, _____ 2019

לכבוד
<u>מר אבירם גרובר – ראש העירייה</u>
<u>וחברי מליאת מועצת העיר רמת השרון</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אישור הסכם פיתוח בין רשות מקרקעי ישראל ועיריית רמת השרון- תוכנית רש/1010</u>

1. <u>כללי</u>

עיריית רמת השרון (להלן: "**העיריה**" או "**הרשות**") מעוניינת להתקשר בהסכם הפיתוח ("**ההסכם**") עם רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") לגבי מתחם תוכנית רש/1010,להלן יובאו עיקרי ההסכם והמלצות הגורמים המקצועיים הנוגעים להתקשרות בהסכם.

2. <u>רקע</u>

2.1. מדובר בהסכם פיתוח, בין העיריה לבין רמ"י, שנוגע למימון עבודות פיתוח במתחם תוכנית רש/1010 (מערב רצועת הנופש) ואפשרות הרחבתו למתחם תוכנית תמ"ל 1068.

2.2. <u>תוכנית רש/1010</u> הינה תוכנית מאושרת להקמת 3,085 יח"ד חדשות מתוכן כ- 634 יח"ד בבעלות פרטית (20%), 400 יח"ד לדיור מוגן/סטודנטים בבעלות רמ"י, וכ- 2,051 יח"ד לשיווק על ידי רמ"י.

2.3. <u>תמ"ל 1068 (מתחם 5)</u> הינו מתחם המצוי בשטח תכנוני של גליל ים ורמ"י פועלת להעברתו במסגרת ועדה גאוגרפית של משרד הפנים לתחום רמת השרון. במתחם זה מתוכננות כ- 1,675 יח"ד נוספות.

2.4. העירייה בשיתוף רמ"י פעלו לקידום עריכת תכנית מפורטת למתחם רש/1010 מס' 0190975-- 553 ("**התב"ע**" או "**התכנית**"). בשטח המצוי מצפון לשכונת נוה גן ו-שכונת תל ברוך בגבול העיר תל אביב עם רמת השרון, ממערב לשטח בית העלמין קריית שאול, ממזרח לתוואי כביש מס' 20 -נתיבי איילון, מדרום לכביש ארצי מס' 5.

2.5. ביום 22.12.2016 אושרה התב"ע ונכנסה לתוקף.

2.6. שטחי התכנית משתרעים על כ- 3,661 דונם, והם מצויים בתחום <u>תכנית המתאר מס' רש/763/1 המאושרת</u>, המוכרת בשם- תכנית "רצועת הנופש".

2.7. מטרת התכנית תכנון שכונת מגורים חדשה ברמת השרון מדרום לפארק הנופש, כאשר הפארק וסביבתו נמצאים במרכז תפיסת התכנון. השכונה החדשה תאופיין בשילוב שימושי קרקע וטיפוסי מבנים בתמהיל אשר יענה על הביקוש למגורים, מסחר ושרותי ציבור, פנאי ונופש. בתכנית משולבים עקרונות פיתוח התואמים אמות מידה של שכונה ירוקה, ליצירת סביבת מגורים איכותית וידידותית לדייריה.

2.8. בשטח התוכנית כלולים מקרקעין בחלוקה למגרשים לבנית יח"ד וכן מגרשים המיועדים למסחר, בבעלות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל ("**מגרשי רמ"י**"), על פי התוכנית המהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.

תל אביב
מרכז עזריאלי 1
תל אביב 6701101, ישראל
טל': 03-6074444
פקס': 03-6074422
law@gkh-law.com www.gkhlaw.com

2.9. העיריה ורמ"י הגיעו להסכמות לפיהן נדרשת העירייה לביצוע עבודות פיתוח הכוללות עבודות תשתית עבור המגרשים המפורטים בתוכנית, בהיקף כולל של כ- 454 מל2ש"ח וכן להקים מבני ציבור בעלות הנוספת של כ- 180 מליון ₪, מעבר להשתתפות משרד החינוך.

2.10. לשם ביצוע העבודות המפורטות לעיל ולנוכח עלויות הביצוע, נדרשה הרשות לבחון חלופות הנוגעות למימון ביצוע עבודות הפיתוח בתכנית.

3. <u>חלופות המימון</u>

3.1. בפני העיריה 2 חלופות למימון הפרוייקט: מימון עצמי באמצעות שימוש בכספי גביית אגרות והיטלים, או הסתייעות במימון רמ"י באמצעות הסכם פיתוח.

- <u>מימון באמצעות אגרות והיטלים</u>

3.2. בהתאם לחלופה זו העירייה תממן את עבודות הפיתוח באמצעות גביית אגרות והיטלי פיתוח. גביית כספי אגרות והיטלי פיתוח תתאפשר לעירייה רק בעת מתן היתרי הבנייה.

