

נוסח כתב התחייבות היזם

(אוקטובר 2020)

תאריך: 3 בנובמבר 2020

לכבוד

חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

א.ג.נ.,

**הנדון: כתב התחייבות בקשר עם הקמת תחנות תדלוק ושטחי שירות
בקטעים 19-21 (מחלף שורק עד מחלף שוקת), 3+7 (יקנעם עד צומת סומך) ו- 8+9 (צומת סומך
עד קיבוץ כברי) של כביש חוצה ישראל**

הואיל וחברת כביש חוצה ישראל בע"מ ("החברה") הינה חברה ממשלתית האחראית להקמת כביש חוצה ישראל, הידוע ככביש 6 ("כביש 6" או "הכביש");

והואיל ובקטעים 19-21 (מחלף שורק עד מחלף שוקת), 3+7 (יקנעם עד צומת סומך), 8 ו-9 (צומת סומך עד קיבוץ כברי) של כביש 6 (להלן יקראו כולם "הקטעים"), לא תוכננו נכון למועד זה תחנות תדלוק על ידי החברה, לרבות מתקנים נלווים ושטחי שירות בקשר עם תחנות התדלוק ("שטחי השירות");

והואיל והח"מ (להלן גם: "היזם") מצהיר, כי הנו בעל הזכויות הבלעדי ו/או ברשותו התקשרות תקפה הכוללת זכויות שימוש בלעדיות, בחלק מהמקרקעין הגובלים עם קטע _____ בכביש 6;

והואיל והח"מ מבקש לתכנן ולהקים, על חשבונו ובאחריותו המלאה והבלעדית, תחנות/תדלוק ושטחי שירות בצמוד לכביש 6, תוך חיבורם לכניסה ויציאה לקטעי כביש 6 האמורים בלבד ("פרויקט");

והואיל והחברה הודיעה כי לא תתנגד להקמת הפרוייקט על ידי היזם, ובלבד שיעמוד בכל התנאים המפורטים בכתב התחייבות זה להלן;

והואיל וידוע לח"מ שהעדר התנגדות של החברה לביצוע הפרוייקט על ידו (בכפוף לקבוע בכתב התחייבות זה) איננה מהווה התחייבות כלשהיא מטעמה, לרבות התחייבות לבלעדיות הפרוייקט בקטעים, וכי יכול ויזמים נוספים יפנו אל החברה לביצוע פרויקט דומה בקטעים, או יכול כי החברה תפנה ליזמים נוספים בכל דרך שהיא לביצוע פרויקט בקטעים, וכי החברה לא תתנגד לפנייה ו/או הצעה דומה, בכפוף לשיקול דעתה ולעמידת הפונה ו/או המציע בתנאים.

1. הריני להצהיר ולאשר כדלקמן:

1.1 הנני בעל זכויות החכירה הבלעדיות ו/או ברשותי התקשרות תקפה הכוללת זכויות שימוש בלעדיות, ביחס לשטח בן כ _____ מ"ר בחלקות _____ ו- _____ בגוש _____ באזור ("המקרקעין") הגובל עם הכביש בקטע _____ כהגדרתו לעיל, לפי המסומן בתשריט המצורף לכתב זה **כנספח א'**. עותק חוזה החכירה/ההתקשרות מצ"ב לכתב זה **כנספח ב'**.

1.2 הזכויות במקרקעין נקיות מכל חוב, עיקול, שעבוד, שכירות, משכנתא וזכות צד ג' כלשהי, למעט _____, ולא נדרשת הסכמת צד שלישי כלשהו להעברת ו/או שעבוד זכויותיי בשטח למעט _____ האמור בסעיף זה אינו חל ביחס להסכמת רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), ככל הנדרשת, בהתאם לחוזה החכירה שנחתם עמה וביחס להסכמת בעל שעבוד צף, אשר תתקבלנה, במידת הצורך, תוך כדי הליכי קבלת האישורים כמפורט להלן. למען הסר ספק, הסכמות רמ"י ובעל השעבוד הצף כאמור הנן תנאי לביצוע הפרוייקט על ידי היזם כאמור בכתב התחייבות זה.

