21/7/2019

יח' בתמוז, תשע"ט

הנדון: <u>פרוטוקול ישיבת ועדת כספים מיום 17/7/2019</u>

נוכחים: חברי ועדה- אבי גרובר, צחי שריב, יעקב קורצקי, עידן למדן, רוני בלקין
שירלי פאר, עירית טלמור, עופר בראון, רויטל פיטרמן, ורד שני
יועצים: עו"ד ירון הרמן, עו"ד דניאל הרטוב ממשרד GKH, עדי הדר ואוראל בלילטי ממשרד עדי הדר

סדר היום:

1. הסכם פיתוח (רמת השרון רש/1010).
2. פתיחת תב"ר חדש – הקמת מעונות יום ברחוב שיבולת בסך 5 מיליון ₪.
   מצ"ב הרשאה תקציבית בסך 3,164,000 ₪ ממשרד הכלכלה.

אבי גרובר: ערב טוב, לפני שאנחנו מתחילים. גידי טביב גזבר העירייה, שהיה במשך 15 שנים גזבר העיר נס-ציונה, לא משתתף בישיבה זו מאחר וכרגע נמצא בהלוויה של יוסי שבו ראש העירייה לשעבר שנפטר לצערנו היום.
עירית, אנא התחילי בסקירה
עירית טלמור: שכונת נווה גן צפון רש/1010 קיבלה תוקף. 3,086 יח"ד מתוכן כ-2,400 יח"ד רמ"י, שהם היו רוצים לשווק מהר ככל האפשר. חשוב להבין שמרגע שתכנית מקבלת תוקף ניתן לשווק מגרשים בתחומה, ואז הזוכים יכולים לבוא לרשות המקומית ולבקש היתרי בנייה.
אנחנו, כרשות מקומית, צריכים להיערך מראש, להכין תשתיות ולהיערך למתן המידע התכנוני. צריכים להקדים תכנון מפורט לביצוע, וגם להכין את התשתיות המספקות- ביוב, מים, ניקוז ומוסדות ציבור.
ללא הסכם ההיערכות מאוד מסובכת - נדרש קדם מימון, וגם לא ניתן לתזמן את הבנייה. הרבה רשויות מתקשות לעמוד בכך.
הסכם פיתוח הוא אחת החלופות הזמינות. מאפשר משק סגור להתחיל לעבוד על כל השכונה. לא רק על החלקים של רמ"י, אלא גם תשתיות על וחיבורים מחוץ לשכונה.
מאפשר לרשות עבודה שקטה ללא חובות. רמ"י מעוניינים לשווק, ואם לנו לא יהיו תשתיות מספקות- אנחנו לא ניתן היתרים. רמ"י מעדיפים וודאות, ומוכנים לשלם לרשות על כך.
אבי גרובר: כשהתחלנו לקדם את הסכם הפיתוח היה לנו חשוב ללמוד מנווה גן שגם היום, עדיין חסרים בה כבישים, בית הספר נבנה בשלביות וכו'. היה חשוב לנו לקחת מעטפת מקצועית, משרד עורכי דין שמלווה הסכמים שכאלה, שנוכל ללמוד מהניסיון שלהם, שכשבאים למו"מ נדע מה לדרוש.
ירון, ספר לנו קצת על התהליך.
ירון הרמן: נקודת המוצא של רמ"י היתה שהסכם פיתוח הוא אחיד, ולא גמיש. אך היה מו"מ אינטנסיבי, ודנו למעשה בכל סעיף סעיף. ברוב הנושאים רמ"י כפופים להחלטות מועצה, אבל בתקציב שסוכם הגענו לתוספת של 200 מלש"ח לעומת אומדן התקציב הראשון.

עירית טלמור: קבלת העמלה הגלובלית איפשרה לנו לקחת חברת ניהול מלווה, ולהתקדם בתכניות, מדידות וכו'.

אבי גרובר: בנוסף, רמ"י הם בעלים של קרקעות רבות בסינמה סיטי. בזכות העבודה ביחד, לאור שיתוף הפעולה- רמ"י עוזרים לקדם שיווקים בצפון גלילות.

ירון הרמן: וזה קריטי. כדי לאפשר לממן את העלויות השוטפות של השכונה לכשתוקם.

אבי גרובר: רמ"י אמרו שלא יוכלו להתחייב ללו"ז לשיווקים, אבל הם כן התחייבו להתקדם לקראת השיווק. זה יאפשר לנו לאזן התקציב בשנים הקרובות.

עירית טלמור: *מציגה את התכנית, ואת אומדן תקציב הפיתוח.*

עבודות תאגיד המים לא מוצגות כי הם מבצעים בעצמם.