3.3. מבחינה שערכה העירייה עלה כי היקף הגבייה שיתקבל מהאגרות והיטלי הפיתוח הוא כ- 181 מיליון ש"ח.

3.4. משמעות הדבר הינו גרעון במימון עבודות הפיתוח של לפחות 273 מיליון ש"ח מתקציב העירייה.

- <u>התקשרות עם רמ"י בהסכם פיתוח</u>

3.5. הסכם פיתוח, שבמסגרתו העירייה מתחייבת לפתח את המקרקעין לקראת התקשרות עם רמ"י בחוזה חכירה או בעלות עם סיומה של תקופת הפיתוח. במקביל, רמ"י מציעים את המגרשים המיועדים לבניה לשיווק לקבלנים ברובם במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן". בכדי לעודד את העירייה לבצע פיתוח מהיר של המתחם, רמ"י מוכנה להעמיד מימון מסויים לטובת עבודת פיתוח נחוצות, וזאת ע"ח כספי האגרות וההיטלים שיועברו ברובם מהעירייה לרמ"י ומכספי רמ"י (שצפויים להתקבל אצלה עם שיווק הקרקעות במתחם).

3.6. התקשרות המוצעת בהסכם פיתוח עם רמ"י כוללת <u>קבלת מימון לביצוע כלל התשתיות הנדרשות לבניית כל השכונה, כאשר הפרויקט כולו מתנהל כ"משק תקציבי סגור" בהיקף של 566 מיליון ש"ח.</u>

3.7. מן האמור עולה כי מימון באמצעות היטלים ואגרות עלול לחשוף את העירייה לגירעון תקציבי של 273 מיליון ש"ח לפחות, כאשר הסכם הפיתוח מעניק לרשות הקדמת מימון, משק כספי סגור ושמירה על איזון תקציבי.

4. <u>עיקרי הסכם הפיתוח</u>

4.1. הסכם הפיתוח כולל מספר מסמכים הקשורים בו ובכלל זה תקציב הפרויקט והסכם לדוגמא עליו תחתום העירייה עם קבלנים לביצוע עבודות הפיתוח .

4.2. כמו כן, הושגו הסכמות עם רמ"י שיועלו על הכתב בסיכום דברים שיחתם בד בבד לחתימת הסכם הפיתוח ("**סיכום הדברים**").

4.3. להלן עיקרי הסכם הפיתוח:

<u>כללי:</u>

4.4. בשטח התכנית כלולים חלקות ומגרשים המיועדים למסחר בבעלות רמ"י, נוכח האמור בכוונת רמ"י לפרסם לציבור הזמנה להציע הצעות לחכירת המגרשים.

4.5. כספי הפיתוח אשר יגבו על ידי רמ"י מהיזמים שיזכו במכרז ינוהלו ע"י רמ"י בלבד בחשבון ייעודי לפרויקט.

4.6. כלל עבודות התשתית והפיתוח עבור המגרשים כמפורט בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי הרשות המקומית באחריותה המלאה או מי מטעמה, למעט תשתיות מים וביוב וכל תשתית אחרת שאינן בתחום אחריותה וסמכותה של הרשות המקומית.

4.7. עלויות הפיתוח ימומנו באמצעות גביית הוצאות פיתוח על ידי רמ"י, כמפורט בהסכם.

4.8. **בעלי קרקע פרטיים**: בתכניות הכלולות בהסכם ישנם בעלי קרקע פרטיים, מוסכם על הצדדים כי תקציב הוצאות הפיתוח בפרויקט יגובש, בהתחשב בכך שהעירייה תכסה את חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות, העירייה תגבה מבעלי הקרקע הפרטיים אגרות והיטלי פיתוח על פי חוקי העזר (להלן "הגביה") ותשלים לקופת הפרויקט את ההפרש שבין הגביה לחלק הפרטיים בתקציב הפרויקט, ממקורותיה. הפרש זה יחושב על פי הפער שבין עלות הפיתוח בפועל פר יח"ד פרטית, לבין הגביה בפועל על פי חוקי העזר.

4.9. מוסכם על הצדדים כי בכפוף לאישור הועדה הגיאוגרפית של משרד הפנים והעברת הסמכות על מתחם תמ"ל 1068 לרשות המקומית תיכלל גם תוכנית זו בהסכם זה.

4.10. מובהר כי תקציב הפרויקט אינו כולל את התשתיות הצמודות לתמ"ל 1068 ואת המגיע לרשות המקומית מרמ"י מכח החלטות מועצת מקרקעי ישראל כפונקציה של יח"ד הכלולות בתמ"ל 1068 ותקציב הפרויקט יוגדל בהתאם בהסכמת הצדדים.