1.3 הח"מ ו/או מי מטעמו שיהא אמון על תכנון והקמת הפרויקט הינו בעל ניסיון, ידע ומומחיות בתחומים המיועדים להקמת ולהפעלת הפרויקט, והוא מתחייב לפעול להקמת הפרויקט ולהפעילו ברמה גבוהה ובתנאים מעולים.

1.4 ראיתי ובדקתי את כל הנתונים הקשורים בשטח, לרבות מצבו התכנוני, מיקומו הפיזי, מצב הפיתוח, מערכות המים והחשמל, דרכי הגישה אליו וממנו, ומצאתי אותם מתאימים לדרישות הפרויקט בכל מובן שהוא, ללא סייג.

1.5 ידוע לי שהקמת הפרויקט מותנית בעמידה בתנאים אשר יציבו רמ"י ורשויות התכנון בקשר עם הפרויקט, לרבות תנאים אשר יוגדרו ליזם ע"י החברה בהתאם לעקרונות כתב התחייבות זה.

1.6 ידוע לי שאפשר ושהקטעים יופעלו ככביש אגרה, בין על ידי המדינה או מי מטעמה ובין על ידי זכין פרטי, ואפשר ויופעלו ככביש ללא אגרה והנני מצהיר כי לא תהיינה לי טענות מכל מין וסוג שהוא כנגד החברה ו/או המדינה באשר לאופן הפעלת הכביש כאמור. כן הנני מתחייב לשתף פעולה עם כל גורם שימונה לתחזוק ו/או לתפעל את הקטעים של כביש 6, בין ככביש אגרה ובין ככביש ללא אגרה וזאת בכפוף לכך שחיבור הפרויקט לקטע הרלוונטי באמצעות כניסות ויציאות יעוגן בהסכם, או יוסדר באופן אחר, עם הגורם שיהיה אחראי להפעלת הקטעים.

1.7 כתב התחייבות זה אושר כדין על ידי האורגנים המוסמכים לכך אצל היזם ו/או בעלי המקרקעין, ונחתם על ידי המוסמכים לחיוב היזם ו/או בעלי המקרקעין בחתימתם.

1.8 ההתקשרות בכתב התחייבות זה וביצועו על ידי אינם עומדים בניגוד לדין או להסכם כלשהו ואין כל איסור או מניעה בין בהסכם ובין בכל דרך אחרת לחתימתי על כתב התחייבות זה.

2. הריני להצהיר ולהתחייב לעמידה בעקרונות ו/או אמות המידה ו/או תנאי הסף כאמור בסעיף זה להלן; ידוע לי והנני מתחייב כי העקרונות ו/או ההתחייבויות המפורטים בסעיפים 2.1 ו - 2.2 להלן, יבוא לידי ביטוי מפורש בתכנון התב"ע ככל שתאושר בקשר עם הקמת הפרויקט כהגדרתם להלן.

למען הסר ספק, הנני מתחייב לפעול על פי כל דין והנני מאשר שידוע לי כי אין באיזו מההתחייבויותי על פי כתב התחייבות זה כדי לגרוע מהוראות כל דין אלא להוסיף עליהן.

2.1 תכנון הפרויקט והוצאות

2.1.1 הח"מ מתחייב לתכנן ולהקים על חשבונו ואחריותו הבלעדיים, את תחנות התדלוק ושטחי השירות, לרבות דרכי הגישה אליהם והיציאה מהם מכביש 6 וחזרה לכביש. הח"מ מצהיר כי ידוע לו שכל התכנון לרבות המפרט הטכני והתכנון המפורט של הפרויקט, טעונים אישור בכתב ומראש של החברה. כן מתחייב הח"מ לשאת בעלות המלאה של התכנון, ההקמה והתחזוקה של אותם חלקים מדרכי הגישה לתחנות התדלוק והיציאה מהם הנמצאים בתוך הקו הכחול (גבולות התמ"א).

