11/07/2017

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר : 2017010 תאריך הישיבה : 12/06/2017

רקע סטטוטרי:

1. בהתאם לתכנית התקפה על השטח, רמ/ 150, ייעוד השטח נשוא הבקשה הינן דרך ושצ"פ. חלקה 61 בגוש 4252 כוללת דרך בשטח של 1,021 מ"ר ושטח ציבורי פתוח בשטח של 600 מ"ר משני צידי הדרך.

החלטה:

הוועדה, לאחר שבחנה את הבקשה ושמעה את עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין, מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר קבלת חוות דעת משפטית של עיריית ראש העין לעניין בקשתה. לדיון יזומנו בעלי העניין.

החלטה זו אושרה בעת הדיון.

עמוד: 1

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
פרוטוקול ישיבה מספר : 2017014 תאריך הישיבה : 18/09/2017

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת המשנה הנקודתית
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר 2017014

תאריך הישיבה : יום שני, כ"ז אלול תשעז 18/9/17
מקום הישיבה : רחוב הרצל 91, רמלה

פרוטוקול ישיבה

סעיפים שנדונו:

1	בקשה - רצ/ש/918 : קרטומטורס - אולמות תצוגה ומסחר לחברה.
2	בקשה - לד/ש/196 : אחסנה פתוחה של מכלי גז
3	תוכנית - 426-0454801 : חלוקת נחלת לוי, חלקה 37 בגוש 3818
4	תוכנית - 414-0475970 : רח/47/950- הסדרת מצב קיים בין שב"צ ומגורים ברח' אורבך וברח' לוסטיג
5	תוכנית - 402-0511758 : חלוקת מגרש לשני מגרשים ושינוי יעוד מתעשייה לתעשייה ומשרדים טב/3613
6	תוכנית - 403-0424978 : 7777-40
7	תוכנית - 403-0299552 : 7758-52
8-10	בקשה - רג/ש/50 : בקשה לאישור הפקעת דרך ושצי"פ מתכנית רמ/150 בקשה - רג/ש/51 : בקשה לאישור הפקעת מגרש הכדורגל בקשה - רג/ש/52 : בקשה לאישור הפקעה לדרך

ירד מסדר היום:

תוכנית - טב/2723 : הוראות בניה לאיזור תעשייה ומסחרי.
--

הפרוטוקול אושר בישיבת הוועדה מיום 30.10.17.

2. תבקשה נדונה בוועדת משנה נקודתית בתאריך 12.6.2017 והוחלט לשוב ולדון במועד נוסף ולזמן את בעלי העניין לדיון.

כרקע לדיון נמסר כי שטח זה הוא חלק מהפרוגרמה לשטחי ספורט הוכנה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית בראש העין.

עיקרי דיון:

מ"מ יו"ר הוועדה, פתחה את הדיון וציינה כי הדיון ייערך בשלוש הבקשות של הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין, לאישור הוועדה המחוזית להפקעת שטחים בהתאם לסי 189 לחוק התו"ב. ציינה כי ב- 2 בקשות נערך דיון קודם והוחלט לקיים דיון נוסף לאחר זימון בעלי העניין בקרקע והעברת חוות דעת משפטית של עיריית ראש העין להסבר הצורך בהפקעה כאמור.

הוועדה החלה בדיון בקשה רנ/ש/50 –

מ"מ יו"ר הוועדה, הציגה את מטרת הבקשה שהינה, הפקעת דרך לשצי"פ, בחלק מחלקה 61 בגוש 4252 וממוקם ברחוב העבודה, פינת רחוב היצירה באזור התעשייה הישן בראש העין. הוראות התוכנית המאושרת שחלה על השטח נשוא הבקשה, זה רנ/ 150. בסעיף 11 רשום כך: "הפקעות לצרכי ציבור – מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסודי מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש בחזקה". הסבירה כי בדיון הקודם מי שייצג את הוועדה המקומית הסביר ש זכויות השימוש לחזקה אינם מספקים והם רוצים להפקיע את זכות הבעלות.

בעל העניין בקרקע בח"ח 61 [מר שטטנדר], ציין כי הוא מבקש להיות מיוצג ע"י עורך דינו. לדבריו, עורך דינו שלח פקס וביקש את החומר לדיון. לדבריו, עוה"ד לא קיבל את החומר ולכן לא הגיע לדיון בוועדה. מבקש לדחות את הישיבה.

