

עיריית רעננה

מרח' האחוזה 103, רעננה
טל': 09-7610250; פקס': 09-7610255

ע"י ב"כ ממשרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', עורכי דין
(מ.ר. 33736)
מרח' ברקוביץ' 4, מגדל המוזיאון (קומה 17), תל אביב 6423806
טל': 03-7770111; פקס': 03-7770101
כתובת דוא"ל: office@ebnlaw.co.il

התובעת

- נ ג ד -

נשי אמי"ת, ע.ר. 580024800

מרח' המכבים 28, פתח תקווה
טל': 03-9123101; פקס': 03-9123110

ע"י ב"כ ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', עורכי דין
מרח' מנחם בגין 146, תל אביב 6492103
טל': 03-6944144; פקס': 03-6944244
כתובת דוא"ל: fbc@fbclawyers.com

הנתבעת

סוג התביעה ונושאה: תביעה חוזית

הסעדים המבוקשים: צו עשה

שווי נושא התובענה: לא ניתן לביטוי בכסף

סכום האגרה: 1,330 ש"ח לפי תקנה 13(1) לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז-2007 ופרט 10 לתוספת לתקנות אלו

כתב תביעה

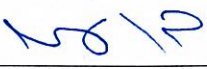
התובעת, עיריית רעננה ("התובעת" או "העירייה"), מתכבדת בזאת להגיש לבית המשפט הנכבד כתב תביעה נגד הנתבעת, נשי אמי"ת ("התביעה" ו"הנתבעת", בהתאמה).

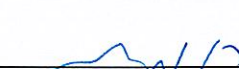
בית המשפט הנכבד מתבקש לקבל את התביעה, להורות על מתן הסעדים הנתבעים בה, המפורטים בפרק I. ב. להלן, ולחייב את הנתבעת בהוצאות התובעת, לרבות שכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.

כל ההדגשות בציטוטים המובאים להלן אינן במקור, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

בהתאם להוראת תקנה 170א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, ייפוי כוח מטעם התובעת למשרד הח"מ מצ"ב **כנספה 1** לכתב תביעה זה.


סער עינבר בן זאב, עו"ד
מ.ר. 89051


ארז קמיניץ, עו"ד
מ.ר. 23816


רן שפרינצק, עו"ד
מ.ר. 33736

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', עורכי דין
באי כוח התובעת

I תמצית הטענות בכתב התביעה

1. ענייננו בתביעה לאכיפת הסכם בין התובעת, עיריית רעננה, לבין הנתבעת, נשי אמי"ת, אשר הופר ברגל גסה על ידי הנתבעת.
2. הנתבעת אינה מכבדת את התחייבויותיה, ופועלת לקידום תוכנית המנוגדת להוראות ההסכם, מול הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה במחוז המרכז ("הוועדה המחוזית"). אישור התוכנית בניגוד להסכם עלול להסב פגיעה חמורה לתושבי העיר רעננה ("העיר"), שעל רווחתם מופקדת העירייה.
3. פניות התובעת אל הנתבעת בדרישה לקיים את התחייבויותיה לא הועילו, ומכאן תביעה זו. במסגרת התביעה מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעת להצהיר כי ההסכם בתוקף ולהימנע מלהגיש לוועדה המחוזית תוכנית שאינה תואמת את הוראות ההסכם.
4. להלן יפורטו הדברים.

I.א. הצדדים

5. התובעת, **עיריית רעננה**, פועלת בשמה של עיר במרכז הארץ בה מתגוררים למעלה מ-80,000 תושבים. מספר התושבים בעיר גדל משנה לשנה, ובהתאם העירייה, על אגפי התכנון וההנדסה שבה, מקפידה על תכנון מחושב של עתודות הקרקע בשטחה, בשים לב למענים השונים שהעתודות נדרשות לספק לאוכלוסיית העיר, לרבות דיור, חינוך, תעסוקה ופנאי בהתאם לתוכנית הכוללת רע/3000 החלה על מרחב התכנון המקומי.
6. הנתבעת, **נשי אמי"ת**, היא עמותה חינוכית ובעלת הזכויות בשטח של כ-160 דונם באזור כפר בתיה שברעננה, המשמש כיום את הנתבעת ככפר נוער חקלאי, ואשר ידוע כחלקות 4, 38, 40, 273, 288 ו-307 בגוש 7650 וחלקה 5 בגוש 7651 ("המקרקעין").
7. בין התובעת לבין הנתבעת נחתם ביום 15.8.2021 הסכם להקמת קריית חינוך, מסחר, תעסוקה, מגורים ודיור בר השגה לבני העיר רעננה ("ההסכם"). ההסכם קובע, בין היתר, הוראות ביחס לקידום תוכנית 416-044422 במקרקעין ("התוכנית החדשה"), לרבות ביחס להיקף יחידות הדיור, הצפיפות המקסימלית וגובה בנייני המגורים, וכן ביחס לקידום ומימוש התוכנית על ידי הצדדים.

I.ב. הסעדים המבוקשים

8. בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן סעדים כדלקמן:
 - 8.1 להצהיר כי ההסכם בתוקף;
 - 8.2 להורות לנתבעת להימנע מקידום תוכנית מול הוועדה המחוזית שאינה תואמת את הוראות ההסכם, ובפרט להימנע מלקדם תוכנית הכוללת מספר יחידות דיור העולה על 1,250 בניגוד להוראות סעיף 1.1 וסעיף 1 לנספח ב' להסכם, ולסעיף 1.4 להסכם;
 - 8.3 להשית על הנתבעת את מלוא הוצאותיה הריאליות של התובעת בגין תביעה זו, לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדין.

I.g. תמצית העובדות הנחוצות לביסוסה של עילת התביעה ומתי נולדה

9. ביום 15.8.2021 נחתם בין הצדדים ההסכם בקשר להקמת קריית חינוך, מסחר, תעסוקה, מגורים ודיוור בר השגה לבני העיר רעננה. הסכם זה נחתם לאחר משא ומתן שהתקיים בין הצדדים, בגדרו הבהירה העירייה שוב ושוב כי תכליתו של ההסכם היא קידום התוכנית החדשה במקרקעין באופן שייטיב עם תושבי רעננה, בשים לב לכך שהמקרקעין הם אחת מעתודות הקרקע האחרונות בשטחה של העיר.
10. עניינו המרכזי של ההסכם הוא בקידום של התוכנית החדשה להגדלת זכויות הבניה במקרקעין ושינוי יעד למטרות של מסחר, תעסוקה ומגורים, בין היתר במטרה להקים מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת תושבי העיר.
11. בהסכם הובהר במפורש כי הצדדים מסכימים, בין היתר, כי התוכנית תתייחס להקמת שכונת מגורים בהיקף של 1,250 יחידות מגורים. היקף זה נקבע במטרה שהשכונה החדשה תשתלב במרקם החיים בעיר, ותאפשר לתובעת להמשיך להעניק מענה הולם לתושבי העיר.
12. אין חולק כי התוכנית החדשה היא בסמכות הוועדה המחוזית, ומשכך אינה חייבת את הסכמת הוועדה המקומית לצורך הפקדתה או אישורה בוועדה המחוזית. יחד עם זאת, לפי סעיפים 62(א) ו-62(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התו"ב"), במקרה שהוגשה לוועדה המקומית תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, על הוועדה המקומית לדון בה ולהעביר את המלצותיה לוועדה המחוזית. לאור זאת, הצדדים הסכימו כי במסגרת ההליכים הסטטוטוריים לקידומה של התוכנית החדשה, ינסו תחילה לקבל את המלצתה החיובית של הוועדה המקומית לתכנון והבניה רעננה ("הוועדה המקומית") להפקדת התוכנית החדשה בפני הוועדה המחוזית.
13. עוד נקבע בהסכם כי התובעת תפעל לקידום הדיון בתוכנית הבינוי להקמת קריית חינוך בחלקה 298 בגוש 7650 ("תוכנית הבינוי" ו"הקמפוס החינוכי", בהתאמה), אותה מנסה הנתבעת לקדם מזה שנים רבות ללא הצלחה, וכי לאחר אישור תוכנית הבינוי תדון בבקשה לקבלת היתר לבניית הקמפוס החינוכי ("היתר הבניה").
14. לאחר חתימת ההסכם החלו הצדדים לפעול לקיום הוראותיו.
15. כך, למשל, התובעת הביאה את תוכנית הבינוי לאישור הוועדה המקומית כארבעה חודשים בלבד לאחר חתימת ההסכם, ביום 28.12.2021, וכך קידמה את מתן היתר הבניה במהירות, כך שהיתר זה אושר במליאת הוועדה המקומית ביום 18.8.2022, כשנה בלבד לאחר חתימת ההסכם.
16. כמו כן, התובעת אף פעלה לקידום הליכי מימוש היתר הבניה, ובזכות כך ניתן אישור לתחילת העבודות על הקמפוס החינוכי כבר ביום 9.5.2023.
17. בהתאם להסכם, התובעת גם פעלה בשיתוף פעולה עם הנתבעת לקידום התוכנית החדשה.
18. ביום 27.1.2022, פחות מחצי שנה לאחר חתימת ההסכם, הצליחה התובעת להעביר החלטה בוועדת המשנה לוועדה המקומית ("ועדת המשנה") להמליץ על הפקדת התוכנית החדשה בפני הוועדה המחוזית ("המלצת ועדת המשנה").