2.1.2 הח"מ יפעל אצל רמ"י ואצל כל רשויות ו/או גורמי התכנון לאישור תב"ע, קבלת היתר בנייה וקבלת כל אישור או היתר אחר הנדרש על פי כל דין ו/או הסכם בקשר עם הקמת הפרויקט. הח"מ מתחייב כי תכנון הפרויקט ייעשה בשיתוף פעולה מלא עם רשויות התכנון, לרבות עמידה בכל דרישת תכנון שהיא, ככל שתבוא, בקשר עם הקמת הפרויקט.

2.1.3 הח"מ מתחייב כי תכנון הפרויקט ייעשה בהתאם לסטנדרטים הגבוהים והעדכניים ביותר הנהוגים בחברות הדלק הגדולות בישראל ("סטנדרטים מעולים"), וכי כל פעולת תכנון, לרבות תכנונו האדריכלי של הפרויקט וכל

חפירה שהיא מתחת לפני השטח ו/או מעליו תעשה לפי אותם סטנדרטים מעולים.

2.1.4 הח"מ מאשר כי ידוע לו שכל הוצאה ו/או דרישה ו/או שינוי, ככל שיהיו ו/או ידרשו בקשר עם תכנון הפרויקט ו/או קבלת האישורים הסטטוטוריים ו/או בקשר עם הקמתו, לרבות כל שינוי שיידרש, אם יידרש, בקשר עם תוכנית המתאר הארצית לקטע 20 של כביש 6, ("תמ"א 18/20") ו/או תוכנית המתאר הארצית לתחנות תדלוק מספר 18 ("תמ"א 18") ובקשר עם תוכנית מתאר ארצית מספר 35 ("תמ"א 35"), או בקשר לכל תכנית רלבנטית, יחולו עליו.

מובהר בזאת, כי במידה ונדרש הח"מ לכל הוצאה או עלות נוספת, לרבות כל הוצאה בקשר עם מיקום תחנות התדלוק, דרכי התחבורה ו/או הגישה אליהן, "רמפות ירידה ועליה" לכביש 6, שילוט וכל הוצאה בקשר עם השלמת הפרויקט, לרבות כל הוצאה אשר תחול על המקרקעין לאחר ביצוע פעולות התכנון, ככל שיהיו, וכל הוצאה ו/או דרישה אשר תגבש לאחר השלמת הבנייה, יחולו על הח"מ וישולמו על ידו.

2.1.5 הח"מ ו/או בעל הזכויות במקרקעין מאשר ומסכים שעל זכויותיו במקרקעין כהגדרתם לעיל, תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיומו של כתב התחייבות זה.

2.1.6 הח"מ מאשר כי ידוע לו שכל המסים, הארנונות, האגרות וההיטלים למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המקרקעין ו/או על הפרויקט, בעליו ומחזיקיו ("המסים"), יחולו עליו וישולמו על ידו או על ידי מי שיפעיל את תחנות התדלוק ושטחי השירות מטעמו.

2.1.7 מובהר כי תנאיי סעיף 2.1 זה הינם תנאי סף לביצוע הפרויקט, וכי תכנון הפרויקט בהתאם לעקרונות כתב התחייבות זה ייעשה תוך מתן ביטוי מפורש לעקרונותיו ותנאי הסף שבו בתקנון התב"ע אשר יחובר בקשר עם הקמת תחנות התדלוק ושטחי השירות כהגדרתם בכתב התחייבות זה.

הח"מ מתחייב לפעול מול רשויות התכנון בקשר עם הכללתם המלאה של תנאי סעיף 2.1 זה בתקנון התוכנית הרלבנטית נשוא הפרויקט ("התב"ע").

2.2 מבנה הפרויקט

2.2.1 במסגרת ביצוע הפרויקט, ייבנו תחנות התדלוק, ככל הניתן, האחת אל מול השנייה, כך שמשני עברי כביש 6 בקטעים, תמוקמה שתי תחנות דלק ושני שטחי שירות לרווחת הנוסעים, אחת מכל צד.

