

## קובץ החלטות מס' 100/17 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום שני, כ"ט באב התשע"ז, 21.08.17

בשעה 19:00

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים  
דב צור - ראה"ע, מוטי עגמי - מ"מ ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, איתן שלום - סגן ראה"ע, יוסי חממי - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, דורון אוזן - משנה לראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי, מיכל קלדרון, ליאל אבן זוהר בן דוד, אסף דעבול, סורין גנות.

חסרים:  
רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, אריה כהן - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, לימור גור, משה לב הר, עידן מזרחי, אייל לוי, יצחק אבשלומוב, קרן דנה, שמעון טרבלסי, יפת מנחם, מאיר עקיבא.

נוכחים:  
חיים גליק - מנכ"ל העירייה, איתן דורון - סמנכ"ל לתפעול, קיריל קוזיול - מהנדס העירייה, קרן ברק - גזברית העירייה, עו"ד אינסה גולדנברג לוי - היועצת המשפטית לעירייה, מאיה זיו שפלט - מבקרת העירייה, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, אורית גולדנר - מנהלת תקציבי פיתוח, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה.

הישיבה נפתחה בשעה: 19:15

## צד סדר היום:

### 1. עדכון תקציב פיתוח לשנת 2017

דברי הסבר:

העדכון המצ"ב נועד להסדיר אפשרות לביצוע עבודות שלא תוכננו בעת הכנת התקציב ומנגד עדכון עבודות שאושרו בזמנו.

#### העבודות העיקריות בהם מדובר :

- \* מערכת פניאומטית לפינוי אשפה במתחם האלף ובצריפין בהיקף של כ-30 מיליון ₪  
המהווים פעימה ראשונה של הפרויקטים הללו.
- \* הקמת מרכז מבקרים למתחם האלף כ-12 מיליוני ₪
- \* טיפול ובקרה של העירייה על תכנון קו הרכבת הקלה החום כ-1 מיליון ₪
- \* עדכון פיתוח שכונת נחלת מערב בכ-21 מיליוני ₪ במימון רמ"י-הסכם הגג
- \* עדכון עלות ההקמה של מקיף יג' בשכונת נרקיסים בכ-12.5 מיליוני ₪

#### מקורות המימון העיקריים :

- הגדלת הכנסות מהטלי פיתוח לפי הגבייה בפועל ותחזית לסוף שנה
- הגדלת הכנסות ממכירות נדל"ן לפי המכירות שבוצעו בסכומים גבוהים מהמתוכנן וצפי למימושים נוספים.
- מימון רמ"י במסגרת הסכם הגג.
- סעיפים 35-41 מהווים שינוי משימות או פרויקטים שביצועם יידחה ל-2018.

לאור האמור מתבקשת המועצה לאשר עדכון תקציב הפיתוח לשנת 2017.

#### לקראת הישיבה הופץ לעיון החברים עותק טבלת עדכון תקציב פיתוח 2017.

הערה: עותק טבלת עדכון תקציב פיתוח 2017 הופץ לחברי המועצה בתאריך 9.8.17.

גזברית העירייה – גב' קרן ברק – בנוסף לטבלה יש עוד 3 סעיפים שאנו מביאים כעדכון לטבלה:

- \* תוספת 300 אלף לתב"ר תרבות הדיור בנוסף ל 900;
- \* תוספת 600 אלף לתב"ר אולם ספורט רמז;
- מקור הכספי – 900 אלף ₪ מ"מתחם האלף" על חשבון טרמינל שלא יבוצע במכרז השנה.
- \* כמו כן, התקבלו היום 3 הרשאות משרד החינוך עבור נגישות אקוסטית בכיתות לימוד בסך של 90 אלף ₪ - במימון משרד החינוך

ראה"ע- מר דב צור – לגבי התוספת של 600 אלף ₪ עבור בניית אולם ספורט בב"ס רמז. הקבלן, לאחר סיום השלד, פשט את הרגל. פורסם מכרז ואף אחד אחר לא היה מוכן לגשת ביתרת התקציב שנותרה בתב"ר ולכן אנו מבקשים להגדיל התב"ר ב- 600 אלף ₪.

תוספת 300 אלף ₪ לתב"ר שיפוץ חזיתות בתים. הסתבר שסכום הבקשות לשיפוץ חזיתות שהוגשו לועדה גבוה ממה שתכננו ולכן יש צורך בהוספה של 300 אלף ₪ לסכום שתוקצב כבר בטבלה.

כמו כן התקבלו 3 הרשאות בסך של 90 אלף ₪, ממשרד החינוך עבור נגישות אקוסטית בכיתות לימוד- במימון משרד החינוך.