העוקף המערבי הוא חלק מהתכנית רש1010, אך רק עד כביש 5. אנחנו מבקשים מימון לביצוע החיבור צפונה, מה שיאפשר את חיבור השכונה לעיר.

השלמת הכביש היא קריטית, גם אם היא לא בתב"ע. זו היא משימה חשובה, נבצע אותו בחתך מלא.

בנוסף, השלמת דרך השרף, כולל גשר מעל כביש 5, ימומנו במסגרת הסכם הפיתוח.

כיום יש תכנון מאיילון רק רמפה זמנית מדרום מערבה. אנחנו דרשנו שחיבור העוקף המערבי לאיילון ימומן כבר כיום (למרות שנמצא בתכנית רש800). החיבור ייגזר מהפתרון המלא של המחלף. אנחנו בתהליך מול נתיבי איילון, משרד התחבורה ורמ"י.

צחי שריב: התב"ע רש1010 לא בתוקף? הסעיף בהסכם אומר שהצדדים "ינסו לשנות".

עירית טלמור: התב"ע בתוקף, אבל אנחנו רצים לשנות תנאים תחבורתיים, שבמקום כביש הנופש נתעדף את ביצוע העוקף המערבי, וההסכם אומר שזה יעשה בתיאום איתנו.

אבי גרובר: כביש הנופש ישרת בעיקר תושבים של הוד השרון. העוקף המערבי ישרת בעיקר את רמת השרון. ולנו הוא חשוב ביותר- יפחית התנועה בסוקולוב, יאפשר יציאה לתושבי נווה גן.

העוקף הערבי ישרת את תושבי השכונה ליד גליל ים, וגם יתחבר לרב קוק.

עירית טלמור: יש שני סעיפים שאנחנו יודעים שיש סימן שאלה לגבי העלויות הסופיות- ניקוז ורשות העתיקות, רמ"י מתחייבים לממן את הפתרון כשיתבררו העלויות.

אבי גרובר: יש גם סעיף מיוחד לחיבור דרך שרף ולאשפה פניאומנטית.

עירית טלמור: ללא הסכם- <u>בחלופה של אגרות והיטלים</u>- נדרש להוציא היתרים ורק אז נוכל לגבות אגרות, כשעוד קודם- נצטרך להכין את התשתיות. ישנה אי וודאות לגבי קצב הוצאת ההיתרים, ומכאן אי וודאות לגבי הגבייה.

<u>בחלופה של הסכם פיתוח עם רמ"י:</u> *(מקריאה מהמצגת):*

- קבלת קדם מימון לביצוע <u>כל</u> התשתיות הנדרשות לבניית <u>כל</u> השכונה
- הפרויקט כולו מתנהל כ'משק תקציבי סגור' <u>בהיקף של 577 מיליון ש"ח</u>, כולל מנגנון לאישור בצ"מ (בלתי צפוי מראש)
- מימון שצ"פים ופארקים
- מימון פער תזרימי לבניית מוס"ח
- קבלת דמי ניהול של כ-40 מיליון ש"ח עבור הפיתוח

בעצם: מייצרים משק סגור, תקציב לשצ"פים הגדולים, קדם מימון למוסדות ציבור. וכמובן דמי ניהול לחברה שמנהלת הפרוייקט, לרבות כל יועץ שביקשנו עד היום.

יתרונות נוספים שלא קיימים בהסכמים. היו לגביהם דיונים רבים, כשבסופו של דבר רמ"י כבולים להחלטות. אך הצלחנו להשיג:

קרקע משלימה– כבר עכשיו יש התחייבות של רמ"י שיהיו מגרשים שלא ישווקו, וימתינו לפרוייקטים של פינוי בינוי שיידרשו ניוד יח"ד. ניתן לממש פרוייקטים של רמ"י בלבד.

צחי שריב: אילו פרוייקטים יש של רמ"י רלוונטיים?

עירית טלמור: הגשנו לרשות להתחדשות עירונית 4 פרוייקטים- ריינס, בן חיים, נווה מגן- כולם קרקעות רמ"י.

<u>מציגה טבלת השוואה בין החלופות-</u> ההכנסות זהות בשתי החלופות, למעט הגבייה של אגרות והיטלים שבהסכם פיתוח מבוצעת רק מפרטיים.

אפשר לראות שבהפרשים האלה, עם הסכם הפיתוח נקבל מטלות בשווי 500 מיליון, כשאנו מעבירים כרבע מתוכם, על חלקם של הפרטיים בשכונה.

ירון הרמן: למרות שהעירייה משתתפת בהוצאות, היא מקבלת פי 4.

עירית טלמור: ואנחנו עוד דנים על כך עם רמ"י.

אבי גרובר: עדי, ספר איך יתנהל פרוייקט פיתוח השכונה.