4.11. ככל שהרשות המקומית תחתום בעתיד על הסכם גג ו/או תחתום על הסכמי פיתוח נוספים תינתנה תוספות רטרואקטיבית בעבור יח"ד של רש/1010 כחלק מהטבות שיוענקו במסגרת הסכם גג עתידי ו/או הסכמי פיתוח כאמור. [עניין זה מעוגן בסיכום הדברים]

<u>התחייבות הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח:</u>

4.12. הכנת תכנון פיזי ואישורו ע"י הרשויות המוסמכות.

4.13. הכנת מפה לצורכי רישום, לרבות אישורה ברשויות התכנון המוסמכות וכן אישורה במרכז למיפוי ישראל ככשרה לרישום.

4.14. הכנת תכניות ביצוע מפורטות של עבודות הפיתוח, תיאום תכניות בין המתכננים והגורמים השונים ואישורן ברשויות התכנון.

4.15. עבודות תשתית המים והביוב בפרויקט יבוצעו ע"י תאגיד המים והביוב "שרונים בע"מ" [ממתין לאישור התאגיד], לצורך מימון עבודות התשתית כאמור יגבה התאגיד ישירות מהיזמים דמי הקמה בהתאם לכל דין.

<u>תקציב הפרויקט:</u>

4.16. הרשות המקומית תבצע את עבודות הפיתוח המוגדרות בתקציב הפרויקט (נספח א' להסכם) כפי שיאושרו על ידי רמ"י באמצעות הועדה לתכנון ובניה וכן תפעל לעמידה בתקציב הפרויקט המאושר. העבודות המצוינות בנספח א' להסכם לא יבוצעו ע"י הרשות המקומית אלא על ידי גורמים חיצוניים.

4.17. מטלות הפרויקט תוקצבו ועלויות הפיתוח המאושרות הוגדרו בנספח א' להסכם והן תושתנה על מגרשי הפרויקט ע"פ טבלת עלויות הפיתוח הכלולה בנספח א'.

4.18. תקציב הפרויקט יהיה צמוד למדד תשומות הבניה עד למועד פרסום ההכרזה על הזוכים במכרזים השונים.

4.19. כל שינוי ברשימת העבודות הכלולות בתקציב יובא לאישור רמ"י. במידה ובשלב כלשהו של ביצוע הפרויקט עלול להיווצר גרעון בתקציב מנסיבות אובייקטיביות, תבחן ראשית אפשרות לביצוע שינויים פנימיים בין סעיפי התקציב. ככל שלא ניתן יהיה למצוא מקורות זמינים בשינויים פנימיים כאמור, יבחן הצורך בשימוש בסעיף הבצ"מ בכפוף לאישורו של אגף ההנדסה ותשתיות ברמ"י. ככל שיתברר שיש צורך בעדכון התקציב מעבר לשימוש בסעיף בצ"מ ובהתאם לחוו"ד של חברה הבקרה של רמ"י, תפעל רמ"י לאשר הגדלת תקציב בפני הות"פ ובכפוף להכרעתה.

4.20. עבודות שיבוצעו מתקציב הפרויקט ולא נכללו בתיק השיווק ולא אושרו ע"י וועדת הפרויקטים, תשולמנה על ידי הרשות לרמ"י בגין הוצאות אותה מטלה בתוספת ריבית חשכ"ל רגילה.

4.21. הרשות תתקשר עם יזמים להם הוקצו קרקעות באתר ע"י רמ"י בהסכם פיתוח לביצוע עבודות הפיתוח. תנאי להתקשרות הרשות עם יזמים הינו טופס הזמנת עבודה חתום ברמ"י.

4.22. הרשות תפעל להוצאת היתרים לכל עבודת הפיתוח וכן לקבלת אישור אגף הנדסה ותשתיות ברמ"י טרם יציאה למכרז עבודות.

4.23. הרשות המקומית תפעל להכנת תיקי מכרז לביצוע עבודות הפיתוח, כולל קביעת לוחות זמנים הכנת אומדני ביצוע, הוצאת מכרזים לקבלנים שיאושרו על ידי רמ"י ובהתאם לדיני המכרזים החלים על הרשות.

4.24. הרשות תפעל להתקשרות עם קבלן זוכה בהתאם לחוזה המדף הממשלתי 3210 במפורט בהוראת תכ"ם.

4.25. הרשות תפעל להגשת חשבונות חלקיים וסופיים באמצעות בקרת רמ"י, תפעל לפיקוח פיזי בשטח האתר לרבות למניעת הסגות גבול חדשות (לאחר מסירת המגרשים לרשות), תפיסות וכיו"ב, תאכוף השלכת פסולת לרבות של יזמים המבצעים עבודות בשטח, לרבות חילוט ערבות בנקאית לטובת קופת הפרויקט.

4.26. פינוי של שטחים במתחם הכפר הירוק שנדרשים לשם הפיתוח ושיווק היחידות יעשו ע"י כל אחד מהצדדים עפ"י סמכויותיו בהתאם לדין ובאופן בו כל המימון לכך יחול על רמ"י והרשות המקומית לא תישא בכל עלות ו/או תשלום לצורך ביצוע הפינויים.