מ"מ יו"ר הוועדה ציינה כי הוועדה תשקול את בקשתו של החוכר בקרקע שלא לקיים דיון ללא עורך דינו. ציינה עוד כי זימון לישיבה נשלח לעוה"ד והוא בחר שלא להופיע.

היועמ"ש לעיריית ראש העין, ציין כי לאור שינוי הייעוד של מגרשו של מר שטטנדר, החוכר את הקרקע מרמ"י – שינוי הייעוד מתעשייה לדרך. שולמו לו פיצויים בגובה 90% על בסיס חלוקה בין העיריה לרמ"י, כפי שקבע בית המשפט.

על ייעוד הקרקע אין עוררין, התכנית שקבעה את הדרך הינה תכנית תקפה. זכויותיו של החוכר לא ייפגעו כתוצאה מההפקעה המלאה. מרמ"י נמסר כי הם מסכימים להפקעה.

לדבריו, נוסח הסעיף בתכנית לא מספיק להם על מנת לפנות את הקרקע. הוראת ההפקעה מנוסחת באופן שבו אפילו אין בה הוראה שהמקרקעין יוחכרו לרשות המקומית

וגם אם הייתה הוראה כזאת, זה יוצר לדעתו ייצור כלאיים משפטי. מכיוון שהבעלים זה מדינת ישראל, החוכר זה שטטנדר וקיים חוכר נוסף, שהוא העירייה. לא ברור מה העירייה בדיוק אמורה לעשות עם זה. קיים היגיון, כאשר המנהל הוא בעלים יחיד והוא גם המחזיק היחיד, אולי יש לכל היותר איזשהו פולש, אבל לא כשיש מישהו עם חוזה כדת וכדין.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
פרוטוקול ישיבה מספר : 2017014 תאריך הישיבה : 18/09/2017

לדעתו מה שיכול לקרות, ייתכן וזה לא מובן מאליו, שהמנהל יוכל להגיש תביעת פינוי נגד שטטלנדר, אך זה יארך שנים. אגב לא מזהה כל כך עלת פינוי של המנהל. זאת אומרת נוצר פה איזשהו ייצור, שלא מאפשר לעירייה לזוז לשום מקום, וזה פשוט לא עושה שכל.

עוד סבור כי פיצויים צריכים להשתלם. העירייה איננה מתווכחת בעניין הזה. הייעוד הוא ייעוד קיים, 90% מהפיצויים כבר שולמו. העירייה תצטרך לשלם את ה-10% הנותרים לפי כל הכללים והדקדוקים. הפקעת זכות הבעלות בתיאום עם המנהל ובסיכום איתו, תאפשר לעירייה אוטומטית להפקיע את כל הזכויות ולהשיג את הפינוי ולהתקדם עם התוכנית.

חוזר ומדגיש כי הסעיף כמו שהוא מנוסח היום ב-רנ/150, הוא סעיף מוזר. אבל כשהמנהל מסכים וכששולמו 90% פיצויים וצריך לקדם את הפרויקט, הוועדה המחוזית צריכה להסכים להפקעה. זה לא בא לפגוע בשום זכות של מר שטטלנדר.

לסיכום הסביר הפקעת זכות הבעלות על פי הבנתנו ותפיסתנו, היא בין מערכת יחסים שבין העירייה או הוועדה המקומית לבין הבעלים הרשום. כשהמדינה מסכימה שהיא הבעלים הרשום, המנהל, אני מתקשה לראות איזה זכות עמידה יש בדרך.

מ"מ יו"ר הוועדה, מציינת כי נציגת המנהל משתתפת בדיון ואדריכל המנהל מסר ללשכת התכנון שהם לא מתנגדים להפקעת השטח.

בקשה רנ/ש/51 -

מ"מ יו"ר הוועדה, הסבירה כי מדובר בבקשה להפקעת חלק ממגרש בייעוד מרכז ספורט. המגרש הינו חלק ממגרש 2080 הנמצא בגוש 4271, ומהווה חלק מחלקה 163. המגרש גובל ברחוב שלמה המלך ודרך 444, נמצא בכניסה המערבית לראש העין.

