



צ"ל
מזכ"ל מנהל מקרקעי ישראל



הגדרה (כנה)
11/8/15

הסכם 96-5-55427

7381

28-5-96

בין : מינהל מקרקעי ישראל בתור מנהל קרקעות הרשומות על שם מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "המינהל").

לבין : עיריית תל-אביב - יפו (להלן: "העירייה").

הואיל והמינהל מנהל קרקעות המצויות ביפו, במתחם בן כ - 2,000 דונם שגבולותיו מפורטים בתרשים המצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "המתחם"), והוא מעוניין בפיתוחן ושיווקן.

והואיל והעירייה מעוניינת אף היא בפיתוח וקידום ה"מתחם".

והואיל והמינהל חתם עם י.ג. מתאר - ניהול ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה המנהלת") על הסכם הרשאה לביצוע עבודות פיתוח תשתיות ב"מתחם" וכן של עבודות נוספות כמפורט בהסכם (להלן: "ההסכם").

והואיל והמינהל והעירייה רוצים להסדיר ביניהם את נושא פיתוח התשתיות ואת נושא מוסדות הציבור, שיקום ופינויים.

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו וכך יפורש.
2. ידוע לצדדים כי ב"מתחם" נכללים מקרקעין המנוהלים ע"י המינהל, מקרקעין שהינם בבעלות עיריית תל-אביב ומקרקעין השייכים לבעלים פרטיים.
3. הצדדים מצהירים כי :
 - (1). הסכם זה בא להסדיר את כל נושאי הפיתוח והתשתיות ב"מתחם".
 - (2). במידת הצורך תבוצענה גם תשתיות-על הקשורות בפרוייקט וזאת עפ"י בדיקה הנדסית ובאישור ועדת ההיגוי.
 - (3). הפינויים ב"מתחם" יבוצעו וימומנו במסגרת תקציבית נפרדת.
 - (4). מוסדות חינוך חובה ימומנו מקופת הפרוייקט. פרוגרמת המוסדות הנ"ל תתואם עם משרד החינוך.
 - (5). במסגרת הפרוייקט יוקמו וימומנו מוסדות ציבור רשות עפ"י הקריטריונים והפרוגרמה של ועדת ברודט.



- (6). מתקציב ממ"י המיועד לשיפוץ מבנים ביפו תינתן עדיפות לשיקום המבנים המסוכנים שבבעלות המדינה.
4. עבודות פיתוח התשתיות וכן עבודות נוספות ייעשו ע"י המינהל באמצעות "החברה המנהלת" וזאת בהתאם ל"הסכם". העבודות הנ"ל תבוצענה עפ"י תכניות מאושרות ע"י העירייה.
5. לצורך ביצוע ה"הסכם" עם החברה המנהלת הוקמה ועדת היגוי המורכבת מנציגי המינהל, העירייה ומשרד השיכון, וזאת בהתאם לתפקידים כפי שהוגדרו ע"י מנהל המינהל בכתב מינוי מיום 8.5.95 והמצ"ב.
6. הצדדים יקבעו באופן בלעדי את המקום ו/או הרמה ו/או הכמות ו/או האיכות ו/או לוח הזמנים של כל העבודות שתבוצענה עפ"י ה"הסכם" וזאת בכפוף להוראות ועדת ההיגוי.
7. מוסכם כי "החברה המנהלת" תגיש למינהל את תוכניות הפיתוח וביצוע התשתיות, וכן כל תוכנית אחרת כמתחייב מהגדרת העבודות שהוטלו עליה ב"הסכם". כן תגיש את האומדנים הכספיים לביצועם. התוכניות הנ"ל תיבדקנה ע"י המינהל והעירייה ותאושרנה על ידם. לאחר בדיקה ואישור התכניות כאמור יובאו התכניות והאומדנים הכספיים לאישור ועדת ההיגוי.
8. "קופת הפרוייקט" תכלול כספים מהמקורות הבאים:
- (1). כל התקבולים ששולמו לממ"י או לעת"א (אגרות פיתוח והיטל השבחה) בגין ה"מתחם" החל מיום 1.1.93 יועברו ל"קופת הפרוייקט" בצירוף הפרשי הצמדה למדד הבניה החל מיום קבלת התקבול בפועל".
 - (2). אגרות הפיתוח שתיגבה העירייה עפ"י פק' העיריות (נוסח חדש) וחוקי העזר מהבעלים הפרטיים, למעט אגרות הבניה שגובה העירייה בעת מתן היתר הבניה.
 - (3). הוצאות פיתוח התשתיות שישלם כל יזם לאחר זכייתו, בין במגרש ריק ובין בנכס מבונה, לרבות בגין זכויות בניה נוספות. הסכום שישולם על ידי היזם לא יפחת מסך של \$20,000 ליחידת דיור או לכל 50 מ"ר שטח שאינו למגורים.
 - (4). היטל השבחה מקרקעות פרטיות יועבר לקופת הפרוייקט מייד עם גבייתו.