עדי הדר: אנחנו בחצי שנה האחרונה עובדים על התכנון המפורט. אנחנו מקווים שייחתם הסכם הפיתוח, ואז נוכל בחודש הבא לצאת עם מכרזים. אנחנו מתכננים שהמכרזים יהיו מוכנים, כולל המכרז לאשפה פניאומטית, כדי שיוכלו "לקבור" את המערכות מתחת לתשתיות.

אנחנו נצא עם המכרזים, ורמ"י יוכלו לצאת לשיווק 500 היח"ד הראשונות.

אנחנו ערוכים עם כתבי הכמויות, רשות העתיקות עובדת "לשחרר" את השטח לטובת הפיתוח.

מאמינים שתוך שנה - שנה וחצי נהיה מוכנים עם מערכות ערוכות והתשתיות עד אספלט ראשון.

אחרי שחברות הבנייה יתקדמו- אנחנו ניכנס להשלמת תאורה וכו'.

אנחנו עושים רק את העבודות שבתב"ע. החברות האחרות (נתיבי איילון) יעשו תשתיות.

רוני בלקין: אני אומר מראש- העקרון נראה לי. אנחנו פחות מתורגלים בעיר בבניית שכונות חדשות. הגישה נכונה. חשוב לעבוד על שכונה שלמה. לתושב לא מעניין של מי החלקה. חשוב לראות איך הפרוייקט מתחבר לשכונה הקיימת, ואיך מתחבר למעטפת- כמו נתיבי איילון ותל אביב.

האם הפקנו לקח מנווה גן?

עירית טלמור: בהחלט. בהנחיות המרחביות לדוגמה, הנושא של גינון, אם לא תתייחס לעבודות כולן כשכבות, אחר כך קשה לתקן. כמו פריסת השקייה, שיפועי ניקוז וכו'. היועצים מתייחסים לזה.

אבי גרובר: פורצים את הדרכים, פורסים את הצינורות, מגיעים עד אספלט ראשון.

עדי הדר: לנו יש ניסיון רב בהקמת שכונות רבות.

רוני בלקין: האם נלקח בתכנון- השכונה הקיימת, שלא תיפגע.

עירית טלמור, שירלי פאר יגרמן: תהיה כניסה נוספת ליד בית הקברות. נקפיד שלא תהיה הפרעה.

עידן למדן: *שאלות לגבי האשפה הפניאומטית.*

אבי גרובר: *מסביר לגבי המערכת שהותקנה ברעננה.*

מרכז השאיבה יהיה ליד תחנת השאיבה.

רוני בלקין: לגבי פינוי השפכים, לא יהיו הפתעות?

עירית טלמור: התאגיד מתכנן בכל מקרה להגדיל קיבולת והגיש כבר בקשה להגדלה. הם יהיו ערוכים לקבל 3 שכונות. בשלב הרבה יותר רחוק התכנית של השכונות הצפוניות יתחברו לשפדן.

רוני בלקין: למה לא מתחברים כיום לשפדן? אני שואל מהצד של הכסף.

עירית טלמור: המשאבה הקיימת כיום היא בתת קיבולת, ומתוכננת לקבל את רש800.

במסגרת תמא48/1 דנים בנושא.

במספרים שמוצגים - לא התייחסנו לתאגיד. כי הם גובים דמי הקמה. אנחנו מתואמים איתם.

רוני בלקין: איזה ודאות יש לנו שהתקציב לא יטפס עוד ועוד? ומבקש להבין את מנגנון הבנ"מ (בלתי נצפה מראש).

עדי הדר: הטבלה מבוססת על הידע שלנו ושל רמ"י. בחצי שנה התקדמנו והעמקנו את האומדנים בהתבסס על תכנון מפורט. המספרים אמורים להיות ללא בנ"מ. אלו כבר אומדנים מדוייקים- שמבוססים על תכנון ולא על בסיס כללי אצבע, כפי שבנינו את התקציב בהתחלה.

הפרוייקטים מחוץ לשכונה- מבוסס על אומדנים- שם יש מצב של סטיות- ובהסכם יש לנו מנגנון של סטיות.

ההשתתפות שלנו בשכונה- היא כבר מקובעת, גם אם יגדל התקציב.

גם לרמ"י יש אינטרס ש"נזרום" עם הפרויקט ולא נתקע.

רוני בלקין: מה מנגנון הבנ"מ?

עדי הדר: אנחנו יוצאים למכרז- ואם יהיו התייקרויות או תוצאות מכרז גבוהות. הבנ"מ יספוג אותן.

רמ"י מאשרים לנו את המכרזים – מאשרים את הביצוע.

ירון הרמן: יש מנגנון – קודם כל מנסים לבצע העברה בין סעיפים, ואם לא- אז מועבר לאישור ועדת פרויקטים ברמ"י. התעקשנו על הסעיף הזה.