ציינה כי בבקשה שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין ללשכת תכנון, ביום 06/03/2017, צוין כי ניסוח סעיף הפקעה בהוראות התוכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, אפ/ 2000 סעיף 85 אינו מאפשר את הפקעת שטח מגרש הכדורגל על ידי הוועדה המקומית, ונדרשת לכך הסכמת הוועדה המחוזית.

בסי' 85 נקבע: "כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כגון לדרכים, שטח ציבורי פתוח לבנייני ציבור, יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק, תוך שנתיים מהתחלת התוכנית הקובעת את ייעודה. אולם, אין בהוראה זו למנוע מהוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, להפקיע גם לאחר תקופה האמורה. השטחים המיועדים לצרכי ציבור כאמור לעיל, יירשמו על שם הרשות המקומית. מכיוון שעברו יותר משנתיים ממועד אישור התכנית, מובאת הבקשה לפתחה של הוועדה המחוזית בהתאם להוראות התכנית.

היועץ המשפטי של עיריית ראש העין, ציין כי ייעוד המגרש הינו לספורט, השטח שימש כמגרש כדורגל לאורך שנים רבות. השטח היה בבעלות ההסתדרות שמכרה את המגרש לחבי נווה איתנים אשר נמצאת בהליכי פירוק. המנהל סירב להכיר בעסקת המכירה ולכן במשך זמן רב לא ניתן היה להפקיע את המגרש. ישולמו פיצויים למי שמגיע. אין אפשרות לנצל את השטח שלא לייעוד ספורט, וזהו מגרש הכדורגל היחידי בעיר ראש העין. כיום המגרש נטוש.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר 2017019 תאריך הישיבה: 11/12/2017

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר 2017019

תאריך הישיבה: יום שני, כ"ג כסלו, תשע"ח 11/12/2017
מקום הישיבה: רחוב הרצל 91, רמלה

מסמך החלטות

סעיפים שנדונו:

- 1 אישור פרויקט
- 2 רב/ש 50 : בקשה לאישור הפקעת דרך וש"פ מתכנית רב/ 150
- 3 415-0544452 : תוספת שימושים ציבוריים במגרש ציבורי מס' 503 בקרית האמנים, רמלה
- 4 417-0125708 : שינוי יעוד למגורים ומסחר ותוספת זכויות למסחר, שד/15/1004
- 5 426-0464776 : תחנת תדלוק כביש 44
- 6 453-0335620 : מגורים ב'בוטינסקי פינת הזית בגדרה
- 7 423-0171629 : רחוב השחר החד השרון הר/55/19/1000
- 8 423-0151316 : הר/4/151 מעבר תשתיות עירונית דרך מגרש 111
- 9 408-0280529 : גת/11/750/ה - שינוי שצ"פ לשפ"פ, רוטשטיין
- 10 גת/ח/2 : שרותי חוף קריית צאנז
- 11 456-0498360 : גני טל הרחבת שטח למבני ציבור בר/מק/1/312/א'1
- 12 409-0306647 : עח/16/138-הדר עם, בן-ציון, תוספת שמוש ליקב בנחלה חקלאית

2. רנ/ש/50 : בקשה לאישור הפקעת דרך ושצ"פ מתכנית רנ/150

חברי הוועדה:

גב' שירה ברגד, יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז.
גב' שמרית תיבני, מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל.
גב' שני משיח, מ"מ נציגת משרד התחבורה.

לשכת התכנון:

מר גיא קפלן, מתכנן המחוז.
גב' שפרה פרנקל, מ"מ מתכנן המחוז.
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
גב' רותי ברבי, מ"מ מזכירת הוועדה.
גב' נועה הדר, לשכת התכנון

השתתפו:

עו"ד משה קמר, ב"כ שטטלנדר.
עו"ד משה כהן, ב"כ עיריית ראש העין.
מר אריה גלברג, מהנדס העיר ראש העין.

רקע:

מטרת הבקשה הינה הפקעת דרך ושצ"פ המהווים חלק מחלקה 61 בגוש 4252 ברמת העבודה, פינת רח' היצירה באזה"ת הישן בראש העין.

