



מ. בר-לב ושות'

משרד עורכי דין

M. BAR – LEV & CO.

LAW OFFICE

23 Bar Kokhba St. Bnei-Brak
V-Tower, 5th Floor
Tel. 0097236096317
Fax : 0097236096319

5126002

רחוב בר-כוכבא 23 בני – ברק
מגדל V-Tower, קומה 5
טלפון : 036096317
פקס : 036096319

דואר אלקטרוני: am@barlevlaw.co.il
אתר אינטרנט: www.barlevlaw.co.il

3 יולי 2025

ז' בתמוז התפ"ה

לכבוד

עיריית רמת השרון

ועדת ההתקשרויות

ג.א.נ.,

הנדון : קבלת משרדי העירייה במתחם ביג - סקירה

נתבקשנו, ליתן את דעתנו על האפשרות שהעירייה תקבל את זכויותיה למשרדים, עפ"י תב"ע, במגדל משרדים קיים ומכאן עמדתנו שלהלן:

1. היות והיזם ביג מרכזי קניות בע"מ יחד עם שותפים נוספים (להלן - היזם) הינו בעל זכויות הבעלות בחלקה 229 בגוש 6605 מגרש 101 באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן: "המקרקעין").

2. היזם הקים ומקים על המקרקעין פרויקט בנייה באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן: "הפרויקט") בהתאם להיתר בנייה מס' 20210735 שניתן על בסיס זכויות בניה מכוח תכנית רש/מק/1110 (להלן: "היתר הבניה") אשר מכוחו הוקם, נכון למועד חתימת מסמך זה, מרכז מסחרי ומגדל משרדים (להלן: "המגדל הקיים"); לגביהם ניתן אישור אכלוס.

3. בהתאם לתב"ע חדשה לתכנית "מתחם ביג גלילות – רמת השרון" תכנית מס' 553-1013739 שקיבלה תוקף ביום 12.2.2024 (להלן: "התב"ע החדשה"), הוקנו לעירייה זכויות בניה ביעוד לשטחי ציבור בהיקף של 4,500 מ"ר שטחים מבונים (3,750 מ"ר עיקרי, 750 מ"ר שירות) (להלן – "זכויות העירייה"), מתוך כלל זכויות הבניה, וזאת במגדל משרדים נוסף למגדל הקיים (להלן - "המגדל הנוסף") בשתי קומות מלאות שימוקמו בקומות התחתונות של המגדל השני (להלן: "מבנה ציבור").

4. והואיל ובשל צרכיה של העירייה למשרדים, ביקשה העירייה מהיזם, לקבל את זכויותיה למבנה הציבור, במגדל הקיים ולא במגדל השני (להלן: "קבלת הזכויות"), והיזם נעתר לבקשה, הכל בהתאם להבנות בין היזם לעירייה, שפורטו בטיטת הסכם המצורף.

5. הקומות שניתן לקבל את הזכויות הן בקומות הנמוכות של המגדל הקיים (קומה 4 במלואה וקומה 9 במלואה ועל מנת שניתן יהא לעשות שימוש בקומות העירייה, נתבקש היזם להשלים את עבודות הבניה והגמר של הקומות (להלן: "עבודות הבניה").

6. מסירת ביצוע עבודות הבניה ליזם והתשלום עבור ביצוע העבודות, רשאית העירייה למוסרן בפטור ממכרז וכך גם לעניין התשלום ליזם וזאת בהתאם לסעיף 198א' לפקודת העיריות, לפי הוראותיו ודרישותיו, בהתקיימן, יתאפשר לעירייה, לפנות ליזם, בפטור ממכרז, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

- א. היזם המחזיק לבדו בזכויות המאפשרות לו לבצע עבודות פיתוח ובניה בהסכם (מול בעלי הקרקע) שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים.
- ב. כאשר הפקודה מגדירה עבודות פיתוח – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית לפיתוח.
- ג. קיימת תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית לפחות 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה.
- ד. העירייה תצטרך להקים וועדה המקצועית, שחבריה הם ארבעת עובדי העירייה- המנכ"לית, שהיא יו"ר, גזבר, מהנדס והיועץ המשפטי, אשר יכינו חוות דעת, בהתאם להוראות סעיף 198א'.
- ה. הוועדה המקצועית תמליץ למועצה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר שהוועדה שוכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף 198א' לפקודה.

7. מכאן, שאת ביצוע עבודות להקמת שתי קומות המיועדות לעירייה, כבניה לצורכי ציבור (להלן – העבודות), רשאית העירייה למסור ליזם ולשלם לו את התמורה כתשלום בכסף או כתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה (להלן – היטלי פיתוח) וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבניה (להלן – היטל השבחה).

8. האומדנים לביצוע העבודות, מושתתים על סכומים, שישקפו את כלל הוצאות העירייה בקבלת קומות העירייה במגדל הקיים ויהיו בסיס לדו"ח השמאי מטעם העירייה, המוסכם על היזם.

9. הערכות השמאי לעלויות, עליהן תתבסס חוות הדעת השמאית, הן עלויות בניה מקובלות בשוק והן תהינה מקובלות על היזם, בהתאם לדו"ח השמאי ובאישור המועצה, תהא רשאית העירייה, לחתום, מול היזם, על הסכם בהתאם לטיוטה המצורפת למסמך זה.

10. לסיכום, לחוות דעתנו, קבלת משרדי העירייה בבניין הקיים, מתיישבת עם הוראות התב"ע ובניית המשרדים ע"י היזם והתשלום לכך מתוך אגרות והיטלים, בהתאם לאמור לעיל, אפשרית, וזאת לאור התקיימות התנאים לכך ע"פ סעיף 198א' לפקודת העיריות.

בברכה,
מוטי בר-לב, עו"ד