19. לאחר שביום 28.3.2022 החליטה הוועדה המקומית, מטעמים לעומתיים ובלתי ענייניים, הנובעים ממחלוקות פוליטיות שהיו באותה עת, לבטל את המלצת ועדת המשנה, ויתרו הצדדים על קבלת המלצתה החיובית של הוועדה המקומית ופעלו לקידום התוכנית החדשה לקליטה ולהפקדה בוועדה המחוזית, בתמיכה ובסיוע של גורמי מקצוע מטעם התובעת.
20. בין היתר, ביום 6.7.2022, מספר חודשים לאחר שהוועדה המקומית ביטלה את המלצת ועדת המשנה, התקיימה ישיבת היגוי בוועדה המחוזית, בהשתתפות נציגי הצדדים, בקשר לקידום התוכנית החדשה. בישיבה זו הציגו הצדדים את התוכנית החדשה, ובסופה עמד מתכנן המחוז על העבודה הנוספת שיש לבצע ביחס לתוכנית זו. **בכך גילו הצדדים בצורה ברורה ומפורשת כי הם מעוניינים להמשיך לקיים את ההסכם על אף שלא התקבלה המלצה חיובית של הוועדה המקומית ביחס לתוכנית. ויודגש, לא רק שהנתבעת לא הודיעה לתובעת לאחר החלטת הוועדה המקומית כי ההסכם מבוטל כביכול או שלא נכנס לתוקף, אלא שהנתבעת השתתפה כאמור בפגישה עם נציגי הוועדה המחוזית במטרה לקדם את התוכנית בהתאם להסכם.**
21. בהמשך לפגישה בוועדה המחוזית המשיכו הצדדים בקיום ההסכם, ובכלל זה בקידום הקמפוס החינוכי, תוך קיום תקשורת שוטפת ביניהם.
22. ביום 8.3.2024, לאחר למעלה משנתיים וחצי של שיתוף פעולה בין הצדדים, נדהמה התובעת לגלות כי הנתבעת מפרה ברגל גסה את ההסכם מאחורי גבה של התובעת, ומקדמת במקרקעין תוכנית אחרת, הכוללת היקף בינוי כמעט כפול מזה שנקבע בהסכם.
23. בעקבות הגילוי על הפרת ההסכם התקיימו חילופי דברים בין הצדדים, בגדרם התבקשה הנתבעת לחדול מהתנהלותה המפרה, ואילו הנתבעת העלתה טענות חסרות כל בסיס לסיבות (המוכחשות) שבעטיין היא מפרה את ההסכם.
24. ביום 22.9.2024 התקיימה פגישה בין הצדדים בניסיון להגיע לפתרון המחלוקות בין הצדדים. למרבה הצער, גם פגישה זו לא הביאה לכך שהנתבעת תחזור בה מהתנהלותה המפרה.
25. בנסיבות אלה, נאלצת התובעת להגיש תביעה זו לבית המשפט הנכבד.

ד.1 העובדות המקנות סמכות לבית המשפט הנכבד

26. לבית משפט נכבד זה נתונה הסמכות העניינית לדון בתביעה לאור מהות התביעה, בהתאם לסעיף 40 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984.
27. לבית משפט נכבד זה נתונה הסמכות המקומית לדון בתביעה בהתאם לתניית השיפוט הקבועה בסעיף 8.8 להסכם.

II פירוט העובדות העומדות ביסוד כתב התביעה

II.A. המקרקעין

28. עניינו של ההסכם במקרקעין במערב העיר, מצפון לפארק רעננה, המשתרעים על שטח בהיקף של כ- 160 דונם.
29. באזור המקרקעין קיימות מספר תוכניות בתהליכי קידום שונים, אשר צפויות לצמצם את היקף השטחים הפתוחים במערב העיר. בין היתר, ממערב למקרקעין אושרה ביום 1.11.2021 תוכנית "רעננה מערב" (רע/2030), להקמת למעלה מ-5,000 יחידות דיור נוספות במערב העיר, אשר קודמה על ידי רשות מקרקעי ישראל. כמו כן, בסביבת המקרקעין מקודמת בימים אלה תמ"א 70, שעניינה בהעצמת זכויות הבניה באזור תחנות המטרו ומרחבי ההשפעה שלהן.
30. כיום בנויים במקרקעין מקבץ של בתי ספר ומוסדות חינוכיים, אשר ביניהם ישנם שטחים פתוחים, מגרשי ספורט, חממות ומבנים נוספים שאינם בשימוש.
31. המקרקעין הם אחת מעתודות המקרקעין האחרונות בשטחה של העיר רעננה. לפיכך מייחסת התובעת חשיבות עליונה למעורבותה בכל שינוי תכנוני במקרקעין, שכן כל שינוי כאמור ישפיע על תושבי העיר כולה.
32. מזה כ-15 שנה שהנתבעת מנסה לקדם שינוי תכנוני במקרקעין. שינוי זה נתקל לאורך השנים בקשיים שונים, בין היתר על רקע הצורך להתאימו לתכנון הכולל של מערב העיר.

II.B. ההסכם בין הצדדים

33. החל מחודש מאי 2020 החלה התובעת בעבודת מטה לקראת גיבוש ההסכם.
34. בין היתר, התקיימו אצל התובעת פגישות בהשתתפות גורמי מקצוע בעירייה ביחס לגיבוש המתווה התכנוני של המקרקעין, לרבות שלביות הפיתוח והשתתפות של הנתבעת במטלות הציבוריות בקשר לשינוי התכנוני במקרקעין.
35. כן גובש צוות של יועצים מקצועיים בקשר לגיבוש התוכנית, הכולל יועץ משפטי, יועץ כלכלה ופרוגרמה, יועץ תנועה ויועץ תכנוני.
36. בחודש אוקטובר 2020, לאחר חודשים של עבודת מטה, גיבשה התובעת מסמך עקרונות ראשוני ביחס לשינוי התכנוני במקרקעין ("מסמך העקרונות").
37. מסמך זה פירט את העקרונות שלשיטת התובעת יש להעמיד במוקד ההסכם, לרבות בניית שכונת מגורים בהיקף של 1,200 יחידות דיור, אשר 250 מתוכן יהיו מיועדות לזוגות צעירים תושבי העיר רעננה; תכנון שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים לרווחת תושבי השכונה וכלל תושבי העיר רעננה; בניה בצפיפות שלא תעלה על 24 יחידות דיור לדונם; גובה בניינים שלא יעלה על 11 קומות; מימון פרויקטים שונים לצורך ביצוע ושיפור התשתיות לתועלת הציבור; והקמת קרן חינוך ייעודית לבניית מוסדות חינוך ומימון פעולות חינוכיות עירוניות.

העתק מסמך העקרונות מצ"ב **כנספח 2**.