בבקשה שהגישה הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין שהתקבלה בלשכת התכנון ביום 22.3.2017 צוין כי הוראות התכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה רנ/150, אינה כוללת הוראות הסמכה מתאימה המאפשרת את הפקעת כלל הזכויות בשטח החלקה ע"י הוועדה המקומית כי אם רק את הפקעת זכויות החזקה והשימוש. לפיכך נדרשת לכך הסכמת הוועדה המחוזית וזאת ע"פ ובהתאם להוראות סעיף 189 לחוק.

רקע סטטוטרי:

1. בהתאם לתכנית רנ/150, ייעוד השטח נשוא הבקשה הינו דרך ושצ"פ. חלקה 61 בגוש 4252 כוללת

דרך בשטח של 1,021 מ"ר ושטח ציבורי פתוח בשטח של 600 מ"ר משני צדי הדרך.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר 2017019 תאריך הישיבה: 11/12/2017

2. בתאריך 12.6.2017 התקיים בוועדת משנה נקודתית דיון בבקשה זו והוחלט לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית של עיריית ראש העין וכן נקבע כי לדיון יוזמנו בעלי העניין.
3. בתאריך 2.7.17 התקבלה בלשכת התכנון חו"ד משפטית כמבוקש.
4. בתאריך 18.9.17 התקיים דיון בוועדת המשנה. על רקע טענות לאי קבלת חומרים והעדרו של ב"כ בעל הקרקע מהדיון הקודם, הוחלט לקיים דיון נוסף.
5. בתאריך 15.11.17 נשלחה לבא כוח בעל הקרקע מכתב הבקשה של עיריית ראש העין וכן חוות הדעת המשפטית של עיריית ראש העין.

עיקרי הדיון הפומבי:

נציגת לשכת התכנון, הציגה את מיקום הבקשה ואת הרקע הסטטוטורי.

בא כוח בעל המקרקעין, ציין כי הוא מייצג את מר שטטנדר בעל החלקה, וכי הם מתנגדים לבקשת ההפקעה בעת הזו. לדבריו, אמנם אין זה השלב לערער על התכנית התקפה, אך לבעל השטח נגרם עוול בכך ששטחו לא נכלל בעבר ב"איחוד וחלוקה". הציג לוועדה תצלום אוויר מ-2016 המראה כי השטח עדיין אינו מפותח. ציין כי אל המתחם מתוכננות שלוש דרכים עיקריות, ולדעתו הגישה דרך חלקה 61 הינה משנית, לכן ניתן לדחות את ביצוע ההפקעה לשלב מאוחר יותר. בחלקה קיים מבנה תעשייה המשמש לפרנסת הבעלים. הסביר כי ההפקעה צריכה להיעשות אחרי שיקול דעת. ציין שפרוטוקול הדיון בראש העין לא נמסר למרשו, למרות בקשה. עוד ציין שעל פי הפסיקה, לא ניתן להפקיע ללא החלטה של מועצת העיר לתקצב את הכביש, לדבריו, אין מידע לגבי החלטת ראש העין לתקצב ולסלול את הכביש שיש בו צורך ציבורי לדבריהם.

בא כוח עיריית ראש העין, הסביר כי בעל החלקה קיבל פיצויים על שינוי הייעוד של חלקתו בגובה 90% משווי הנכס. בפועל קיים מבנה לתעשייה בשימוש שאינו תואם את התכנית התקפה. ניסוח סעיף ההפקעה בתכנית לא מאפשר את ההפקעה בפועל, רק הפקעה של שימוש וחזקה. לדבריו, משפטית תיווצר תסבוכת כאשר יש חוכר אחר על הקרקע. לכן יש גם הסכמה של רמ"י לבקשה להפקעה.

מהנדס הנציר ראש העין, ציין כי בשטח נעשית סלילה של הדרכים. הוחל כבר בביצוע של 2 גשרים מעל לנחל רבה - (הראה על גבי תשריט חכנית ר/נ/150 את מיקום הגשרים על דרך 9 ודרך 8). בהוראות התכנית ישנן התניות תחבורתיות, ביניהן שללא סלילה של הדרך המיועדת להפקעה ודרכים אחרות, לא ניתן להוציא היתרי בניה.

ציין שפיתוח האזור הגדון מהווה את העוגן הכלכלי לבנייה הנרחבת של יח"ד בשכונות המזרחיות.