בנוסף מבקש לעדכן שם תב"ר מס' 18 – במקום "רכבת קלה הקו החום" יש לרשום "תכנון קווי רכבת".

גב' ליאל אבן זהר בן דוד – לא מקובל. התוספות לתקציב הגיעו בע"פ ובאיחור. למעט ההרשאות ממשרד החינוך, לא יכולה לדון בתוספת לסדר היום בצורה כזו.

ראה"ע – מר דב צור – מותר לשנות סכומים תוך כדי הישיבה. זו לא תוספת אלא עדכון. מעמיד להצבעה את טבלת עדכון התב"רים + כל התוספות + שינוי שם תב"ר מס' 18.

גב' ליאל אבן זהר בן דוד – מבקשת לעשות הפרדות בהצבעה – להצביע על תב"ר מרכז המבקרים במתחם האלף בנפרד, על תב"ר הארנה בנפרד ועל התוספות בנפרד.

ראה"ע- מר דב צור- אם יש משהו לא ברור בנושא ספציפי ניתן לקיים הצבעה נפרדת על נושא מסויים אולם לא יתכן לקיים הצבעה נפרדת לכמה נושאים.

היועצת המשפטית לעירייה - עו"ד אינסה גולדנברג לוי – ממבט ראשון ליאל צודקת וניתן לקיים הצבעות נפרדות.

ראה"ע - מר דב צור – אם כן, חבר מועצה, בדיון תקציב עם מאות סעיפים, יוכל לדרוש הצבעה נפרדת בכל סעיף וסעיף. כרגע נקיים הצבעה נפרדת לסעיפים אותם ביקשה ליאל אולם מבקש מהיועצת המשפטית לעירייה לבדוק את הנושא.

**מ"מ ראה"ע- מר מוטי עג'מי עזב הישיבה**

להלן הצבעות:

א. תב"ר מרכז מבקרים מתחם האלף:  
בעד- 14 (ה"ה ראה"ע – דב צור, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע דורון אוזן ואבי דנינו, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי, מיכל קלדרון, אסף דעבול וסורין גנות)  
נגד- 1 (גב' ליאל אבן זהר בן דוד)  
נמנע- /  
**מחליטים: מאשרים (ברוב קולות) תב"ר מרכז מבקרים מתחם האלף**

ב. תב"ר ארנה:  
בעד- 14 (ה"ה ראה"ע – דב צור, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע, דורון אוזן ואבי דנינו, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי, מיכל קלדרון, אסף דעבול וסורין גנות)  
נגד- 1 (גב' ליאל אבן זהר בן דוד)  
נמנע- /  
**מחליטים: מאשרים (ברוב קולות) תב"ר ארנה**

ג. 3 התוספות לתקציב הפיתוח (תרבות הדיור, אולם ספורט ב"ס רמז והרשאות משרד החינוך להנגשות אקוסטיות):

בעד- 14 (ה"ה ראה"ע – דב צור, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע, דורון אוזן ואבי דנינו, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי, אסף דעבול וסורין גנות) / נגד- / נמנע- 1 (גב' ליאל אבן זהר בן דוד) מחליטים: מאשרים (ברוב קולות) 3 התוספות הנ"ל

ד. אישור יתר סעיפי תקציב הפיתוח עם התיקון של סעיף 18 (רכבת קלה) מחליטים: מאשרים (פה אחד) יתר סעיפי תקציב הפיתוח כולל תיקון שם סעיף 18

2. אישור תוספת שלישית להסכם פיתוח עם אסותא ראשון בע"מ, מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/2/15/170, באזור התעשייה החדש בראשון לציון ("מתחם ראשון איילון") וכתב המחאת זכויות בין אסותא ראשון בע"מ לבין בית בלב בע"מ

המועצה מתבקשת לאשר את תוספת שלישית להסכם הפיתוח בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין אסותא ראשון בע"מ (להלן: "אסותא"), וכן לכתב המחאת זכויות, אשר תעגן המחאת מחצית מזכויות אסותא לבית בלב בע"מ (להלן: "בית בלב"), בנסיבות ובתנאים המפורטים להלן.

#### רקע:

1. העירייה הינה הבעלים של מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/2/15/170 (להלן: "התכנית המתוקנת") בשטח של כ-14 דונם, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 29 ו-38 בגוש 5032 (לשעבר מגרש 1 על פי תכנית רצ/מק/1/15/170), באזור התעשייה החדש בראשון לציון – "מתחם ראשון איילון" (להלן: "המגרש").

2. בשנת 2014 העירייה פרסמה מכרז פומבי מס' 11/14 לפיו תמכור את המגרש למציע שיזכה במכרז, כפוף לעמידת המציע הזוכה בהוראות הסכם הפיתוח שצורף למכרז.