4.27. הרשות תפעל לפיקוח צמוד אחר עבודות המבוצעות ע"י קבלנים, לרבות מעקב אחר קיום התחייבויותיהם וכיו"ב, וכן תפעל למעקב שוטף וצמוד אחר עמידה במסגרת התקציבית והשוואת עלויות הפיתוח ביחס לאומדנים.

4.28. הרשות תפעל לטיפול בביטוחי הקבלנים, ספקים ונותני השירותים בפרויקט.

4.29. הרשות תפעל לבדיקת עבודות הפיתוח והתיקונים במשך כל תקופת הבדק, האחריות והתיקונים. תחזוקת התשתיות, למעט ביוב ומים, לאחר ביצוען תהיה באחריות הרשות ועל חשבונה.

4.30. שיווק ופיתוח יעשו בהתאם לתוכנית, לרבות התנאים והשלביות המפורטת בתוכנית, ובהתאם לאמור בהסכם הפיתוח.

4.31. רמ"י תממן את עלות תכנון הפתרון הזמני למחלף שיאפשר גישה לאזור התעשיה של הרב מכר.

<u>קדם מימון:</u>

4.32. במידת הצורך רמ"י תקצה לרשות לצורך תכנון מערכות התשתית קדם מימון ע"ח תקבולי השיווק לצורך ביצוע תכנון ארעי ותכנון מפורט לביצוע תשתיות צמודות בתוכנית, וכן לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

4.33. סכומים אלה יהיו כפופים לאישור והחלטת הות"פ. לא יאושרו קדמי מימון עבור תשתיות צמודות בתכניות לא מאושרות.

<u>מימון ביניים:</u>

4.34. מימון ביניים כפוף להחלטת ועדת הפרויקטים והוא נועד לצרכים הבאים:

4.35. מימון פער תזרימי להקמת מוסדות חינוך, עד לקבלת תקציב ממשרד החינוך.

4.36. מימון הפער התזרימי בין עלות הקמת מוסדות החינוך/מוסדות ציבור/עבודות הנדרשות על ידי הרשות, לבין תשלומים המגיעים לרשות ממשרד החינוך או מכח הסכם הפיתוח ו/או מהחלטות מועצת רמ"י ו/או בגין חלף היטל השבחה ו/או היטל השבחה בפרויקט כמפורט בהסכם הפיתוח.

4.37. רמ"י תדאג למימון הפער התזרימי בין חלקם של בעלי הקרקע הפרטיים בגין הפיתוח בהתאם לחלקם היחסי בבעלות לבין גביית אגרות והיטלי פיתוח על פי חוקי העזר על ידי הרשות בכדי לממן את ביצוע עבודות הפיתוח בכל תחומי התכנית על מנת לתת מענה לכלל יחידות דיור המשווקות. החזר מימון הביניים כאמור ייעשה בהתאם להוראות סעיף 37.6 להסכם.

4.38. ככל שיידרש רצף עבודות תשתית שיוגדר ע"י מהנדסת הרשות ויאושר ע"י רמ"י- רמ"י תדאג למימון ביניים כאמור לעיל.

4.39. החזר מימון הביניים יתבצע מתוך הכספים להם זכאית העירייה כאמור בסעיף 4.33.

<u>תשלום עבור עבודות הפיתוח והוצאות הפיקוח מקופת הפרויקט:</u>

4.40. כל תשלום לספקים על ידי הרשות יאושר ע"י רמ"י לאחר הגשת חשבונות בליווי האסמכתאות שיתבקשו ע"י רמ"י.

4.41. עבור עלויות התכנון ותקורות הרשות, תקבל רשות עמלה גלובאלית בהתאם לנספח "עמלה גלובאלית" (נספח ג' להסכם).

4.42. תכנון עבודות הפיתוח יבוצע במתכונת פאושלית והרשות לא תהיה זכאית לתשלומים או תוספות כלשהן מעבר לעמלה הגלובאלית.

<u>בקרת רמ"י:</u>

4.43. הרשות מתחייבת כי כל פעולותיה והתחייבויותיה ע"פ הסכם הפיתוח תבוצענה בתאום ובאישור בקרת רמ"י.

<u>היטלים ואגרות פיתוח:</u>

4.44. בעת הוצאת היתרי בניה היזמים יקבלו קיזוז מלא של תשלום היטלים ואגרות פיתוח בהתאם לחוקי עזר קיימים כעת או שיהיו קיימים באותה העת ברשות המקומית, וזאת גם אם יחול שינוי בתעריפי היטלים אלה.