עיקרי הדיון הפומבי:

מתכנן המחוז, הקריא מתוך הוראות תכנית ר/נ/150 את שלבי הביצוע התחבורתיים.

י"ר' הועדה המחוזית, ציינה כי הדרך היא תנאי לביצוע המתחם וכי לאזור המתוכנן קיימת חשיבות לביצוע הכלכלית של ראש העין.

חברי הועדה הביעו את הסכמתם.

החלטה:

לאחר שבחנה את הבקשה וקיבלה את עמדת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש העין לרבות תו"ד משפטית שמציינת כי רמ"י אינה מתנגדת לבקשה, ולאחר ששמעה את בא כוח בעל העניין במקרקעין, מחליטה הועדה לאשר לוועדה המקומית את הפקעת השטח הנדון, בגוש 4252 חלק מחלקה 61, בראש העין בהתאם להוראת סעיף 189 לחוק.

1. בהוראות התכנית המאושרת החלה על השטח נשוא הבקשה, ר/נ 150 ס' 11 נקבע:

"הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה".

2. השטח הנדון נקבע בתכנית כשטח לדרך ולשצ"פ, ולפיכך נכלל בסעיף 188 לחוק.

3. לפי סעיף 189 לחוק:

"הועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מתאר מקומית או של תכנית מטרייה, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה גורעו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה; אם בתכנית כאמור גורעו המקרקעין להפקעה, אין ההפקעה טעונה הסכמת הועדה המחוזית".

4. הועדה השתכנעה בקיום צורך ציבורי מובהק במימוש של השטחים המיועדים לדרכים הועדה סבורה, כי המקרקעין נשוא הבקשה חיוניים למימושה של תכנית ר/נ 150. הועדה מציינת כי סעיף 24.4.1 בתכנית ר/נ 150 קובע התניות ברורות להשלמת המטלות התחבורתיות וכי מימושה של התכנית מהווה חלק מהעוגן הכלכלי של ראש העין וזאת כאיזון למימוש תכניות הבנייה בהיקף משמעותי בשכונות המזרחיות של העיר.

5. באשר לעיתוי ביצוע ההפקעה - תכנית ר/נ 150 אושרה בשנת 2002, ואולם הועדה המקומית פועלת למימושה ואין מדובר בשיהוי ובזניחת המטרה הציבורית, הועדה מציינת בהקשר זה, את דברי מהנדס הועדה המקומית ראש העין לפיהם הגשר מעל נחל רבה בדרך מס' 9 כבר נמצא בביצוע וכן הגשר בדרך מס' 8 המצויה על חלקת המתנגד.

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ועדת המשנה הנקודתית
מסמך החלטות ישיבה מספר 2017019 תאריך הישיבה: 11/12/2017

6. זאת ועוד, לפי חוות הדעת של עיריית ראש העין, ההוראה בתכנית לפיה ניתן להפקיע רק את זכויות החזקה והשימוש, איננה מאפשרת את מימוש התכנית, מקום בו קיים חוכר במקרקעין ונדרשת הפקעה מלאה. עוד יצוין, כי רשות מקרקעי ישראל הסכימה לבקשת העירייה להפקיע את הדרך והשצ"פ.
7. לאור כל האמור, השתכנעה הועדה כי הפקעת כל הזכויות נדרשת לצורך מימושה של התכנית ולפיכך ניתנת הסכמתה להפקעה מלאה של הזכויות.
8. בשולי ההחלטה, קוראת הועדה לוועדה המקומית להכין תכנית תקנונית אשר תפטור את הוועדה המחוזית מהצורך לדון בבקשות הפקעה ברחבי העיר, מקום בו קבעו התכניות המקוריות הוראות הפקעה של זכויות חזקה ושימוש, במקרקעי ישראל.

תאריך: 14/12/17

שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז

רותי ברבי
מ"מ מזכירת הועדה

3. 415-0544452: תוספת שימושים ציבוריים במגרש ציבורי מס' 503 בקריית האמנים, רמלה.

חברי הוועדה:

- גב' שירה ברנד, יו"ר הוועדה המחוזית מחוז מרכז.
- גב' שומריית תיבני, מ"מ נציגת רשות מקרקעי ישראל.
- גב' שוגי משיח, מ"מ נציגת משרד התחבורה.