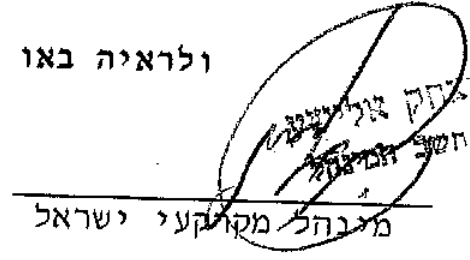
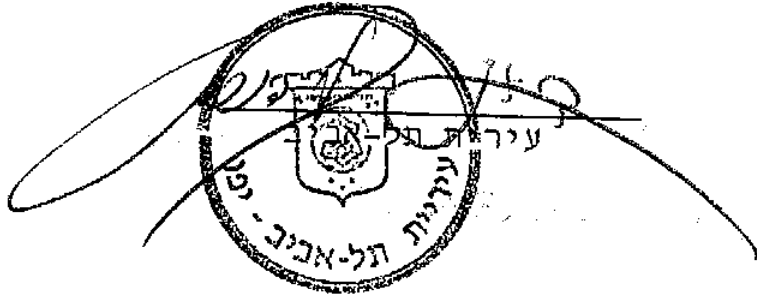


- (5) הוצאות פיתוח התשתיות בעת שיווק הקרקעות שבבעלות העיריה דינם יהיה כדין הקרקעות המשוקות בסעיף (3) לעיל.
- (6) כל הכספים שיועברו לעיריה ע"י משרדי הממשלה למטרת הקמת מוסדות חינוך חובה במתחם יועברו מיד ע"י העיריה לקופת הפרוייקט.
- (7) היטלי השבחה בגובה 10% מתקבולי המינהל בתחום הפרוייקט, יועברו מייד עם קבלתם לקופת הפרוייקט.
- (8) כספים שייגבו בגין מעבר בנכסי המינהל מדיירות מוגנת להכירה לדורות או למכר, יועברו לקופת הפרוייקט למטרת מימון פיתוח תשתיות. סך של \$ 6,000 ייגבה עבור דירה עד 2 חדרים, סך של \$ 9,000 ייגבה עבור דירת 3 חדרים, סך של \$ 12,000 ייגבה עבור דירת 4 חדרים וסך של \$ 15,000 ייגבה עבור דירת 5 חדרים. לצורך סעיף זה מוגדר "חדר" עד לגודל של 20 מ"ר ברוטו, ועבור כל מ"ר מעבר ל-20 המ"ר ייגבה הסך של \$150.
- הוצאות הפיתוח תשולמנה במעמד חתימת החוזה בין היזם והמינהל והן תועברנה מיד עם קבלתם לקופת הפרוייקט.
9. מדי חצי שנה ועדת ההיגוי תבדוק את תחשיבי העלויות והתקבולים ותעדכן את הסכומים הנקובים בסעיף 8 לעיל בהתאם. הסכום שנקבע בסעיף 8 (3) לעיל הינו זמני בלבד עד לקביעת תכנית העבודה המאושרת וקביעת עלויות הפרוייקט.
10. המינהל מתחייב לכלול במכרזי השיווק סעיף המחייב את היזם/הרוכש לשאת בהוצאות הפיתוח כפי שפורטו בסעיף 8 לעיל.
11. ידוע לעיריה כי "החברה המנהלת" תפתח חשבון בנק על שם המינהל שינוהל ע"י "החברה המנהלת" (להלן "חשבון הפרוייקט") ובו יופקדו כל הכספים המיועדים לפיתוח התשתיות. העבודות תבוצענה בהתאם לאישור ועדת ההיגוי במסגרת התקציב המאושר.
12. העיריה תפקח ותלווה את ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית שיבוצעו במתחם כאמור לעיל כדי לוודא שהביצוע אכן תואם את התקנים העירוניים ואת המוסכם בין הצדדים. "החברה המנהלת" לא תאשר לקבלן חשבון סופי אלא לאחר קבלת העבודות ע"י העיריה ואישורה על כך בכתב. ידוע לעיריה כי עבודות הפיתוח במתחם תבוצענה ע"י "החברה המנהלת" במשך מספר שנים וזאת במקביל לעבודות היזמים. העיריה מתחייבת לתחזק את התשתיות שהושלמו בתחום המתחם ושאושרו והתקבלו על ידה גם אם טרם הסתיימו כל עבודות הפיתוח בתחום המתחם.
13. העיריה תפעל בהתאם לתפקידה בחוק ותהא רשאית לדרוש את קיום כל ההוראות הקבועות בחוק באשר לפיקוח ו/או אחריות ו/או קביעת סטנדרטים ו/או הוראות בטיחות ו/או הוראות אחרות בכל הנוגע לביצוע עבודות כלשהן בתחום האתר.



14. העירייה מצהירה כי קראה את החסכם שבין המינהל להחברה המנהלת ומסכימה לתכנו.

ולראיה באו הצדדים על החתום



תאריך 17.3.96
יוסי כהן
סומתל אגף שיווק ומכירה