4.45. לרשות לא יהיו טענות הנוגעות לקיזוז והיא מתחייבת לבצע קיזוז בספרי הרשות. אגרות הועדה המקומית לתכנון ובניה ישולמו על ידי היזם הזוכה.

4.46. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1570 תשתתף רמ״י בעלויות ההקמה של קומות ציבוריות מבונות בנוסף להוצאות הפיתוח בגין התשתיות הציבוריות. חיובים אלה יועברו לרשות עפ״י נהלי רמ״י.

4.47. בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444, רמ״י תגבה חיוב בגין ״ישן מול חדש״ בנוסף להוצאות הפיתוח בגין תשתיות ציבוריות, חיובים אלה יועברו לרשות עפ״י נהלי רמ״י.

<u>אחריות, פיצוי ושיפוי:</u>

4.48. הרשות תישא באחריות מיד עם דרישה לכל נזק, הפסד, הוצאה ועלות שיגרמו לרמ״י, לרבות כתוצאה מתביעה של צד שלישי כנגד רמ״י, שניתן בה פס״ד חלוט כתוצאה מכל מעשה, מחדל או הפרה של הרשות המקומית או מי מטעמה הנובעים או קשורים לעבודות הפיתוח ולמימוש התחייבויותיה במסגרת הסכם הפיתוח.

4.49. הרשות תהיה אחראית לנזק לגוף ו/או לרכוש, לרבות מתאונת עבודה, שייגרמו במישרין, או בעקיפין לכל אדם או גוף משפטי לרבות רמ״י וצדדים שלישיים.

4.50. רמ״י תישא באחריות מלאה ובלעדית לכל נזק, הפסד, הוצאה ועלות שיגרמו לרשות המקומית כתוצאה מתביעה של צד שלישי נגד הרשות שניתן בה פסק דין חלוט, כתוצאה מכל מעשה, מחדל או הפרה של רמ״י או מי מטעמה.

<u>שונות:</u>

4.51. מוסכם כי עלויות עבודות ניקוז כולל לאזור הכולל מתחמים נוספים וכן את מתחם רש/1010 ותמ״ל 1068, תישא רמ״י בעלות הנדרשת ליישום תוכנית הניקוז אשר יכלול פתרון לניקוז ופתרון נופי והתקציב יעודכן בהתאם.

4.52. הואיל וטרם התקבלה החלטה סופית על אופן מעבר כביש 5, הארצי ביחס לעוקף המערבי (מעבר עילי או תחתי), יחולו שינויים בעלות ביצוע המעבר בהתאם לחלופה שתיבחר. מוסכם כי רמ״י תישא במלוא העלות הנדרשת בהתאם לחלופה שתיבחר והתקציב יעודכן בהתאם.

4.53. תחולה רטרואקטיבית להיקף יח״ד - ככל שהרשות המקומית תחתום בעתיד על הסכם גג ו/או תחתום על הסכמי פיתוח נוספים תינתן תוספת רטרואקטיבית בעבור יח״ד של רש/ 1010 כחלק מההטבות שיוענקו במסגרת הסכם גג עתידי ו/או הסכמי פיתוח כאמור. כמו כן, יח״ד הכלולות בהסכם יכללו בתחשיב יח״ד בהסכם גג ו/או הסכמי פיתוח עתידיים לעניין כל הטבה רלוונטית.

5. <u>סיכום דברים בעניין שיווקים</u>

להלן עיקרי הדברים שיקבעו בסיכום הדברים:

5.1. <u>ניוד זכויות בניה והתחדשות עירונית-</u> 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 7.5% מכמות יחידות הדיור הכלולות בהסכם כמגרש השלמה.

5.2. <u>״מחיר למשתכן״ ו- ״בני המקום״</u>- רמ״י תקבע את מסלולי שיווק הקרקע אשר ייערכו במסגרת ״מחיר למשתכן״. כ- 20% מיחידות הדיור ימכרו בשוק החופשי. קרקעות שתוקצנה לקרקע משלימה ודיור מיוחד וכן הכללת כ- 20% מהיח״ד בשיווקי מחיר למשתכן בשיווק חופשי, כ- 1480 מיחידות הדיור ייועדו למחיר למשתכן.

5.3. <u>שיווק יח״ד במסגרת תוכנית ״מחיר למשתכן״ ל ״בני מקום״</u>-

5.3.1. מנגנון הקצאת יח״ד ל״בני מקום״, יתבצע בהתאם להחלטה מס׳ 1538 של מועצת מקרקעי ישראל;

5.3.2. היקף הקצאת יח״ד ל״בני מקום״ – שיעור יח״ד במסלול מחיר למשתכן שתוקצנה בעדיפות לבני מקום יעמוד על היקף קבוע בהחלטות המועצה ובסה״כ כ- 296 יח״ד לפחות תיועדנה עבור ״בני מקום״;

5.3.3. שלביות השיווק ל״בני מקום״- הקצאה ל״בני מקום״ תהיה בכל שלב מהחלק היחסי של השיווק על ידי רמ״י ולא תדחה לשלבים מאוחרים יותר.