38. ביום 24.12.2020 התקיימה פגישה בין נציגי הצדדים, במסגרתה העבירה הנתבעת את התייחסותה למסמך העקרונות. בין היתר, ביקשה הנתבעת כי נוסף ל-1,200 יחידות דיור שייבנו, יוקמו 100 יחידות נוספות של דיור מיוחד; כי הצפיפות לא תעלה על 24 יחידות דיור לדונם נטו בממוצע; וכי הגבלת גובה הבניינים תחול על בנייני המגורים בלבד.
39. בפגישה זו נדונה גם השתתפות הנתבעת במימון פרויקטים שונים לצורך ביצוע ושיפור תשתיות לתועלת הציבור, וכן בפרויקטים חינוכיים.
- העתק התייחסות הנתבעת למסמך העקרונות מצ"ב **כנספח 3**.
40. לאחר שהיה ברור כי העקרונות המפורטים במסמך העקרונות מוסכמים על הצדדים, החלו הצדדים לנסח את ההסכם ולהחליף טיוטות.
41. לאורך כל המשא ומתן דאגה התובעת להבהיר כי עניינו של ההסכם בהקמת קרית חינוך, מסחר, תעסוקה, ודיור בר השגה, ולא רק בפרויקט נדל"ני למטרות רווח, וכי יש לקדם את התוכנית החדשה בהתאם לעקרונות התכנוניים שהוסכמו בין הצדדים.
42. ביום 15.8.2021 נחתם ההסכם בין הצדדים, אשר מסדיר את שיתוף הפעולה בקשר לקידום התוכנית החדשה. ההסכם קובע בין היתר את העקרונות התכנוניים שבמוקד התוכנית, וכן עקרונות נוספים בהם נדרשת התוכנית לעמוד.
43. ההוראות העיקריות והחשובות לעניינו ביחס לקידום התוכנית הינן כדלקמן:
- 43.1. הצדדים יפעלו לכך שהתוכנית החדשה תכלול את זכויות הבניה בשימושים ובהיקפים שנקבעו בנספח עקרונות התכנוניים (סעיף 1.1 ונספח ב' להסכם), **ובפרט בהיקף של עד 1,250 יחידות דיור (סעיף 1 לנספח ב')**; בצפיפות שלא תעלה על 24 יחידות דיור לדונם נטו בממוצע, ובכל מקרה לא תעלה על 28 יחידות לדונם נטו (סעיף 6 לנספח ב'); ומספר הקומות של בנייני המגורים לא יעלה על 11 קומות (סעיף 7 לנספח ב').
- 43.2. **הנתבעת תבקש לבנות יחידות דיור בהיקף שלא יעלה על 1,250 יחידות (סעיף 1.4 להסכם).**
- 43.3. התובעת תתמוך בתוכנית החדשה ותמליץ עליה בפני ועדות התכנון, לרבות הוועדה המחוזית (סעיף 1.3 להסכם).
- 43.4. הוועדה המקומית תדון במסמכי התוכנית החדשה במועד הדיון הראשון מיד לאחר שצוות התכנון אצל התובעת יאשר שהמסמכים הוגשו לשביעות רצונו (סעיף 1.6 להסכם).
- 43.5. הנתבעת תעביר את התוכנית החדשה לוועדה המחוזית רק לאחר שכל מסמכי התוכנית יעודכנו בהתאם להוראות ההסכם (סעיף 1.7 להסכם).
- 43.6. התובעת תפעל לקידום הדיון בוועדה המקומית בתוכנית הבינוי של הקמפוס החינוכי ובהיתר הבניה אשר הנתבעת מקדמת במקביל לתוכנית החדשה, ותפעל למתן ההיתרים (סעיפים 1.8-1.9 להסכם).
- 43.7. הצדדים יפעלו להקמת מוסדות חינוך, כמפורט בסעיף 2.3 להסכם, לרבות תיכון רשת אמ"ת, בית ספר נועם, ובית ספר דמוקרטי.

44. כמו כן, ההסכם קובע הוראות ביחס לעקרונות הפיתוח שבבסיס התוכנית החדשה. בין היתר, קובע ההסכם הוראות ביחס להקמת אולם ספורט והקמת מרכז קהילתי על ידי הנתבעת (סעיף 2.3.7 להסכם); וכן הוראות ביחס להשתתפותה של הנתבעת במטלות ובתמורות ציבוריות (סעיף 3 להסכם).

45. ההסכם גם קובע בסעיף 7.1 מספר תנאים המהווים במצטבר תנאי מתלה לקיום ההסכם, כדלקמן:

7.1.1" אישור תכנית הבינוי והיתר הבניה של הקמפוס החינוכי בחלקה 298 כמפורט בסעיף 1.8 לעיל.

7.1.2. המלצת הוועדה המקומית להעברת והפקדת התכנית החדשה בוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 1.6 לעיל בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' להלן.

7.1.3. אישור התכנית החדשה בוועדה המחוזית בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' להלן".

46. כן נקבע בהסכם כי הנתבעת תהא רשאית לקבוע כי תנאי מתלה התקיים, אף אם אושרו זכויות בהיקף הנמוך מההיקפים המנויים בסעיף 7.1.3 להסכם (סעיף 7.3 להסכם); וכן תהא רשאית להאריך את המועדים לאישור תוכנית הבינוי כאמור בסעיף 1.8 להסכם, ואת המועד לקבלת המלצת הוועדה המקומית כאמור בסעיף 1.6 להסכם, בהתאם לשיקול דעתה (סעיף 7.4 להסכם).

העתק ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15.8.2021 מצ"ב **נספח 4**.

47. בעוד שהתנאים המתלים שנקבעו בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.3 להסכם הינם תנאים שבלעדיהם לא ניתן לבצע את ההסכם, ותכליתם היא להגן על האינטרסים של הנתבעת, התנאי שנקבע בסעיף 7.1.2 להסכם הוא תנאי שבלעדיו ניתן לקיים את ההסכם, שכן התוכנית החדשה הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

48. כבר עתה ייאמר כי לאחר שלא התקבלה המלצת הוועדה המקומית ביחס לתוכנית, הצדדים ויתרו בהתנהגות על התנאי המתלה הקבוע בסעיף 7.1.2 להסכם, כפי שעולה מכך שהמשיכו לפעול לקידום התוכנית החדשה בפני הוועדה המחוזית.

II.ג. שיתוף הפעולה בין הצדדים לאחר החתימה על ההסכם

49. לאחר חתימת ההסכם החלו הצדדים לפעול בשיתוף פעולה לקידום התוכנית החדשה ולמימוש יתר תנאי ההסכם.

50. כך, מיד לאחר החתימה החלו גורמי המקצוע מטעם התובעת לפעול יחד עם הנתבעת לקידום תוכנית הבינוי, התואמת את התוכנית החדשה עליה הסכימו הצדדים במסגרת ההסכם.

51. לאחר השלמת עבודת המטה בקשר לתוכנית הבינוי, ביום 28.12.2021 התקיים דיון בוועדה המקומית בקשר לתוכנית הבינוי. את הדיון פתח ראש העיר, אשר הציג את תמיכתה של התובעת בתוכנית הבינוי, וכן הוצגה חוות דעתו של מהנדס העיר, מר חיים מלמן, ביחס לתוכנית הבינוי. ראש העיר ומהנדס העיר תמכו כמובן באישור תוכנית הבינוי.

52. בתום הדיון בוועדה המקומית התקיימה הצבעה בקשר לתוכנית הבינוי. מחצית מחברי הוועדה הצביעו בעד אישור תוכנית הבינוי ומחצית מחברי הוועדה התנגדו. לפיכך, השתמש ראש העיר בקול הנוסף המוקנה לו מכוח סעיף 43 לחוק התו"ב, כדי שתוכנית הבינוי תאושר.

העתק ההחלטה על אישור תוכנית הבינוי מצ"ב **כנספח 5**.

53. ביום 18.8.2022 דנה רשות הרישוי המקומית במתן היתר בניה לקמפוס החינוכי ואישרה את מתן ההיתר בתנאים, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 1.8 ו-7.1.1 להסכם.

העתק ההחלטה על אישור הבקשה למתן היתר הבניה בתנאים מצ"ב **כנספח 6**.

54. בהמשך לכך, המשיכו הצדדים לפעול לקידום רישוי הקמפוס החינוכי. בין היתר, הם פעלו בשיתוף פעולה לקידום ביצוע התנאים למתן ההיתר לקמפוס החינוכי, אשר ניתן לבסוף לאחר מילוי התנאים ביום 9.5.2023.

העתק ההיתר לקמפוס החינוכי מיום 9.5.2023 מצ"ב **כנספח 7**.

55. לאורך קידום תוכנית הבינוי, היתר הבניה וההיתר לקמפוס החינוכי פעלו הצדדים בשיתוף פעולה. הנתבעת נהנתה מכך שהתובעת פעלה, בהתאם להוראות ההסכם, על מנת לקדם במהירות את הקמת הקמפוס החינוכי, ואף ביצעה פניות יזומות להנהלת התובעת במהלך הליכים אלה.

56. כמו כן, החלו הצדדים לקדם את התכנון של בית ספר נועם ובית הספר הדמוקרטי, בהתאם להוראות סעיף 2.3 להסכם.