לשכת התכנון:

- מר גיא קפלן, מתכנן המחוז.
- גב' שפריה פרינקל, מ"מ מתכנן המחוז.
- עו"ד גיא בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית.
- גב' רותי ברבי, מ"מ מזכירת הוועדה.
- גב' יעל חיא מליק, לשכת התכנון

השתתפו:

- גב' אפרת כהן, נציגת הועדה המקומית.

רקע:

נספח 5 (עמ' 79-82)

מכתב תשובה של ב"כ

העירייה מיום 22/3/2021

(בצירוף מכתב תזכורת מיום

9/5/2021 שלא נענה)



משה כהן - משרד עורכי דין

MOSHE COHEN - LAW OFFICE

Moshe Cohen, Adv.

7 METZADA ST.
B.S.R 4 27th FLOOR
BNEI BRAK 5126112
פקס. 03-6392888

משה כהן, עו"ד

רחוב מצדה 7
מגדל ב.ס.ר 4 קומה 27
בני ברק 5126112
טל. 03-5756167

carloose@zahav.net.il

תאריך: 22/3/2021
מספרנו: 4705

לכבוד
מר פריאל אטיאס, מנכ"ל
מפעלי תחנות בע"מ
רחוב גרניט 8 קריית אריה פ"ת
peri@equital-group.com

א.נ.,

הנדון: בנייני מסחר תכנית רנ/150 - מכתבך מיום 7/1/2021

במענה למכתבך מיום 7/1/2021 הורתני מרשתי, עיריית ראש העין, להשיבך כדלהלן:

1. ביום 9/9/2014 נחתם בין העירייה ובין מפעלי תחנות הסכם לפיתוח תשתיות בתחום תכנית רנ/150 ו- רנ/9.א. במסגרת ההסכם נטלה על עצמה מפעלי תחנות התחייבות ברורה, חד משמעית ובלתי מותנית, מהותית מאין כמוה מבחינת העירייה, לבנות את הבניינים המשמשים למסחר ולתעשייה בפרויקט בתוך 4 שנים ממועד אישור ההסכם. לעומת זאת - להקמת בנייני המשרדים לא נקבעה מסגרת זמן קשיחה, והיא הותנתה "בהתאם לקצב שיווקם ובהקדם האפשרי לאחר מועד זה ובכפוף לוי" (סעיפים 6 ה. (2) ו- (3) להסכם בהתאמה).
2. הבניינים הנבנים כיום הם בנייני משרדים בלבד, וברור כי במגבלה של 48 חודשים ביחס לבנייני המסחר והתעשייה אין למפעלי תחנות שום כוונה ו/או יכולת לעמוד. מפעלי תחנות מצויה לכן, בחלוף למעלה מ-6 שנים ואפילו יאומץ הנטען במכתבך, בהפרה מהותית וקשה של התחייבותה האמורה, על כל המשתמע והכרוך בכך.
3. שלא כנטען במכתבך, לעיכוב הבנייה אין ומעולם לא היה קשר לפינוי מגרש שטטלנדר, שבוצע בפועל בתחילת שנת 2019. מקור העיכוב הוא, בעיקר ולאמיתו של דבר, בשינויי תכנון מהותיים אותם יזמה ומשיקוליה שלה מפעלי תחנות, שינויים שבאו לידי ביטוי בתכנית אמדוקס למשל (418-0464388). שינויים אלה, הם לבדם, "תקעו" את הפרויקט למשך כשנתיים (2016-2017) והדברים ידועים. כך למשל ולהמחשה - רק ביום 14/2/2018 (!) ניתן לכם היתר להקמת הגשר מעל דרך מס' 8, גשר שלהקמתו אין ולא היה כל קשר לפינוי מגרש שטטלנדר.
4. ניסיון מפעלי תחנות להיתלות במועד הפינוי של מגרש שטטלנדר הוא מופרך, ומן הראוי היה להימנע ממנו. הליכי הפקעת זכויות השימוש והחזקה (גם) ביחס למגרש זה בוצעו עוד בשנים 2013-2014, טרם חתימת הסכם התשתיות. הפנייה לוועדה המחוזית לשם הפקעת זכות הבעלות נעשתה מטעמי זהירות בלבד, הדברים ידועים היטב גם לכם, ואין בטכניקת הצגת

הדברים בפני הוועדה המחוזית כדי לשנות מעובדה זו. כן אמורים הדברים בסיוע שניתן לכם, לבקשתכם ולפנים משורת הדין, להארכת תקופת הפיתוח מול רמ"י. עשיית שימוש בסיוע זה שניתן לכם ע"י העירייה, לטובת הנמקת הפרת התחייבויותיכם כלפיה, היא בלתי ראויה ובלשון המעטה.