5.3.4. 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.

5.3.4.1. ככל שיהיה שינוי במדיניות זו יוגדל אחוז השיווק של יחידות הדיור הכלולות בתכנית לשוק החופשי ויותאם למדיניות החדשה. למען הסר ספק, בכל מקרה לא תשווקנה פחות מ 20% מיחידות הדיור הכלולות בתכנית לשוק החופשי. [בדיון סופי מול רמ״י]

5.3.4.2. שיווק הקרקעות ייעשה באופן בו תמהיל הבניינים שייבנו יהיה מעורב ויכלול בכל בניין יחידות דיור שתוקצנה למסלול ״מחיר למשתכן״ ולשוק חופשי בהתאם ליחס האמור בסעיף 5.2 לעיל [בדיון סופי מול רמ״י].

5.4. <u>שיווק שטחי תעסוקה ומסחר</u>- בכוונת רמ״י לשווק ולהקצות שטחי מסחר בצפון גלילות במקביל לשיווק יח״ד במתחם רש/1010.

5.5. רמ״י תפעל לפידיון הקרקע והצדדים יפעלו במשותף ובשקידה לסיום הליכי התכנון והליכי הערר בתוכניות אלו.

5.6. <u>תכניות התעסוקה ברש/760 וברש/616 א/3-</u> סוכם בעבר בין רמ״י לרשות כי הפיתוח יעשה 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).

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

5.8. <u>חלף היטל השבחה</u>- רמ״י תשלם לרשות המקומית חלף היטל השבחה ופיצוי בגין חלף כאמור בהחלטות המועצה. תשלומים אלו ישולמו במועדים כאמור בהסכם הפשרה שנחתם בין המדינה לרשות המקומית ביום 21.10.2012.

5.9. <u>מוסדות ציבור חובה</u>- הפרוגרמה של מוסדות החינוך הנדרשים למתחמים, ולוח הזמנים להקמתם תהיה עפ״י ההוראות הקבועות בתוכנית רש/1010 ולא תפחת מהקבוע בנספח מס׳ 10 לתוכנית רש/1010- נספח פרוגרמטי.

5.10. ככל שהרשות המקומית תחתום בעתיד על הסכם גג ו/או תחתום על הסכמי פיתוח נוספים תינתנה תוספות רטרואקטיבית בעבור יח"ד של רש/1010 כחלק מהטבות שתוענקנה במסגרת הסכם גג עתידי ו/או הסכמי פיתוח כאמור.

6. <u>התייחסות הגורמים המקצועיים ברשות:</u>

נציגי העיריה, ראש העיריה, מהנדסת העיר וגזבר העירייה, ניהלו מו"מ עם נציגי רמ"י על מנת להגיע למתווה מוסכם ולהסכם הפיתוח. יובהר כי פעולות אלו נעשו בליווי גורמי מקצוע.

עמדת גזבר העירייה-

6.1.1. בחירה בחלופה א', קרי גביית אגרות והיטלים לצורך פיתוח ובניית השכונה עשויה להביא את העירייה לגרעון תקציבי של כ- 273 מליון ₪. משכך האופציה היחידה שרלוונטית לעירייה מבחינה תקציבית לפיתוח השכונה היא באמצעות הסכם פיתוח מול רמ"י (ראה חלופה ב'). כך גם יינתן מימון ביניים וקדם מימון לצורך הקמת מוסדות החינוך הנדרשים ויתאפשר מימון תשתיות על כגון חוצה מערבי, ירידה לאיילון וכיו"ב. יתרת התקציב לצורך מימון עליות מוסדות חינוך וציבור, מעבר להשתתפות משרד החינוך, תבוא מגביית היטל השבחה מיזמים פרטיים בקרקע ומחלף היטל השבחה שתעביר רמ"י.

6.1.2. ההתקשרות המוצעת בהסכם הפיתוח עם רמ"י כוללת קבלת מימון לביצוע כלל התשתיות הנדרשות לבניית כל השכונה, כאשר הפרויקט כולו מתנהל כ"משק תקציב סגור" בהיקף של 566 מיליון ש"ח. הסכם הפיתוח מעניק לרשות הקדמת מימון, משק כספי סגור ושמירה על איזון תקציבי.

6.1.3. סך השתתפות העירייה בגין מגרשים פרטיים בתכנית רש 1010 בעבודות הפיתוח צפויה לעמוד על סך של עד 120 מיליון ₪. סכום זה מצוי עדיין במו"מ מול רמ"י. רמ"י יעמיד לצורך האמור מימון ביניים שיקוזז מאגרות והיטלים בגין המגרשים הפרטיים הנאמדים בכ-36 מלש"ח והיתרה תקוזז מהיטלי השבחה או חלף היטל השבחה.