רוני בלקין: רוצה להבין איך מממשים את ציר יבנה?

עירית טלמור: הפתרון יהיה בתכנית 78-77 במערב העיר שאנחנו כבר מתכננים אותה.

רוני בלקין: איך עומד החיבור עם תל אביב? כי עיריית תל אביב לא תממש את צומת הפיל.

עירית טלמור: שינינו את השלביות בנווה גן- ללא הפרדה מפלסית. יהיו גם שבילי אופניים ועוד.

עידן למדן: לפי החלטת רמ"י לגבי קרקע משלימה, היינו אמורים לקבל 10% מיח"ד. מדוע רק 200?

ירון הרמן: אכן קיבלנו הקצאה ל-10% מהיחידות. החישוב הוא מסך היח"ד של רמ"י, בניכוי הדיור המוגן/ מיוחד.

עידן למדן: האם נוכל לממש את הניוד על פרויקט אילת?

אבי גרובר: לצערנו - לא. בדקנו מול כל הגורמים, וניסינו לשכנע- אבל לא ניתן לממש על תכנית מאושרת.

עידן למדן: בהסכם הוזכר הנושא של התמ"ל. לא הבנתי את הקשר.

ירון הרמן: ביקשנו לציין זאת בהסכם, שההקצאה של 10% לניוד תהיה גם עבור תכנית 1068 לכשתתקדם. וכן שמניין היח"ד בהסכם הפיתוח ייחשב במסגרת הסכם גג, אם ייחתם, ונוכל לקבל את ההטבות של הסכם גג גם על היח"ד שנכללו בהסכם הפיתוח.

עידן למדן: הניסוחים לגבי ההתחייבות לאיזור התעסוקה קצת אמורפים. מה יהיה אם הם לא יצליחו לשווק- אין נקודת בלימה או יציאה?

אבי גרובר: התכניות הן מאושרות. התכניות יתממשו בכל מקרה. לא נוכל לעצור אותן.

אני מודע לחשש, ועובד על קידום איזור התעסוקה הרבה. [...] אני מאמין שאיזור התעסוקה יתממש בקרוב.

עידן למדן: קיבלנו הסכמה לקדם המימון עבור מוסדות חינוך, האם ביקשנו עבור מוסדות ציבור כמו מתנ"סים וכו'.

ירון הרמן: הצלחנו לקבל קדם מימון עבור הפרטיים.

אבי גרובר: מי בעד להמליץ למועצה לאשר את הסכם הפיתוח על נספחיו?

הצבעה: **אושר פה אחד.**

אבי גרובר: יפה מאוד. זוהי בשורה חשובה לעיר.

נושא שני. קיבלנו אישור ממשרד העבודה והרווחה (מסתבר שלפני מספר חודשים) להקים מעונות-יום. עם כל הסיפורים שיש בחדשות על גני ילדים פרטיים- אנחנו רוצים לקחת אחריות.

צחי שריב: יש גני ילדים שאנחנו נותנים לגורמים חיצוניים. לא ניתן להקים בהם מעונות יום?

שירלי פאר-יגרמן: זו לא אותה פרוגרמה. מעונות דורשים יותר מקום מגן ילדים.

רוני בלקין: ביקשנו 5 מלש"ח בתב"ר. מימון 3.1 יתרה- 1.8. מאיפה המימון?

שירלי פאר-יגרמן: הגשנו קול קורא. קיבלנו את המימון. אם לא נבנה- התקציב יעבור לרשות אחרת.

אבי גרובר: אני מוביל עבודת מטה לייצר תכנית עבודה של התב"רים. נביא אותה לדיון בועדת כספים. נייצר תכנית עבודה.

רוני בלקין: למה דווקא ברחוב השיבולת?

אבי גרובר: מתוכנן גם בדב הוז, הגשנו עוד בקשות. למיקום הזה קיבלנו אישור ראשון.

שירלי פאר-יגרמן: כיום יש בעיר 3 מעונות בסך הכל. אני מאמינה שזה ייכנס כחוק- ואז נצטרך להיערך מאוד מהר לזה.

אבי גרובר: מי בעד לאשר תב"ר "הקמת מעונות יום ברחוב שיבולת" בסך 5 מיליון ₪, מתוכו הרשאה תקציבית בסך 3,164,000 ₪ ממשרד הכלכלה?

הצבעה: בעד: אבי גרובר, צחי שריב, יעקב קורצקי, עידן למדן. נגד: רוני בלקין. **אושר ברוב קולות.**

אבי גרובר: תודה לכולם. ננסה לכנס מליאה עוד במהלך יולי. הישיבה הסתיימה.

רשמה: ורד שני