5. זאת ועוד - על אף האמור בהוראת השלביות שבתכנית רנ/150 (סעיף 24.4.1), אין ומעולם לא הייתה מניעה אמיתית ממתן היתרים (אף בהנחה שסלילת דרך מספר 8 היא תנאי להיתרי בנייה ולא לאכלוס או למתן תעודת גמר), מה עוד שניתן היה להגמיש הוראה זו ו/או לדחות את ביצועה בהליך הקלה קצר ופשוט יחסית. כך למשל - ביום 12/4/2018 קיבלה רשות הרישוי החלטות המאשרות (בתנאים) בקשות להיתרי בנייה במתחם אמדוקס, להקמת חניון תת קרקעי ושני בנייני משרדים ראשונים (+מסחר בקומת הקרקע), ללא התנייתן בסלילת דרך מס' 8 תחילה.

6. סיכומם של דברים: העירייה רואה במפעלי תחנות כמי שמפירה את התחייבויותיה הבסיסיות ביותר כלפיה בהתאם להסכם התשתיות, הפרה הכרוכה גם בנוזקים כספיים כבדים לקופתה ולאינטרס הציבורי אותו היא מייצגת, ובכוונתה לעמוד על משמר זכויותיה.

7. אך מובן כי אין במכתבי זה משום מיצוי מלוא טענות העירייה, והיא שומרת על מלוא זכויותיה לידיעתך.

בכבוד רב
משה כהן, עו"ד

C11292

העתקים:

1. שלום בן משה - ראש העיר
2. רחבעם חיים - גזבר
3. עו"ד פרומה פורת - יועמ"ש
4. משה לורברבוים - מהנדס העיר
5. ישי אדוארד - יו"ר וועדת המשנה

עו"ד משה כהן

מאת: <carlosetzahav.net.il> עו"ד משה כהן
נשלח: 09 מאי 2021 07:15
אל: פרי אטיאס (מפעלי תחנות)
עותק: 'עו"ד פרומה פורת' (fruma@rosh.org.il) רחבעם חיים;
נושא: FW: 7/1/2021 מיום - מכתבך מיום 150/רנ - בנייני מסחר תכנית רנ/150 -
קבצים מצורפים: c11292.doc

פרי בוקר טוב
מכתבי המצורף מיום 22/3/2021 טרם נענה.
נושא קריטי זה מבחינת העירייה טעון הסדרה ובדחיפות.

משה כהן - משרד עורכי דין
רחוב מצדה 7, מגדל ב.ס.ר. 4 (קומה 27) ב"ב 5126112
טל. 03-5756167, 050-5999400 פקס. 03-6392888
carlosetzahav.net.il

From: עו"ד משה כהן <carlosetzahav.net.il>
Sent: Monday, March 22, 2021 12:21 PM
To: פרי אטיאס (מפעלי תחנות) <peri@equital-group.com>
Cc: עו"ד <gizbar@rosh.org.il> <gizbar@rosh.org.il> רחבעם חיים - גזבר <shalom@rosh.org.il> שלום בן משה (ראש העיר) <fruma@rosh.org.il> <fruma@rosh.org.il> פרומה פורת (מהנדס העיר) <Moshe.l@rosh.org.il> משה לורברבום <yishayed@gmail.com> <yishayed@gmail.com> ישי אדוארד <Moshe.l@rosh.org.il>
Subject: בנייני מסחר תכנית רנ/150 - מכתבך מיום 7/1/2021

משה כהן - משרד עורכי דין
רחוב מצדה 7, מגדל ב.ס.ר. 4 (קומה 27) ב"ב 5126112
טל. 03-5756167, 050-5999400 פקס. 03-6392888
carlosetzahav.net.il