6.2. **עמדת מהנדסת העירייה-**

6.2.1. התב"ע הינה תב"ע מאושרת, אולם יש לציין כי יש לפעול לתיקונה על מנת להוציא מכוחה היתרים. מתוך התב"ע קיים אחוז גבוה של קרקעות שהינן בבעלות מדינת ישראל. תנאי התוכנית, מחייבים לאור דרישות שלביות, פיתוח תשתיות על ללא הסדרת מקורות המימון בצורה ברורה עשויים להיות קשיים ביכולת העיריה לעמוד בדרישות, ככל שישווקו מגרשים על ידי רמ"י או יתבקשו היתרים לבנייה על ידי הגורמים הפרטיים – באופן בלתי מבוקר ומתואם עם הרשות.

6.2.2. הסכם פיתוח מאפשר את הקמת תשתיות העל הדרושות לעיר ולשכונה- עוקף מערבי, כביש 5, מחלף כביש 20. קדם המימון לפיתוח המעוגן בהסכם מאפשר וודאות לפיתוח השכונה כולה, ללא תלות בתזרים הכנסות מהיתרי בניה, ובאופן שמייעל הנדסית ומוזיל את עלויות הפיתוח, בהינתן האפשרות לפתח את השטח כולו בבת אחת, לרבות עבודות עפר וכבישים. תשתיות העל שמחוץ לשכונה הן בנוסף ונדרשות לחיבור השכונה למערכות הארציות ולעיר, בהתחשב באמור לא ניתן יהיה לבצע את תשתיות העל ללא

התקשרות בהסכם פיתוח. תשתיות אלו חיוניות להקמת השכונה ושילובה במערך העירוני. הסכם הפיתוח יאיץ את הקמת תשתיות העל לצד התשתיות הצמודות לשכונה, לרווחת כלל התושבים בעיר.

6.3. **עמדת יועמ"ש העירייה-**

<u>פטור ממכרז</u>:

6.3.1. התקשרות העירייה עם רמ"י בהסכם פיתוח הינה התקשרות אשר לכאורה פטורה ממכרז פומבי כקבוע בפקודת העיריות, כמו גם התקשרות העירייה עם יזמים אשר יבחרו על ידי רמ"י לביצוע עבודות התשתית כקבוע בנספח ו' להסכם- הסכם לפיתוח תשתיות שייחתם בין הרשות המקומית לבין הזוכים (היזמים) (להלן: "התקשרויות")

6.3.2. סעיף 197 לפקודה קובע כי לא תתקשר עיריה בחוזה להעברת מקרקעין או טובין, להזמנת טובין או לביצוע עבודה אלא על פי מכרז פומבי.

6.3.3. בפתח הדברים יצוין כי מבדיקה שנערכה בהתייעצות בע"פ מול משרד הפנים נמסר כי אין בהתקשרויות כאמור צורך באישור שר הפנים.

6.3.4. למעלה מן הצורך ועל אף שאין העירייה נדרשת לפרסום מכרז פומבי במקרה דנן ו/או לאישור השר כקבוע בתקנות, למען הזהירות בלבד תובא התייחסות הנוגעת לאישור ההתקשרות בהסכם פיתוח מול רמ"י בפטור ממכרז, וכן בהתקשרות עם יזמים אשר יבחרו על ידי רמ"י במסגרת הסכם לפיתוח תשתיות שייחתם בין הרשות המקומית לבין היזמים.

6.3.5. הליך התקשרות הפטור ממכרז הינו החריג לכלל הקבוע בסעיף 197 לפקודה. כחריג לכלל, יש לפרשו ולפעול לאורו בצמצום, תוך הקפדה על כללי מנהל תקין ועל עקרונות ההגינות, שוויון, שקיפות, הוגנות ופעילות על פי כללי הצדק הטבעי בהחלטות מינהליות של גופים ציבוריים כדוגמת העירייה.

6.3.6. עם זאת, מכוח סעיף 198 הותקנו תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 ("התקנות"), שבהן נקבעו, בין היתר, פטורים שונים מחובת המכרזים הכללית. הפטור הרלוונטי לענייננו קבוע בתקנה 3(1) ("תקנת הפטור"):

"3. העיריה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה: ...
(1) חוזה להעברת מקרקעין לרשות העירייה"

6.3.7. בענייננו לעניין התקשרות העירייה בהסכם פיתוח מול רמ"י הרי ומאחר ומדובר בהעברת המקרקעין לרשות העירייה בזמן עבודות הפיתוח **<u>נסיבות ההתקשרות שלפנינו עולה בקנה אחד עם לשון תקנת הפטור</u>**.

6.3.8. נוסף על האמור, סעיף 3(10א) לתקנות קובע כי העירייה רשאית להתקשר בחוזה ללא מכרז בהתקשרות עם המדינה.