2.2.2 תחנות התדלוק ושטחי השירות ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 4 ק"מ ממחלף קיים או מתוכנן (למעט אם אישר מוסד התכנון הקלה של עד 10% כקבוע בתמ"א 18).

2.2.3 שטחי השירות יתוכננו כך שיכללו שטחי מנוחה והתרעננות, שירותים בהיקף וברמה נאותה לציבור הנוסעים, מכירת משקאות קרים וחמים ואפשר שיכללו פעילויות נוספות בתחנות התדלוק כדוגמת חנויות נוחות, בתי קפה וכד' לשימוש ציבור הנוסעים, בכפוף לאישור החברה מראש לפעילויות ו/או שימושים אלו ("תמהיל הפעילויות הנוספות").

2.2.4 כמו כן, יובטחו שירותים תברואתיים נפרדים לעובדי תחנות התדלוק ולציבור הנוסעים בהתאם לתקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים

בתחנות דלק), תש"ל-1969 כפי שפורסמו בקובץ התקנות מס' 2452 מיום 18 בספטמבר 1969.

תחנות התדלוק יתוכננו ויבנו "במתווה סגור". כלומר, תקבע בתקנון התב"ע התניה לפיה תחנות התדלוק ו/או שטחי השירות לא יוכלו להיות נגישים ו/או פתוחים לשימוש אחרים שלא דרך כביש 6, כך שכניסות ויציאות מהפרויקט ואליו תתאפשרנה אך ורק מכביש 6 כהגדרתו לעיל.

2.2.5

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, על תכנונם והקצאתם של שטחי השירות בקשר עם תמהיל הפעילויות הנוספות כהגדרתם בכתב התחייבות זה, לעמוד בתנאי תמ"א 18 ובקריטריונים הקבועים בה בקשר עם הקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין-עירוני ובקשר עם העניינים התחבורתיים והסביבתיים.

האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי מפורש בתקנון התב"ע אשר יחובר בקשר עם הקמת הפרויקט ובהתאם לעקרונות המנויים בכתב התחייבות זה.

הח"מ מצהיר כי ידוע לו שבחירת מיקום תחנות התדלוק ושטחי השירות, תבוצע בהתייעצות ובתיאום מוקדם עם החברה, לרבות ביחס לשיקולים הקשורים בגורמים הסביבתיים כגון מניעת מטרדים, מפגעים סביבתיים ותברואתיים, בינוי התחנה (גובה המבנה והגג), גינון, חניות וכיו"ב, והכל בכפוף לכל דין רלבנטי.

2.2.6

החברה תהא זכאית למנות מפקח מטעמה בקשר עם הקמת הפרויקט, תכנונו ובנייתו, וזאת מבלי לגרוע מחובות הח"מ לפקח על הפרויקט בעצמו. הח"מ מתחייב להישמע להוראות המפקח ולפעול על פי הנחיותיו. הח"מ מתחייב לשאת בעלויות הפיקוח האמור על פי דרישת החברה (על פי התעריפים הנהוגים אצל החברה). -

2.3

אחזקה והפעלה של הפרויקט

2.4

ידוע לח"מ, כי ההקמה, האחזקה והתפעול של תחנות התדלוק ושטחי השירות ע"י הח"מ הינם באחריותו הבלעדית והמלאה של הח"מ, והוא מתחייב בזאת להחזיקם ולהפעילם, אם בעצמו או מי מטעמו ואם על ידי המפעיל, בהתאם לסטנדרטים מעולים הנהוגים בענף הדלק בעולם ובארבע חברות הדלק הגדולות בישראל, כך שבין היתר, יופעל בתחנות התדלוק ובשטחי השירות אך ורק הציוד המעולה והחדש ביותר הקיים. כן מתחייב הח"מ לשאת בעלויות האחזקה של החלקים מדרכי הגישה לתחנות התדלוק והיציאה מהם הנמצאים בתוך הקו הכחול, בהתאם לדרישת החברה.

