24 ביולי, 2019

הנדון: סיכום דברים בעניין שיווק תוכנית רש/ 1010

להלן סיכום דיון בין רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") לבין עיריית רמת השרון ("**העירייה**"/ "**הרשות המקומית**") וזאת לצורך חתימת הסכם הפיתוח בין הצדדים, יישומו וביצועו להסדרת צרכי עיריית רמת השרון לצורך שיווק תוכנית רש/ 1010 ("**התוכנית**")

פירוט התחייבויות רמ"י

להלן יפורטו התחייבויות רמ"י בעניין שיווק תוכנית רש/ 1010. יובהר, כי התחייבויות אלו הינן בנוסף להתחייבויות רמ"י בכל מסמך אחר/נוסף לרבות ההסכם ונספחיו.

1. **ניוד זכויות בניה והתחדשות עירונית-**

1.1. במסגרת קרקעות רמ"י בתוכנית רש/1010 ותוכנית תמ"ל 1068 ישווקו או יוקצו בפטור ממכרז קרקעות משלימות להתחדשות עירונית בהיקף הקבוע בהחלטות המועצה 1519 או החלטה שתבוא במקומה, באופן בו יוקצו 10% מכמות יחידות הדיור הכלולות בהסכם כמגרש השלמה.

1.2. רמ"י, העירייה והרשות להתחדשות עירונית יפעלו במשותף למימוש החלטת המועצה בהתאם לתוכנית העבודה שהוצגה לרמ"י ואושרה על ידי מנהל הרשות. העירייה תעגן את תוכנית העבודה כתוכנית אב או מסמך מדיניות במוסדותיה.

1.3. תוכנית העבודה מצורפת **כנספח א'** לסיכום הדיון.

1.4. שיווק ו/או הקצאת קרקעות משלימות ייעשה בהתאם להוראות החלטת המועצה הנ"ל ובהלימה להיקף השיווק בפועל כאמור בהחלטה. רמ"י תפעל כך שעם הבשלת פרוייקט התחדשות עירונית תיועד הקרקע המשלימה.

2. **"מחיר למשתכן" ו"בני מקום" -**

2.1. רמ"י תקבע את מסלולי שיווק הקרקע ומודיעה כי ככלל, בהתאם להחלטות הות"פ שיווקי הקרקעות ייערכו במסגרת "מחיר למשתכן". בהתאם להוראות הועדה לתכנון ופיתוח לאיזור מרכז הארץ בשיווקי מחיר למשתכן כ-20% מיחידות הדיור ימכרו בשוק החופשי. ככל שיהיה שינוי במדיניות זו יוגדל אחוז השיווק של יחידות הדיור הכלולות בתכנית לשוק החופשי ויותאם למדיניות החדשה. למען הסר ספק, בכל מקרה לא ישווקו פחות מ 20% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית לשוק החופשי, בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים.

2.2. שיווק הקרקעות ייעשה, ככל הניתן, באופן בו תמהיל הבניינים שייבנו יהיה מעורב ויכלול בכל בניין יחידות דיור שיוקצו למסלול "מחיר למשתכן" ולשוק חופשי בהתאם ליחס האמור בסעיף 2.1 לעיל.

2.3. יצויין כי בהתייחס לתוכנית 1010 ובהפחתת קרקעות פרטיות, קרקעות שיוקצו לקרקע משלימה ודיור מיוחד וכן הכללת כ-20% מהיח"ד בשיווקי מחיר למשתכן בשיווק חופשי, כ-1,480 מיחידות הדיור ייועדו למחיר למשתכן בהתאם לכמות יחידות הדיור בתכנית כדלקמן:

סה"כ יח"ד בתכנית	3,084
פרטיים	634
דיור מוגן	400
קרקע משלימה	205

יח"ד רמ"י	1850
מחיר למשתכן	1480
בני מקום מתוך מחיר למשתכן	296

3. **<u>שיווק יח"ד במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ל"בני מקום"</u>**:

3.1. מנגנון הקצאת יח"ד ל"בני המקום", כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "**המועצה**") מס' 1538, יתבצע בהתאם לאמור באותה החלטה.

3.2. **היקף הקצאת יח"ד ל"בני מקום"** - שיעור יח"ד במסלול מחיר למשתכן שיוקצו בעדיפות לבני מקום (כהגדרתם בהחלטה 1538) יעמוד על ההיקף הקבוע בהחלטות המועצה ובסה"כ כ- 296 יח"ד לפחות ייועדו עבור "בני מקום".

3.3. יובהר, כי ככל שתתקבל בעתיד החלטה אשר תחליף את האמור בהחלטה 1538 ותשפר את יחס הזכאות של "בני מקום" לשיווקים במתכונת "מחיר למשתכן", מעבר לאמור בסעיף זה, או תשנה את היחס בין סדרות הזכאים, תיושם החלטה עתידית זו.