3. אסותא זכתה במכרז לאחר שהציעה לרכוש את הזכויות במגרש בסכום של כ-34 מ"ח (לא כולל מע"מ).

4. לפיכך, בין הצדדים נחתמו הסכם פיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח") והסכם רכישה (מספר 9059 ומספר 9059/1 מיום 26.10.2014), שצורפו למסמכי המכרז.

5. עם זאת, בהתאם לפרוטוקול מפגש ההבהרות מיום 1.7.2014, שנערך במסגרת הליכי המכרז, סוכם בין הצדדים שאסותא תהיה רשאית להודיע לעירייה על ביטול ההתקשרות בתוך 12 חודשים, אם לא תאושר התכנית המתוקנת שקודמה על ידה באותה עת, וכי הצדדים יהיו רשאים להחליט בהסכמה על הארכת המועד האמור.

6. ביום 16.7.2015 נחתמה התוספת הראשונה להסכם הפיתוח, שבה האריכו הצדדים בהסכמה את המועד הקבוע למתן הודעה מטעם אסותא בדבר ביטול ההתקשרות על ידה עד ליום 26.10.2016.

7. ביום 23.1.2017 נחתמה התוספת השניה להסכם הפיתוח, שבה האריכו הצדדים

בהסכמה את המועד הקבוע למתן הודעה מטעם אסותא בדבר ביטול ההתקשרות על ידה עד ליום 26.10.2017.

8. ביום 5.1.2017 פורסמה הודעה על אישור התכנית המתוקנת למתן תוקף בילקוט הפרסומים.

### עיקרי התוספת השלישית להסכם הפיתוח:

9. לאור פרסומה של התכנית המתוקנת למתן תוקף ניתן להתחיל עתה בעבודות הפיתוח במגרש.

10. עם זאת, בשל שינויים שחלו ממועד קיום המכרז, לרבות כוונתה של אסותא להעביר חלק מזכויותיה במגרש לצד ג', בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם הפיתוח, הוסכם בין הצדדים לבצע את התיקונים הבאים בהסכם הפיתוח:

- 10.1 הגשת בקשה להיתר בניה המתייחסת לניצול של לפחות 41% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש (במקום 50% לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי) בתוך 9 חודשים ממועד אישורה של התכנית המתוקנת. הבקשה להיתר הנוגעת לתשעת האחוזים הנותרים תוגש בתוך 24 חודשים.
- 10.2 המועד להשלמת 50% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש יוארך עד לסוף שנת 2022 (במקום עד ליום 6.8.2019 לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי) והמועד להשלמת 80% מזכויות הבניה העיקריות המותרות במגרש יוארך בהתאמה עד לסוף שנת 2027 (במקום עד ליום 6.8.2025 לפי תנאי הסכם הפיתוח המקורי).

11. יתר הוראות ההסכמים בין הצדדים תיוותרנה ללא שינוי.

12. ההצדקה המשפטית למתן האפשרות לתקן את הסכם הפיתוח, שנוסחו נקבע במכרז, מתבססת על מספר שיקולים: מתן האפשרות לזוכה במכרז לקדם תכנית מטעמו – תהליך ממושך מעצם טבעו; חלוף הזמן עד לאישורה של התכנית המתוקנת; היקפו המצומצם, באופן יחסי, של השינוי המבוקש ביחס להיתר הבניה שיוגש בשלב הראשון של הפרויקט; פרשנות סבירה של תיקון מסוים שבוצע להסכם הפיתוח עוד במהלך ההליך המכרזי; ושיקולי יעילות כלכלית.

13. נבהיר כי בשונה מיזמים אחרים אשר ביקשו את הארכת הסכם הפיתוח לאחר שהסכם זה כבר הופר, ולעתים במשך שנים ארוכות, לאסותא קיימת זכות (אופציה) לבטל את ההתקשרות עמה עד ליום 26.10.2017, בהתאם לתנאי מכרז ובהתאם להסכמים שנחתמו עמה בעקבותיו, כמפורט לעיל. כמובן שאם אסותא תבטל את ההתקשרות, בהתאם לאופציה הנתונה לה, כאמור, היא לא תיחשב כמי שהפרה את הסכם הפיתוח. על כן, מעמדה של אסותא שונה לחלוטין ממעמדם של יזמים אחרים שהפרו את הסכם הפיתוח עמם, ואין כל מקום להשוות בין הדברים.

### עיקרי כתב המחאת הזכויות:

14. סעיף 27.1 להסכם הפיתוח וסעיף 17 להסכם הרכישה קובעים כי המחאת זכויות של היזם מותנית באישור מראש ובכתב של העירייה.