2.4.1

"ציוד" – לרבות משאבות תדלוק רגילות (סולר ובנוזין), משאבות תדלוק לשירות עצמי (בתמהיל נמוך), אפשרות לשימוש בהתקנים אוטומטיים לתדלוק אישי כגון "פזומט" ו/או "דלקן", אופציה לשימוש בבנוזין ו/או סולר מוזל בקשר עם רכבי שירותי הביטחון וכן "משאבות ירוקות" (ביו-דיזל) ו/או אפשרות לתדלוק בגז, ו/או אפשרות לטעינה חשמלית, ככל שהדבר יתאפשר.

נמחק

2.5

מסירת מידע

2.6

הח"מ יעמיד לרשות החברה כל מידע שהיא תבקש על מנת להבטיח שהוא פועל בהתאם להתחייבויותיו בכתב התחייבות זה, לרבות פוליסות ביטוח וכיו"ב.

2.6.1

2.6.2 הח"מ יאפשר לנציגי החברה לבקר באתר הפרויקט, בכביש 6 וכן יאפשר גישה לדו"חות, התוכניות, התשריטים וכל מידע אחר שנאסף בקשר לפרויקט.

2.7 התקשרות בהסכמים נלווים

2.7.1 במידה והח"מ יתקשר בהסכמים עם צדדים שלישיים לביצוע הפרויקט ("ההסכמים הנלווים") יהיו ההסכמים הנלווים כפופים להתחייבויות כמפורט בכתב התחייבות זה.

בכלל זה, יתקשר הח"מ בהסכם עם גורם המוסמך לתפעל את תחנות התדלוק ושטחי השירות ("המפעיל" ו"הסכם ההפעלה"). תקופת הסכם ההפעלה תקבע על ידי הח"מ בתאום עם החברה.

2.7.2 הליכי ההתקשרות בהסכמים הנלווים יהיו שוויוניים ותחרותיים, ויאפשרו לכל גורם בעל נסיון מוכח בהפעלת תחנות דלק להתחרות על הפעלת התחנות והשרותים הנלווים. הוראות ההסכמים הנלווים בכל הנוגע למילוי ההתחייבויות הכלולות בכתב התחייבות זה תהיינה כפופות לאישור מראש של החברה. הצדדים לא יהיו רשאים לשנות את הוראות ההסכמים הנלווים בכל הנוגע להתחייבויות הכלולות בכתב התחייבות זה, במישרין או בעקיפין, אלא בהסכמת החברה בכתב ומראש. למען הסר ספק מובהר בזה שהחברה לא תימנע ממתן אישור כאמור מטעמים שאינם סבירים.

2.7.3 הח"מ יוודא שבכל ההסכמים הנלווים (לרבות הסכם ההפעלה) תיכלל הוראה לפיה הצד השני להסכם מאשר כי הוא מודע ומסכים לכל הוראות כתב התחייבות זה והשלכותיהן, לרבות לעניין הפרת ההסכמים והסעדים בגין הפרות כאמור. הח"מ לא יהא רשאי להוסיף או לגרוע מהוראות כתב התחייבות זה במסגרת ההסכמים הנלווים, אלא בהסכמת החברה בכתב.

למען הסר ספק, מובהר כי הסכמים הנלווים הנם בבחינת הסכמים לטובת צד שלישי, הוא החברה, ולחברה יעמדו כל הזכויות והסעדים העומדים ליזם על פיהם, בין היתר באופן שכל טענה שיש ליזם על פי ההסכמים הנ"ל תעמוד גם לחברה.

2.7.4 ידוע לח"מ כי התקשרות עם צדדים שלישיים כאמור לא תשחרר אותו מהתחייבויותיו ואחריותו כלפי החברה, וכי הח"מ יישא במלוא האחריות למעשיהם ומחדליהם של צדדים שלישיים כאמור.

2.8 ביטוח

מבלי לגרוע מאחריות הח"מ לפי הסכם ו/או דין, הח"מ מתחייב לוודא כי נערכו בחברת ביטוח מורשית ובעלת מוניטין פוליסות ביטוח מלאות המגנות עליו, על החברה ועל הבאים מכוחם ו/או מטעמם מפני אבדן, נזק או אחריות הקשורים או הנובעים מביצוע הפרויקט, הקמתו, אחזקתו, תפעולו והפעלתו, זאת מיום התחלת עבודות הפרויקט.