57. במקביל, החלו הצדדים לפעול לקבלת המלצתה של הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית החדשה בוועדה המחוזית, לרבות ביצוע השלמות במסמכי התוכנית החדשה וקיום פגישות בהשתתפות נציגי הצדדים.

58. ביום 27.1.2022, לאחר ביצוע השלמות במסמכי התוכנית החדשה, התקיים דיון מעמיק בפני ועדת המשנה בקשר לתוכנית.

59. במסגרת הדיון בוועדת המשנה נדונו ההשפעות התנועתיות והתחבורתיות של התוכנית, תמהיל הדירות וצפיפות, גובה הבניה, וכן הרעש מפארק רעננה. בתום הדיון החליטה ועדת המשנה להמליץ על הפקדת התוכנית החדשה ("המלצת ועדת המשנה"), כדלקמן:

"מחליטה הוועדה להמליץ על הפקדת התוכנית בפני הוועדה המחוזית בכפוף להשלמת התנאים והערות בחו"ד זו ובהתאם להסכם שנחתם בין נשי אמי"ת ועיריית רעננה ביום 15.8.21, ובכלל זה התאמות התכנית לממצאי סקר השימור, אישור הבה"ת, והגשת כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק".

העתק המלצת ועדת המשנה מצ"ב **כנספח 8**.

60. ביום 27.1.2022 הגיש חבר בוועדת המשנה בקשה לקיים דיון בוועדה המקומית בקשר להמלצת ועדת המשנה, בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק התו"ב. ביום 28.3.2022 התקיים דיון כאמור בוועדה המקומית בהשתתפות חברי הוועדה המקומית, מהנדס העיר רעננה, ונציגי הנתבעת.

61. על אף שבמסגרת הדיון בוועדה המקומית הציגו נציגי התובעת את התוכנית החדשה באופן מפורט ומנומק, הדיון בוועדה המקומית היה בלתי ענייני שכן הרכב הוועדה המקומית באותה עת היה הרכב לעומתי. לפיכך, החליטה הוועדה המקומית לבטל את המלצת ועדת המשנה ("החלטת הוועדה המקומית").

העתק החלטת הוועדה המקומית מצ"ב **כנספת 9**.

62. במסגרת שיתוף הפעולה בין הצדדים לצורך מימוש ההסכם, הובהר לנציגי הנתבעת כי נוכח המצב הפוליטי בעיר והיות המועצה (ומשכך גם הוועדה המקומית במליאתה) לעומתית, רצוי להמתין עם הגשת התוכנית החדשה לוועדה המקומית עד לאחר הבחירות למועצת העיר; ואולם, הנתבעת ביקשה להעלות את התוכנית החדשה לדיון בכל מקרה. בהתאם, כך עשתה התובעת.

63. למרות החלטת הוועדה המקומית, החליטו הצדדים להמשיך את שיתוף הפעולה בקשר לקידום התוכנית החדשה ושיתוף הפעולה מכוחה, מבלי לקבל את המלצת הוועדה המקומית לקידום התוכנית (שכן כאמור, המלצה חיובית איננה תנאי בלעדיו אין לקליטה ולהפקדת התוכנית החדשה בוועדה המחוזית).

64. **בשל המשך שיתוף הפעולה היה ברור כי הצדדים ויתרו על התנאי המתלה שנקבע בסעיף 7.1.2 להסכם, והתקדמו יחד, בשיתוף פעולה, לקיום התנאי המתלה שנקבע בסעיף 7.1.3 להסכם – אישור התוכנית החדשה בוועדה המחוזית. מובן, כי לו הייתה הנתבעת סבורה כי ההסכם אינו בתוקף נוכח אי עמידת התובעת בתנאי שבסעיף 7.1.2, היא לא הייתה פועלת כדי להמשיך ולקדם את התכנון בוועדה המחוזית, וכן כדי להמשיך ולקיים את סעיפי ההסכם האחרים.**

65. כך, ביום 6.7.2022 התקיימה פגישה בוועדה המחוזית בקשר לתוכנית החדשה. במסגרת הפגישה הציגו נציגי הצדדים את התוכנית החדשה, ולאחריה התקבלה התייחסות לשכת התכנון המחוזית. בתום הפגישה סיכם מתכנן המחוז כי התוכנית החדשה דורשת עבודה נוספת, ולפיכך היא אינה מוכנה לקליטה.

66. בהתאם, לאחר הפגישה בוועדה המחוזית המשיכו הצדדים בקידום התוכנית החדשה, לצד המשך קידום בניית הקמפוס החינוכי אשר תוכנית הבינוי לגביו אושרה כבר בחודש דצמבר 2022.

67. במקביל לביצוע פעולות אלה, שנעשו בשיתוף פעולה בין הצדדים, המשיכו הצדדים לקיים שיח ביניהם, לרבות באמצעות פניות לראש העיר, למנכ"ל התובעת, למהנדס העיר ולאגף הרישוי. כל אותה עת הציגה הנתבעת מצג לפיו היא מקדמת את התוכנית החדשה בהתאם להוראות ההסכם.

68. מצג זה, כפי שיפורט להלן, התברר כמצג שקרי, שכן במקביל לשיתוף הפעולה בין הצדדים התברר כי הנתבעת פועלת מאחורי גבה של התובעת, בחוסר תום לב משווע, לקידום תוכנית אשר מפרה את ההסכם בין הצדדים.

ד. II הפרת ההסכם על ידי הנתבעת

69. ביום 8.3.2024, בזמן שהתובעת מקיימת את חלקה בהסכם ופועלת לקידום התוכנית החדשה, נודע לתובעת, לתדהמתה, כי הנתבעת מפרה בגסות את ההסכם מאחורי גבה של התובעת.

70. כך, מסיכום ישיבה של הוועדה המחוזית מיום 22.2.2024, אשר הובא לידיעת גורמי המקצוע אצל התובעת באופן אגבי רק ביום 8.3.2024, נודע לתובעת כי הנתבעת פועלת מול הוועדה המחוזית לקידום תוכנית לבניית 2,400 יחידות דיור במקרקעין (פי שניים יותר מהסכמת הצדדים בהסכם!), בצפיפות גבוהה ובגובה של עד 25 קומות למגורים. מסיכום הישיבה אף עלה כי מדובר בגובה בינוי חריג שאינו תואם את התוכנית הכוללת רע/3000.

71. מסיכום הישיבה אף עלה כי בתוכנית שנדונה באותה ישיבה נפלו ליקויים רבים, וכי תכנית זו צפויה לגרום לפגיעה משמעותית בתושבי העיר.

72. ככל הנראה על מנת להסתיר את התנהלותה המפרה של התובעת, גורמי המקצוע בתובעת לא הוזמנו לישיבה (על אף שכאמור בסעיף 65 לעיל, גורמי המקצוע השתתפו בפגישה הקודמת בוועדה המחוזית, ביום 6.7.2024).

העתק סיכום הישיבה מיום 22.2.2024 מצ"ב **כנספח 10**.

73. ביום 20.3.2024 פנתה התובעת לנתבעת, ועמדה על כך שהתנהלותה מפרה את הוראות ההסכם ואף צפויה להביא לפגיעה בתושבי העיר. באותו יום (20.3.2024) פנתה התובעת גם לוועדה המחוזית בדרישה כי התוכנית החדשה תושב להיקפיה המקוריים, כפי שנקבעו בהסכם. בפניה זו ביקשה התובעת כי גורמי המקצוע מטעמה יזמנו לישיבות הבאות שיתקיימו בפני הוועדה המחוזית (ככל שיתקיימו כאלה) בקשר לתוכנית החדשה.

העתק מכתביה של התובעת מיום 20.3.2024 מצ"ב **כנספח 11**.

74. ביום 24.3.2024 השיבה הנתבעת לתובעת. במכתב זה טענה הנתבעת, **לראשונה**, כי "הסכם הפיתוח לא נכנס לתוקף והוא בטל" מאחר ש"הוועדה המקומית לא אישרה את התוכנית" (סעיף 11 למכתב). הנתבעת גם טענה באופן תמוה ושגוי כי עמדתה של התובעת מפלה כביכול בין התוכנית החדשה לבין תוכנית "רעננה מערב" (סעיף 13 למכתב).