15. ביום 25.7.2017 נחתם הסכם מכר מותנה בין אסותא לבין בלב למכירת מחצית מזכויותיה וחובותיה של אסותא לפי הסכם הפיתוח והסכם הרכישה, על מנת שבית בלב תקים במגרש מרכז רפואי לאוכלוסייה הבוגרת, הכולל מחלקות סיעודיות.

16. בכתב המחאת הזכויות מתחייבות אסותא ובית בלב, ביחד ולחוד, לשאת בכל חובותיה של אסותא כלפי העירייה בהתאם להסכם הפיתוח ולהסכם הרכישה. עוד נקבע בכתב המחאת הזכויות כי מחצית מהזכויות לפי הסכם הפיתוח והסכם הרכישה יועברו לבית בלב.

17. כתב המחאת הזכויות ייכנס לתוקפו עם השלמת עסקת המכר בין אסותא לבין בית בלב, הכפופה למספר תנאים מתלים. הודעה על כניסת כתב המחאת הזכויות לתוקפו תימסר בהודעה משותפת של אסותא ובית בלב לא יאוחר מ-120 יום ממועד חתימתו. אם כתב המחאת הזכויות לא ייכנס לתוקפו, תיוותר אסותא כמתקשרת יחידה מול העירייה.

18. יתר הוראות ההסכמים בין הצדדים תיוותרנה ללא שינוי.

### סוף דבר:

19. לאור האמור והמפורט לעיל מבוקש בזאת מהמועצה לאשר את התוספת השלישית להסכם הפיתוח ואת כתב המחאת הזכויות.

|       |    |   |
|-------|----|---|
| מצ"ב: | א. | חוו"ד משפטית לגבי תוספת השלישית להסכם פיתוח |
|       | ב. | חוו"ד משפטית לגבי המחאת זכויות              |
|       | ג. | כתב המחאת זכויות                            |
|       | ד. | תוספת שלישית                                |

חברי המועצה התבקשו להצטייד בעותק חוו"ד משפטית; בתוספת להסכם פיתוח מס' 9059/2/3/4 וב- הסכם פיתוח 9059 + נספחים שהופץ לעיונם לקראת ישיבת מועצה מן המניין מס' 99/17 בתאריך 8.8.17.

|              |  |
|--------------|--|
| להלן ההצבעה: |  |
| בעד- 13      | (ה"ה ראה"ע – דב צור, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע אייל מושיב, דורון אוזן ואבי דנינו, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי ומיכל קלדרון) |
| נגד- /       |  |
| נמנע- 2      | (ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד וסורין גנות)  |

מכיוון ולאישור הנושא יש צורך ב- אישור של 15 חברי מועצה ובהצבעה אישרו 13 חברי מועצה בלבד את הנושא, הסיר ראה"ע – מר דב צור את הנושא מסדר היום. יובא לאישור בישיבת המועצה הבאה.

### 3. בחירת נציגים לבחירת רב העיר

בהתאם לתקנה 7 לתקנות שירותי הדת היהודיים (בחירות רבני עיר), תשס"ז-2007, חברים שני נציגי הרשות המקומית בוועדת הבחירות לבחירת רב עיר שני לראשון לציון.

ראה"ע – מר דב צור מבקש להביא בזאת לאישור המועצה את מנוי גב' רויטל שרעבי – ס/גזברית העירייה כנציגה מטעמו בוועדה וכן להציע את מר מאיר כהן – מנהל אגף אמרכלות/מינהל החינוך כנציג מועצת הרשות המקומית.

ראה"ע – מר דב צור – הכוונה היא לבחירת 2 נציגי העירייה בוועדה הבוחרת את נציגי

הציבור של הועדה לבחירת רב העיר (בועדה זו יישבו 24 חברי מועצה, 24 נציגי שר הדתות ונציג הרב הראשי)

חברי המועצה ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד, אסף דעבול וסורין גנות – חושבים שנציג המועצה בועדה זו צריך להיות חבר/ת מועצה.

להלן ההצבעה:

להלן ההצבעה:

בעד- 13  
(ה"ה ראה"ע – דב צור, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע אייל מושיוב, דורון אוזן ואבי דנינו, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, מיכאל רייף, ישראל מוטעי ומיכל קלדרון)

נגד- /  
נמנע- 2  
מחליטים:  
(ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד וסורין גנות)  
מאשרים (ברוב קולות) מנוי גב' רויטל שרעבי כנציגת ראה"ע ומנוי מר מאיר כהן – כנציג המועצה בועדה הבוחרת את נציגי הציבור לועדת הבחירה של רב העיר.

הישיבה הסתיימה בשעה: 20:05

דב צור  
ראש העירייה

טובה סער  
מרכזת ישיבות מועצת העירייה