6.3.9. בנוסף, תקנה 3(13)(א) לתקנות קובעת כי:

"**התקשרות עם תאגיד ממשלתי כמשמעותו בתקנה 3(5) לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג- 1993 (להלן-התאגיד), באישור שר הפנים ובלבד שנתקיים אחד מאלה:**

(א) **התאגיד מהווה על פי מסמכי היסוד שלו ועל פי החלטת הממשלה או על פי החוק שהקימו, זרוע לביצוע מטלות ישירות ומוגדרות של הממשלה וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלות אלה: או- התאגיד מבצע מטלה או שירות שהוטלו עליו לפי דין, או מספק שירות או מצרך חיוניים לציבור, וההתקשרות נעשית לשם ביצוע מטלה או שירות אלה**".

6.3.10. סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את הקמת מועצת מקרקעי ישראל וקובע סמכויותיה וכך קובע הסעיף:

"**הממשלה תמנה מועצת מקרקעי ישראל, שתקבע את המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל הרשות, תפקח על פעולות הרשות ותאשר הצעת תקציביה שייקבע בחוק**".

6.3.11. למועצת מקרקעי ישראל סמכות רחבה בקביעת המדיניות הקרקעית שלפיה תפעל רשות מקרקעי ישראל, ולה הסמכות לקבוע הסדרים ראשוניים, לרבות לבצע מטלות שהוטלו עליה על פי דין, אשר מהווים מצרך חיוני לציבור.

6.3.12. עולה אם כן כי רמ"י עונה על הגדרת תאגיד ממשלתי כמשמעותו בתקנות חובת המכרזים שכן הרשות הוקמה מכח חוק אשר כאמור מסדיר את סמכויותיה ומטרותיה של הרשות לביצוע מטלות כגון הסכם פיתוח אשר מהווה שירות ו/או מצרך חיוני לציבור.

6.3.13. חיזוק לאמור ניתן למצוא בקובץ שפרסמה הרשות בחודש אפריל 2019, קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לפיו הוסדר בפרק 3.2 העוסק בפיתוח במקרקעי ישראל כי הרשות המקומית תהיה האחראית הבלעדית לכל הכרוך בביצוע עבודות הפיתוח לרבות תכנון מפורט לתשתית ציבורית במיזם.

6.3.14. <u>לסיכום, הרשות רשאית להתקשר בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(1), תקנה 3(10א) ותקנה 3(13)(א) שכן נסיבות ההתקשרות כפי שתוארו לעיל בהרחבה עולות בקנה אחד עם לשון תקנות הפטור</u>.

6.3.15. **בהתאם לדין החל על הרשות, לצורך אישור הסכם הפיתוח נדרש אישור המועצה בלבד**.

6.3.16. ככל שיידרש אישור שר הפנים לצורך התקשרות בהסכם, בין אם ע"פ סעיף 196 (א) לפקודה – התקשרות הדורשת הקצבה מתאימה בתקציב, ובין אם ע"פ תקנה 3(10א) ו-3(13)(א) לתקנות לצורך פטור ממכרז בהתקשרות עם המדינה לביצוע עבודות תשתית, תהיה ההתקשרות כפופה לקבלת אישור שר הפנים. סוגיה זו מצויה בבדיקה מול משרד הפנים.

6.3.17. כמו כן יש ליידע את הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון אודות הסכם הפיתוח האמור.

6.3.18. נוסף על האמור בכל הנוגע להתקשרות הרשות עם יזמים בהסכם לפיתוח תשתיות שיחתם בין יזמים אשר יבחרו במכרזים שרמ"י תפרסם ותבחר ובין הרשות המקומית, הרי שבהתאם להסכם התשתיות המצ"ב להסכם פיתוח כנספח ו', נקבע כי דרישת רמ"י לחתימה על הסכם הפיתוח מחייב את היזם להתקשר עם הרשות המקומית לביצוע עבודות פיתוח למעט עבודות מים וביוב.

6.3.19. נוכח האמור, הרי שהרשות פטורה ממכרז בהתקשרות עם יזמים בהסכם תשתיות שייחתם בין הרשות המקומית ליזמים הזוכים לצורך ביצוע עבודות תשתית.

6.3.20. לאור כל הנסיבות המתוארות לעיל, אינני רואה מניעה להמליץ למליאת מועצת העיר לאשר את הסכם הפיתוח.

בברכה,

מיכאל בלום, עו"ד	**אדר' עירית טלמור**	**רו"ח גידי טביב**
היועץ המשפטי לעירייה	**מהנדסת העיר**	**גזבר העירייה**

העתק:
גב' שירלי פאר יגרמן – מנכ"לית העיריה
עו"ד קרן ג'קמן מזרחי – לשכה משפטית
עו"ד ירון הרמן