75. הנתבעת ניסתה אפוא לטעון, בחוסר תום לב בוטה, כי על אף שהצדדים המשיכו לשתף פעולה במהלך השנתיים שלאחר החלטת הוועדה המחוזית, ועל אף שהנתבעת נהנתה והרוויחה משיתוף פעולה זה, וכמובן מעולם לא הודיעה לתובעת על ביטול ההסכם, מדובר כביכול בהסכם בטל.

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 24.3.2024 מצ"ב **כנספח 12**.

76. ביום 5.8.2024 השיבה התובעת למכתבה של הנתבעת ועמדה על כך שטענותיה של הנתבעת הן מופרכות וחסרות יסוד, וזאת מהסיבות הבאות:

76.1. ראשית, התחייבותה של הנתבעת בדבר היקפי הבינוי עומדת בלב ההסכם, ואי קיומה מהווה הפרה של התחייבות מפורשת וחד משמעית באופן המהווה הפרה יסודית של ההסכם (סעיפים 15-16 למכתב).

76.2. שנית, בניגוד לטענתה המסולפת של הנתבעת, תוקפו של ההסכם מעולם לא הותנה באישור הוועדה המקומית, שכן סעיף 7.1.2 להסכם קובע כי אחד מרכיבי התנאי המתלה הינו "המלצת הוועדה המקומית". ממילא ברור שתכליתו של סעיף 7.1.2 להסכם התקיימה, שכן הנתבעת מקדמת את התוכנית בוועדה המחוזית, הבוחנת אותה מקצועית, כאשר גורמי

המקצוע של התובעת סייעו לה בכך ותמכו בתוכנית במתכונתה המוסכמת (סעיפים 17-20 למכתב).

76.3. שלישית, הנתבעת מושתקת מלטעון כי התנאי המתלה לא התקיים, לאחר שמזה כשלוש שנים התובעת מקיימת את הוראות ההסכם ופועלת יחד עם הנתבעת לקידום התוכנית, בהתאם להיקף המוסכם של עד 1,250 יחידות דיור, לרבות בפני הוועדה המחוזית (סעיפים 21-23 למכתב). התובעת אף קיימה כבר בפועל את ההתחייבויות שלה לפי ההסכם שנועדו לטובת הנתבעת, כגון קידום התוכנית החדשה בפני הוועדה המחוזית, אישור תוכנית הבינוי, מתן היתר הבינוי ותכנון של בית ספר נועם ובית הספר הדמוקרטי.

76.4. רביעית, הנתבעת גילתה דעתה בהתנהגותה כי התנאי המתלה התקיים. כאמור, סעיף 7.3 להסכם קובע כי הנתבעת "רשאית לקבוע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי תנאי מתלה התקיים/התמלא". בענייננו, התנהגותה של הנתבעת מלמדת כי היא המשיכה לקיים את הוראותיו באופן שיש לראות בו קביעה כי תנאי סעיף 7.1.2 להסכם התקיימו, וממילא יש בו גם ויתור על תנאי סעיף 7.1.2 להסכם (סעיפים 24-25 להסכם).

77. כמו כן, עמדה התובעת במכתבה על כך שטענותיה של הנתבעת לאפליה נטענת ביחס לתוכנית "רעננה מערב" הינן שגויות וחסרות בסיס, שכן התובעת הסכימה לתוכנית "רעננה מערב" ולצפיפות שנקבעה בה בכפוף לעמידתה של רשות מקרקעי ישראל בתנאים שתכליתם להבטיח את רווחת תושבי העיר. מדובר בשתי תוכניות שונות, המתאימות לשכונות שונות ואשר ביחס אליהן נכרתו הסכמים שונים (סעיפים 26-27 למכתב).

78. לפיכך, דרשה התובעת מהנתבעת לקיים את הוראות ההסכם במלואן.

העתק המכתב מטעם התובעת מיום 5.8.2024 מצ"ב **כנספח 13**.

79. משלא התקבלה תשובת הנתבעת, ביום 22.8.2024 פנתה התובעת אל הנתבעת במכתב נוסף בנושא, בגדרו הציעה לנסות להגיע לפתרון המחלוקת בטרם פניה להליכים משפטיים.

העתק המכתב מטעם התובעת מיום 22.8.2024 מצ"ב **כנספח 14**.

80. ביום 26.8.2024 השיבה הנתבעת לתובעת והעלתה שורה של טענות מופרכות ומוכחשות ביחס להסכם, שניכר כי תכליתן היא למקסם את הרווח שהנתבעת תוכל להפיק מהתוכנית החדשה תוך התעלמות מהוראות ההסכם. יחד עם זאת הנתבעת הודיעה כי היא מסכימה לקיום פגישה בין הצדדים.

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 26.8.2024 מצ"ב **כנספח 15**.

81. ביום 22.9.2024 התקיימה פגישת הידברות בין הצדדים, בגדרה ביקשו נציגי הנתבעת להציג את הגרסה המפרה של התוכנית החדשה. התובעת התנגדה לבקשה זו בתוקף, שכן היא מנוגדת באופן חזיתי להסכמות הצדדים, וגרסה מפרה זו לא הוצגה.

82. בסיום הפגישה הוצעו נציגי הנתבעת כי מהנדס העיר יקיים ישיבה עם גורמי מקצוע מטעם הנתבעת. ביום 26.9.2024 הודיעה התובעת כי היא מסכימה להצעה, בכפוף לכך שהנתבעת תאשר כי לא תנקוט צעדים חד צדדיים לקידום הגרסה המפרה של התוכנית החדשה כל עוד מתקיימת הידברות בין הצדדים.

העתק המכתב מטעם התובעת מיום 26.9.2024 מצ"ב **כנספח 16**.

83. ביום 29.9.2024 השיבה הנתבעת לתובעת כי ניתן יהיה לקיים פגישה בהשתתפות הגורמים המקצועיים, אך בכוונתה להמשיך ולקדם את הגרסה המפרה של התוכנית החדשה בתקופה זו.

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 29.9.2024 מצ"ב **כנספח 17**.

84. ביום 1.1.2025 פנתה התובעת לוועדה המחוזית והודיעה על כוונתה לפתוח בהליך משפטי בקשר להפרת ההסכם על ידי הנתבעת. במכתב זה ביקשה התובעת כי הוועדה המחוזית תאשר כי לא תקדם לעת עתה את הדיון בתוכנית ולא תאפשר את המשך ההליך הסטטוטורי ובכלל זה את קליטתה או הפקדתה של התוכנית.

העתק המכתב מטעם התובעת מיום 1.1.2025 מצ"ב **כנספח 18**.

85. ביום 8.1.2025 פנתה הנתבעת לוועדה המחוזית ודחתה את טענות התובעת, תוך שהיא חוזרת על טענותיה השגויות ביחס להסכם.

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 8.1.2025 מצ"ב **כנספח 19**.

86. בנסיבות אלה, ולנוכח התעקשותה של הנתבעת להמשיך ולהפר את ההסכם, נאלצת התובעת להגיש תביעה זו לבית המשפט הנכבד.

III עילות התביעה

87. הנתבעת מפרה באופן בוטה את הוראות ההסכם ומקדמת בפני הוועדה המחוזית תוכנית לבניית 2,400 יחידות דיור, בצפיפות גבוהה – בהיקף כמעט כפול מזה שנקבע בהסכם ובגובה של עד 25 קומות שהוא יותר מכפול מהגובה שנקבע בהסכם (כ-11 קומות).

88. כאמור, הנתבעת הודיעה כי אין בכוונתה לחדול מההתנהגותה המפרה, והיא מסרבת להגיש לוועדה המחוזית מסמכים מתוקנים בהתאם להוראות ההסכם.

89. **בכך הפרה הנתבעת וממשיכה להפר באופן יסודי את ההסכם.** לפיכך, זכאית התובעת לתרופות המפורטות בסעיף 2 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

IV סוף דבר

90. לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להזמין את הנתבעת לדיון, לקבל את התביעה ולהורות על מתן הסעדים המבוקשים בפרק I. ב לעיל.

91. כן מתבקש בית המשפט הנכבד להשית על הנתבעת את מלוא הוצאותיה הריאליות של התובעת בגין תביעה זו, לרבות שכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדין.