3.4. שלביות השיווק ל"בני מקום" - הקצאה ל"בני מקום" תהיה בכל שלב מהחלק היחסי של השיווק על ידי רמ"י (פרו-ראטה) ולא תידחה לשלבים מאוחרים.

3.5. בהגרלת יח"ד ל"בני מקום" כחלק מהתוכנית יוכלו להשתתף כלל ה"זכאים" כהגדרת ההחלטה 1538 לעניין מחיר למשתכן מכלל הסדרות אשר נרשמו עד כה.

4. **<u>שלביות והדדיות</u>**

4.1. העירייה ורמ"י לא ייזמו ולא יסכימו לעריכת שינויים תכנוניים בתב"ע ו/או לא בשלביות הביצוע של הפרויקט ללא דיון מוקדם עם הצד השני וללא קבלת הסכמת הועדה המחוזית ובהתאם לתנאיה לביצוע שינוי השלביות . מוסכם שרמ"י תוכל ליזום שינויים בשלביות בשיווקים לגבי עבודות פיתוח במנהרת התשתיות ובמתחם הפארק שאינו סמוך לתוכנית, כאמור ב**<u>נספח ב'</u>** לסיכום דברים זה בכפוף לאישור הועדה המחוזית ותנאיה.

4.2. מוסכם, כי ככל שיבוצע שינוי כאמור בסעיף 4.1, אשר בגינו יחול שינוי בעלות ביצוע עבודות הפיתוח ו/או יידרשו בגינו עבודות לרבות עבודות פיתוח נוספות אשר לא נכללו בתקציב הפרויקט, מכל סיבה שהיא, הרי שמימון העלויות הנדרשות להשלמת ביצוע העבודות הנוספות כאמור ייעשה על ידי רמ"י. אי לכך, רמ"י תהיה אחראית לתקצוב עבודות הפיתוח הנוספות ו/או השינויים כאמור באופן שהרשות המקומית לא תישא בכל הוצאה ו/או אחריות אחרת בגין השינוי כאמור.

4.3. **שלביות השיווקים** - רמ"י והעירייה יפעלו יחדיו לעדכון וקביעת שלביות השיווקים בתוכנית למען הוצאת מקסימום היתרי בניה בכפוף לשלביות אשר תסוכם בין הצדדים ועל בסיס ביצוע "עבודות מתחייבות" כמשמעותן בהסכם ומבלי לגרוע מכך, פתרונות לתשתיות מספקות לרבות פתרונות תחבורתיים שתוקצבו בהסכם הפיתוח.

5. **<u>שיווק שטחי תעסוקה ומסחר -</u>**

5.1. יובהר כי בכוונת רמ"י לשווק ולהקצות שטחי מסחר בצפון גלילות במועד המוקדם ביותר האפשרי ובמקביל ככל שניתן, לשיווק יח"ד במתחם רש/1010.

5.2. רמ"י תפעל לפדיון הקרקע והצדדים יפעלו במשותף ובשקידה לסיום הליכי התכנון והליכי הערר בתוכניות אלו. יצויין, כי עד כה רמ"י פעלה להגשת תשובות לעררים ופינוי 3 חקלאים מהמגרשים הסחירים בתוכנית 7,8,9 במתחם רש/ 616 צפון גלילות.

5.3. תכניות התעסוקה ברש/760 וברש/ 616 א/ 3 (מתחמים _____) סוכמו בעבר בין רמ"י לרשות המקומית כפיתוח באמצעות אגרות והיטלים על פי חוקי העזר העירוניים. על מנת לסייע לרשות המקומית בפיתוח התכניות הנ"ל לקראת שיווקן, הרשות המקומית תציג לרמ"י תוך חודשיים את מאזן האתר (הכנסות הגביה מהמגרשים, הוצאות הפיתוח עד ליום המאזן, התחייבויות פתוחות והשלמות פיתוח נדרשות למימוש המגרשים.

5.4. רמ"י תבחן בחיוב מתן קדמי מימון על חשבון האגרות וההיטלים המגיעים לרשות המקומית על פי חוקי העזר, בכפוף להוכחת הצורך על ידי העירייה.

5.5. קדמי מימון כאמור בסעיף 5.4 לעיל כפופים לאישור הועדה לתכנון ופיתוח במטה הדיור ויבוצעו בהתאם להחלטותיה ולנהלי רמ"י.

6. **<u>חלף היטל השבחה-</u>**

6.1. רמ"י תשלם לרשות המקומית חלף היטל השבחה ופיצוי בגין חלף כאמור בהחלטות המועצה .

6.2. תשלומים בגין חלף היטל השבחה ישולמו במועדים כאמור בהסכם הפשרה אשר נחתם בין המדינה לרשויות המקומית ביום 21.10.2012 או בכל הסכם אחר או תיקון לו שייטיב עם הרשות המקומית.