2.9 אחריות והתחייבות שיפוי

2.9.1 הח"מ יישא באחריות בלעדית לכל נזק שיגרם לחברה או לצד שלישי כלשהו (לרבות לעובדים בפרויקט או למשתמשים בכביש 6) הנובעים מהפרויקט או קשורים אליו, תכנונו, בנייתו, הפעלתו, תחזוקתו או השימוש בו וכן לכל מעשה ו/או מחדל של מי מטעם היזם ו/או המפעיל, לרבות אחריות כלשהי בגין מעשה או מחדל של אחד מעובדיהם ו/או מי

מטעמים הנובעים או הקשורים לני"ל או המהווים הפרה של כתב התחייבות זה ולכל ההוצאות הנובעים ו/או הקשורים לכך.

2.9.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הח"מ מצהיר ומתחייב כי הוא יתן שיפוי לועדה המקומית, במידה ויידרש, בקשר עם תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965, ככל שיהיו. על מנת להסיר ספק, החברה לא תהיה אחראית ולא תישא בתביעות כאמור.

2.9.3 הח"מ מתחייב לשפות את החברה באופן מלא בגין כל נזק, אחריות, דרישה, תביעה, צו, פסק דין, הוצאה וכל תרופה מכל סוג שהוא הנובעים או הניתנים בקשר עם תכנונו ו/או הקמתו ו/או תפעולו ו/או תחזוקתו של הפרויקט ועם האמור בכתב התחייבות זה, לרבות הוצאות משפטיות, בתוך המועד שנקבע בהודעת השיפוי.

2.9.4 כל האמור בסעיפים 2.9.1 עד 2.9.3 מותנה באישור התבי"ע לפרויקט ו/או בהקצאת הקרקע בחוזה מהוון מרשות מקרקעי ישראל לח"מ, לפי העניין.

3. שונות

- 3.1** הח"מ מתחייב לשאת בכל הוצאות החברה בקשר עם הפרויקט כאמור לעיל ולהלן.
- 3.2** ידוע לי, והנני מתחייב לכך שכל העברת זכויות שלי בפרויקט לצד ג' תהיה כפופה לכתב התחייבות זה ולכך שכתב התחייבות זה יחול במלואו על הגורם הנעבר.
- 3.3** ידוע לי כי החברה תהא רשאית להעביר את זכויותיה על פי כתב התחייבות זה, כולן או מקצתן, לצד ג'. אם מסיבה כלשהי תפסיק החברה להתקיים, יומחו כל זכויותיה באופן אוטומטי למדינת ישראל.
- 3.4** ידוע לח"מ, כי במקרה של הפרת כתב התחייבות זה על ידי הח"מ או מי מטעמו, ומבלי לגרוע מיתר הסעדים המגיעים לחברה על פי דין, תהא רשאית החברה, לפי שיקול דעתה, לחסום את דרכי הגישה לתחנות התדלוק מכביש 6 וחזרה. הח"מ מתחייב לכלול בהסכם עם המפעיל הוראה, לפיה הח"מ יהא רשאי להביא לסיום הסכם ההפעלה במקרה של סגירת דרכי הגישה על ידי החברה כאמור.
- 3.5** הח"מ מתחייב לעדכן את החברה מעת לעת בדבר התקדמות הפרוייקט וזמן סביר טרם ביצועו של כל שלב (כגון הגשת תכניות לרשויות התכנון).

ולראיה באתי על החתום :

היזם

אישור חתימה

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כעו"ד של _____, ח.פ. _____ ("היזם"), מאשר בזה כי על גבי ההסכם חתמו בפני ה"ה _____, ו- _____, המשמשים מורשי חתימה מטעם היזם ("מורשי החתימה"), וכי חתימת שני מורשי החתימה, בתוספת חותמת היזם, מחייבת את היזם לכל דבר ועניין.

חתימה וחותמת עו"ד

תאריך