תוכן עניינים

מס'	שם הנספח	עמ'
1	ייפוי כוח	15
2	העתק מסמך העקרונות	17
3	העתק התייחסות הנתבעת למסמך העקרונות	20
4	העתק ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15.8.2021	22
5	העתק ההחלטה על אישור תוכנית הבינוי	53
6	העתק ההחלטה על מתן היתר הבניה	59
7	העתק הרישיון לקמפוס החינוכי	65
8	העתק המלצת ועדת המשנה	68
9	העתק החלטת הוועדה המקומית	76
10	העתק סיכום הישיבה מיום 22.2.2024	82
11	העתק מכתביה של התובעת מיום 20.3.2024	86
12	העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 24.3.2024	94
13	העתק המכתב מטעם התובעת מיום 5.8.2024	98
14	העתק המכתב מטעם התובעת מיום 22.8.2024	104
15	העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 26.8.2024	107
16	העתק המכתב מטעם התובעת מיום 26.9.2024	113
17	העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 29.9.2024	116
18	העתק המכתב מטעם התובעת מיום 1.1.2025	120
19	העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום 8.1.2025	123

נספח 1

ייפוי כוח

עמ' 15

ייפוי כוח

אני החתום מטה עיריית רעננה ממנה בזה את עורך/כי הדין גיורא ארדינסט /או רן שפרינצק /או ארז קמיניץ /או תומר ויסמן /או מנחם אברמוביץ /או אורי פרימו /או הדס בקל /או אלינור שטרק /או ניר נורדן /או נעמה ארליך /או אריק ברנאייזן /או אפרת רוזנר /או ליאת אלפז /או גיל לבקוביץ /או אפרת ציבולסקי /או נועה בר /או יובל נעים /או אלמוג גיל-אור /או עמיחי וסרטיל /או שרית רוזנברגר /או שירה ירום /או שי לוכטנשטיין /או גל רוזנצוויג /או יעל זעירא /או דר אברמוביץ /או גיון אלקלק /או הדס פרסקי /או סער עינבר /או זאב /או אביב ארנון /או יובל גבע /או שיר לואיז מרק /או יעל רוז-כהן /או אליס ווינסקו /או בועז ארבל /או בר פדרבוש /או איילה דוביניו /או אילן שטרנברג /או נה כהן סדיקלר /או אביטל ביסמוט שרמן /או איתן זרחיה /או ירדן שוחט /או כל עו"ד משרד ארדינסט, בן נתן, טולידאנו כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא כוחי, להופיע ולפעול עבורי בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין המחלוקת בינינו לבין נשי אמי"ת. מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיה בא כחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לענין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, /או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות ערעור, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. כמו כן להודות /או לכפור בשמי בכתב אישום במשפטים פליליים בנוכחותי או בהעדרי.
2. להזמין עדים, למנות מומחים, ולעשות כל הפעולות לפי תקנות סדרי הדין הקיימים כיום ושיהיו קיימים בעתיד, או לבצע כל פעולות בתוקף כל חוק או פרוצדורה אחרת שחלה או שתחול על התביעה או על המשפט הנ"ל.
3. לחתום ולשלוח התראות מכל סוג, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, /או פירוק גוף משפטי מכל סוג שהוא ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהענין הנ"ל.
4. להופיע בשמי ולייצגני בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או רשויות ומוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים, עד לדרגתם האחרונה.
5. למסור כל ענין הנוגע או הנובע מהענין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל ענין הנוגע או הנובע מהענינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל ענין מהענינים הנ"ל לרבות הוצאות בית משפט ושכר טרחת עו"ד. לקבל בשמי ובמקומי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כחי ימצא לנכון ולמונאיט.
8. להוציא לפועל כל פס"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה, עיקולים או פקודות מאסר ולעשות כל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל /או התקנות על פיו.
9. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל כפי שבא כחי ימצא לנכון בכל ענין הנובע מהענין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, לשכת רישום המקרקעין, שלטונות המס, עיריות ומועצות מקומיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה הערות אזהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואשורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. להופיע בשמי ולייצגני בענין הנ"ל בפני רשות הרישוי /או משרד התחבורה, לקבל מידע שאני רשאי לקבלו על פי דין בשמי ממאגר המידע של רשות הרישוי /או משרד התחבורה, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
13. להופיע בשמי ולייצגני בכל תביעה ייצוגית על פי תקנות סדר הדין ועל פי כל חוק.
14. למנות כל עורך דין לשמש במקומו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה.
15. להעביר את הסמכויות שביפוי כח זה, כולן או מקצתן, לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים. למנות ולפטור עו"ד ולמנות אחרים במקומם.
16. לנהל את עניני הנ"ל לפי ראות עיניו ובאופן שימצא לנכון ולמועיל בקשר עם עניני הנ"ל.
17. הנני מאשר את מעשי בא כחי או מעשי ממלאי מקומו בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב לעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך. לראיה באתי על החתום היום, יום 26 לחודש ינואר 2025.

יוסי מזרחי, רו"ח הנני מאשר/ת את חתימת מרשי הנ"ל.

גזבר עיריית רעננה

עיריית רעננה

תחילת סוגל עו"ד
היועצת המשפטית עו"ד
עיריית רעננה



נספח 2

העתק מסמך העקרונות

עמ' 17

כפר בתיה – מסמך עקרונות

- על שטח אדמות כפר בתיה תוקם שכונת מגורים.
- התכנית תכלול 1,200 יח"ד.
- מתוכנן ייועדו 250 יח"ד לזוגות צעירים תושבי העיר רעננה.
- השכונה תשתלב במרקם העירוני הסמוך.
- התכנון התב"עי ייבחן על פי העקרונות אשר נקבעו בתכנית המתאר הכוללנית המאושרת לעיר רע/3000.
- התכנית תכלול מגוון שימושי קרקע וישולבו בה בין היתר שימושי קרקע למסחר ולתעסוקה.
- יישמר יחס של לפחות 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה לכל 600 יח"ד.
- התכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים נרחבים לרווחת תושבי השכונה וכלל תושבי העיר.
- הבניה תתבצע בהתאם לתקן ישראלי 5281 – בנייה ירוקה.
- השכונה תכלול רשת שבילי אופניים אשר תתחבר לרשת שבילי האופניים העירונית.
- תשמר צפיפות שלא תעלה על 24 יח"ד לדונם.
- גובה הבניינים לא יעלה על 11 קומות קרקע + 9 + גג).
- בשכונה ישולבו מגרשים ייעודיים לבנייני ציבור.
- יישמר ציר ירוק (שצ"פ) בכיוון מזרח – מערב, אשר יקשר בין פארק רעננה במערב לבין רחוב אחוזה במזרח.
- יבוצע פיתוח ברמה גבוהה, בהתאם למפרטי העירייה ובתיאום ואישור מהנדס העיר.
- לאורך רחוב ירושלים תרוכז בנייה גבוהה.
- שימושי מסחר ותעסוקה ירוכזו לאורך ציר רחוב ירושלים.
- כל עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י יזם התכנית בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- יש לתת התייחסות למשבצת קרקע בבעלות מדינת ישראל.
- לא יתחילו עבודות בנייה ו/או ביצוע תשתיות לפני שנת 2024.
- רשת אמ"ת תממן פרויקטים שונים לצורך ביצוע ושיפור תשתיות לתועלת הציבור.
- בתחום קריית החינוך כפר בתיה (בתחום התכנית), יוקם בית הספר הדמוקרטי באחריות ובמימון רשת אמ"ת.

תקבולים:

רשת אמ"ת תממן פרויקטים עירוניים בסך כולל של כ- 260 מיליון ₪.

בין היתר תממן רשת אמ"ת את המיזמים הבאים:

- א. 160 מיליון ₪ - שווי רעיוני בגובה היטל השבחה.
- ב. 40 מיליון ₪ - קירוי אמפי רעננה, לצורך מיגון אקוסטי עבור הקמת יחידות הדיור החדשות, לחילופין הקמת אמפי פארק חדש בצפון העיר באנ"מ.
- ג. 40 מיליון ₪ - הפרדה מפלסית בצומת הרחובות אחוזה-ירושלים, או לחילופין עבור פרויקטים תחבורתיים/הנדסיים אחרים בהתאם לצורכי פיתוח השכונה.
- ד. 40 מיליון ₪ - פטור לעירייה מהשתתפות במימון התקציב השוטף של בית הספר למשך 10 שנים.
- ה. 10 מיליון ₪ - במסגרת עידוד לבני מקום/שוטף חינוך.
- ו. 6 מיליון ₪ - למימון מגרש הבייסבול.
- ז. כל עבודות הפיתוח והתשתית יבוצעו ע"י רשת אמ"ת, באחריותה ובמימונה, בהתאם למפרטי עיריית רעננה ובתיאום מלא עם מהנדס העיר.
- ח. מימון חלקי של אצטדיון ספורט עירוני.

הקמת קרן חינוך ייעודית לבניית מוסדות חינוך ומימון פעולות חינוכיות עירוניות.

- מסמכי התכנית יועברו לבדיקה, הערות ואישור של יועץ מתכנן מטעם העירייה.
- מסמכי הבה"ת (בחינת ההיתכנות התחבורתית), שהינם תנאי להפקדת התכנית, יועברו לבדיקה ואישור של יועץ תחבורה מטעם העירייה.
- יבחן נושא שלביות הפיתוח של השכונה כך שיינתן מענה לפיתוח מתחם המסחר והתעסוקה ולפיתוח המגורים במקביל לפיתוח שאר התשתיות והשירותים העירוניים.

נספח 3

העתק התייחסות הנתבעת למסמך העקרונות

עמ' 20

כפר בתיה – מסמך עקרונות

- על שטח אדמות כפר בתיה תוקם שכונת מגורים.
- התוכנית תכלול 1,200 יח"ד ועוד 100 יח"ד דיור מיוחד.
- כ - 250 יח"ד מתוכן יועדו לזוגות צעירים תושבי העיר רעננה.
- השכונה תשתלב במרקם העירוני הסמוך.
- התכנון התב"עי ייבחן על פי העקרונות אשר נקבעו בתוכנית המתאר הכוללת המאושרת לעיר רע/3000.
- התוכנית תכלול מגוון שימושי קרקע וישולבו בה בין היתר שימושי קרקע למסחר ולתעסוקה בעיקר לאורך רח' ירושלים.
- יישמר יחס של לפחות 30,000 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה לכל 600 יח"ד.
- התוכנית תכלול שטחים ציבוריים פתוחים בהתאם להוראות התוכנית הכוללת לרווחת תושבי השכונה וכלל תושבי העיר.
- הבניה תתבצע בהתאם לתקן ישראלי 5281 – בנייה ירוקה.
- השכונה תכלול רשת שבילי אופניים אשר תתחבר לרשת שבילי האופניים העירונית.
- תשמר צפיפות שלא תעלה על 24 יח"ד לדונם נטו בממוצע.
- גובה הבניינים למגורים בלבד לא יעלה על 11 קומות (קרקע + 9 + גג) לא כולל הבינוי המעורב הכולל גם שימוש למסחר ותעסוקה לאורך רחוב ירושלים
- בשכונה ישולבו מגרשים ייעודיים לבנייני ציבור.
- יישמר ציר ירוק (שצ"פ) בכיוון מזרח – מערב, אשר יקשר בין פארק רעננה במערב לבין רחוב ירושלים במזרח.
- יבוצע פיתוח ברמה גבוהה, בהתאם למפרטי העירייה ובתיאום ואישור מהנדס העיר.
- לאורך רחוב ירושלים תרוכז בנייה גבוהה עד 15 קומות + קרקע.
- שימושי מסחר ותעסוקה ירוכזו לאורך ציר רחוב ירושלים.
- כל עבודות הפיתוח יבוצעו ע"י יזם התוכנית בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- יש לתת התייחסות למשבצת קרקע בבעלות מדינת ישראל.
- לא יתחילו עבודות בנייה ו/או ביצוע תשתיות לפני שנת 2024.
- רשת אמ"ת תממן פרויקטים שונים לצורך ביצוע ושיפור תשתיות לתועלת הציבור.
- בתחום קריית החינוך כפר בתיה אשר מחוץ לתחום שכ' המגורים, יוקם בית הספר הדמוקרטי מכוח התוכנית הקיימת רע / 2001 באחריות ובמימון רשת אמ"ת.

נספח 4

העתק ההסכם שנחתם בין הצדדים

ביום 15.8.2021

עמ' 22

הסכם להקמת קרית חינוך, מסחר, תעסוקה,

מגורים ודיור בר השגה לבני המקום

שנערך ונחתם ברעננה ביום 15.8.21

בין: נשי אמי"ת, ע.ר. 52-002480-0

מרחוב המכבים 28, פתח-תקווה

(להלן: "אמי"ת" ו/או "היזם")

מצד אחד;

לבין: עיריית רעננה

מרחוב אחוזה 103, רעננה

(להלן: "עיריית רעננה", "העירייה")

מצד שני

והואיל ואמי"ת היא עמותה העוסקת בחינוך בישראל ובעלת זכויות בשטח בהיקף של כ-160 דונם באזור כפר בתיה ברעננה המשמשים את אמי"ת ככפר נוער חקלאי וידועים כחלקות 4, 38, 273, 40, 288, 307 בגוש 7650 וחלקה 5 בגוש 7651 (להלן: "המקרקעין");

נסחי מקרקעין מצ"ב כנספח א' להסכם זה.

והואיל ואמי"ת מבקשת לקדם תוכניות להקמת מרכז חינוכי עירוני וכן לקדם מתחם למסחר ותעסוקה ושכונת מגורים לרבות דיור בר השגה הכל כמפורט בהסכם זה להלן;

והואיל והמקרקעין הם ביעוד אזור פיתוח עירוני בהתאם לתכנית תמ"מ 41/21/3;

א/ז

י'

ח'ב.

T.B.

J.B.

והואיל ואמ"ת מבקשת לקדם תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה ולשינוי ייעוד המקרקעין למטרות, מסחר ותעסוקה, מגורים לרבות "דיור בר השגה" לבני המקום, והכל בכפוף לכל דין (מוסכם כי המונח "דיור בר השגה" אינו כהגדרתו בחוק התכנון והבניה), על החלקות בבעלותה (להלן: "התכנית החדשה", "הפרויקט" ו/או "השכונה" בהתאמה) ;

והואיל ומטרת התכנית החדשה הינה הקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת תושבי העיר רעננה ולהקמת שכונת מגורים בת 1,250 יחידות דיור, מתוכן לפחות 360 יח"ד קטנות, כאשר 300 יח"ד מתוך היח"ד הקטנות הנ"ל ישווקו ל"בני המקום" תושבי רעננה, ובנוסף הקמת שטחי מסחר ותעסוקה לרבות דיור מוגן, מלונאות ועוד בהיקף של 90,000 מ"ר לפחות (עיקרי + שירות על קרקע).

והואיל ובמקביל לקידום התכנית החדשה, מקדמת אמ"ת תכנית בינוי להקמת קרית חינוך לרווחת תלמידי ומורי מערכת החינוך של מדינת ישראל (קמפוס חינוכי) בחלקה 298 בגוש 7650 (להלן: "תכנית הבינוי", "הקמפוס החינוכי");

והואיל והעירייה רואה חשיבות עליונה בכל נושא החינוך בעיר, הפתיחות, ההכלה והקבלה של כל תושבי העיר, אשר על כן, מוסדות הציבור ובתי הספר שיבנו כמפורט בהסכם זה, יהיו פתוחים לקבלת כלל תלמידי העיר.

והואיל והעירייה סבורה כי אישור התכנית החדשה ומימוש הבניה על פיה יחייבו את העירייה לשאת בעלות ביצוע תשתיות ומטלות ציבוריות ועמידה באספקת שירותים לצרכי הציבור בגין אישור התכנית החדשה ;

והואיל ואמ"ת טוענת כי היא זכאית לפטור מהיטל השבחה מכח הוראות סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "הפטור" ו"החוק");

והואיל והצדדים הסכימו לגבש הסכם כלכלי, שנשען על נורמות כלכליות בהן נוהגת המדינה כלפי הרשויות המקומיות בהסכמי גג, באופן שיאפשר לקדם את התכנית החדשה להקמת שטחי מסחר, תעסוקה, ומגורים לרבות "דיור בר השגה", תמורת השתתפות אמ"ת בחלק מהעלויות הכלכליות הנובעות מאישור התכנית החדשה ומימושה ;

והואיל ואמ"ת מתחייבת להציג את התכנית החדשה בפני רמ"י ולהגיע להסכמות מול רמ"י בתיאום עם העירייה ולפעול בהתאם לכל דין ;

א/ז

י'

מ/ב

T.B.
ג.י.

והואיל ואמ"ת מתחייבת לפעול בהתאם להוראות החוק ובתיאום עם תאגיד מי רעננה בע"מ, לרבות ביצוע עבודות המים והביוב במתחם בתיאום מלא עם תאגיד מי רעננה בע"מ, ובכפוף לכל דין ובהתאם להסכם זה;

לפיכך הוסכם הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. קידום ומימוש התכנית החדשה - עקרונות תכנוניים:

1.1. הצדדים יפעלו לקידום התכנית החדשה להקמת שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים לרבות דיור "בר השגה" לבני המקום עד לאישורה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז (להלן - "הוועדה המחוזית") וכניסתה לתוקף.

הצדדים יפעלו לכך שהתכנית החדשה תכלול את זכויות הבניה בשימושים וההיקפים כמפורט בנספח העקרונות התכנוניים אשר מצורף **ב' נספח** להסכם זה. כמו כן, תכלול התכנית עקרונות תחבורתיים כמפורט **ב' נספח ג'** להסכם זה וכן עקרונות ביחס לשטחים הפתוחים (עיר חכמה, סיבים אופטיים וכיובי) כמפורט **ב' נספח ד'** להסכם זה. נספחים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה. כמו כן, להסכם זה מצורפים תשריט התכנית, נספח תנועה ונספח ניקוז המהווים **נספחים ה', ו', ז'** ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. מובהר, כי הנוסח הסופי של מסמכי התכנית החדשה, לרבות העקרונות והנספחים המצורפים להסכם זה, יהיה כפי שיאושר על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז.

1.3. אמ"ת תמשיך ותקדם את הפרויקט והעיריה תתמוך בו, תפעל להצגתו ותמליץ על אישורו בוועדות התכנון השונות (לרבות בפני הוועדה המחוזית) ככל שאלו תואמים את האמור בהסכם זה ולשביעות רצון הצוות המקצועי בעירייה. כמו כן תמליץ העיריה על אישור תוכנית עיצוב (ככל שהדבר יידרש במסגרת התכנית החדשה) וכן תתמוך בהליך הוצאת היתרי הבניה למימוש זכויות הבניה על פי התכנית שתאושר ולא תעכב או תמנע מאמ"ת איזה מהנ"ל, ככל שהדברים תלויים בעירייה, וזאת ככל שתכנית העיצוב וההיתרים תואמים את תנאי התכנית החדשה, ההסכם ולשביעות רצון הצוות המקצועי בעירייה. בנוסף, העיריה מתחייבת שלא להתנגד לתכנית לאחר הפקדתה על ידי הוועדה המחוזית, אלא רק בנושאים אשר אינם תואמים את נוסח התכנית אשר הומלצה על ידי הוועדה המקומית ו/או אינם תואמים את המוסכם בין הצדדים במסגרת הסכם זה.

א.י.ר.
/'
מי.י.

T.B.
ג.י.

- 1.4. אמי"ת מצהירה, כי לא תבקש היקפי יחידות דיור העולים על 1,250 יח"ד. עם זאת, ככל שעל פי החלטת הוועדה המחוזית יהיה שינוי בהיקפי הזכויות המוסכמות בין הצדדים בהסכם זה יבואו הצדדים בדברים ביחס להחלטת הוועדה המחוזית.
- 1.5. לצורך קידום הליכי התכנון יוקם צוות תכנון שבו יהיו חברים נציגים מטעמה של אמי"ת ונציגי עיריית רעננה, אשר יתכנס במועדים שיקבעו הצדדים לשם קבלת החלטות לקידום התכנית החדשה מול הוועדה המחוזית ומסירת עדכונים שוטפים.
- 1.6. מוסכם כי הוועדה המקומית תדון במסמכי התוכנית המעודכנים שיועברו על ידי אמי"ת טרם הדיון בוועדה המקומית ושיקלטו דרך מערכת מבא"ת במסגרת התכנית אשר הוגשה ונקלטה במערכת בינואר 2019 שמספרה 416-0444422 לרבות: הוראות התכנית, תשריט מצב מוצע, תשריט מצב מאושר, נספח תנועה, נספח בינוי, נספח ניקוז, מדידה מעודכנת ובה"ת המבוסס על הנתונים שהתקבלו ביחס למערב רעננה ובתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה (להלן: "**המסמכים המעודכנים**"). אמי"ת תעביר את המסמכים המעודכנים (כולל עותק פיסי) לבדיקת הצוות המקצועי של העירייה מיד לאחר מועד חתימת הסכם זה והדיון בוועדה המקומית יתקיים במועד הדיון הראשון מיד לאחר אישור צוות התכנון בעירייה כי המסמכים המעודכנים הוגשו לשביעות רצונו.
- 1.7. העיריה מתחייבת כי תעשה כל שביכולתה ותנחה את היועצים המקצועיים מטעמה, לרבות יועץ התחבורה, לעשות את כל שנדרש על מנת לסייע לאמי"ת לקידום התכנית ועל מנת שהמסמכים המעודכנים ייבדקו בהקדם האפשרי. בדיון בוועדה המקומית תוצג התכנית המעודכנת על פי המסמכים המעודכנים. תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה עדכון כל מסמכי תכנית 416-0444422 כך שיתאמו להסכם זה לרבות, סקר עצים, סקר שימור וכיוב'.
1.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת העיריה כי תפעל לשיבוץ תכנית הבינוי בגין הקמפוס החינוכי לדיון בוועדת המשנה לתכנון ולבניה, לדיון הראשון בוועדה המקומית מיד לאחר חתימת הסכם זה. הדיון יתקיים על פי תכנית הבינוי שהוגשה על ידי אמי"ת במסגרת בקשה מספר 20190776 אשר נדונה ואושרה על ידי הוועדה המקומית בחודש יולי 2019 בישיבה מספר 2019012 לרבות בית הספר התיכון ומרכז ההכשרה "גוגיה" ואולם הספורט אשר יוקמו בחלקה 298 בגוש 7650 וזאת בהתאם לעמידה בכל הנחיות והערות צוות התכנון בעיריה. בהקשר זה, על אמי"ת לפעול להגשת הבקשות להיתרי הריסה, ככל שידרשו, לטובת הקמת הקמפוס החינוכי ולאישורן בהתאם להנחיות הוועדה המקומית, עם השלמת כל הדרישות והאישורים תפעל העירייה למתן ההיתרים.

א"ת
/

T.B.
Y. K.

- 1.9. מייז לאחר אישור תכנית הבינוי, הוועדה המקומית תדון בהיתר הבניה אשר כבר הוגש על ידי אמי"ת ביחס לקמפוס החינוכי כאמור ואשר הדרישות לתיקונו הושלמו כבר בחודש אוגוסט 2019 (להלן: "היתר הבניה"). מוסכם על הצדדים כי אין בחריגה מהמועדים האמורים בכדי להשליך על תוקפו של ההסכם, וזאת ככל שהדבר אינו תלוי בעירייה ו/או בוועדה המקומית.
- 1.10. מימוש הבניה למגורים במקרקעין על פי התכנית החדשה, יתבצע לאחר תחילת חודש ינואר בשנת 2024. מימוש הבניה בכל ייעוד אחר יוכל להתבצע מיד לאחר כניסת התכנית לתוקף.
- 1.11. מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי ככל שיוטלו מטלות תיעוד ושימור מבנים ואתרים בתחום התכנית, הן יבוצעו וימומנו ע"י היזם.
- ידוע לצדדים כי יתכן שתוצאות סקר השימור ישפיעו על התכנון המוצע. לפיכך מוסכם על הצדדים, כי בדיון שיתקיים בוועדה המקומית (להמלצה על הפקדת התכנית בוועדה המחוזית) טרם הגשת הסקר, המלצת הצוות המקצועי לנושא השימור תהיה לעדכן את התכנית בהתאם לממצאי סקר השימור ובהתאם להמלצת יועצי השימור של הוועדה בתיאום עם יועצי השימור של אמי"ת. בכל מקרה מוסכם, כי לא יפחת מספר יחידות הדיור על פי התכנית החדשה מ 1,250 יחיד ולא יפחת שטח התעסוקה והמסחר מהמפורט בהסכם זה ונספחיו.

2. קידום ומימוש התכנית החדשה - עקרונות פיתוח:

2.1. כללי:

הצדדים יחתמו על הסכם פיתוח כולל בגין שטחי התכנית החדשה (להלן: "הסכם הפיתוח") על פי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות", "הפקודה") ועל פי כל דין. עקרונות הסכם הפיתוח הם כמפורט להלן.

2.1.1. הסכם הפיתוח יקבע ויגדיר את תכנון וביצוע עבודות הפיתוח (להלן: "עבודות הפיתוח") אשר יבוצעו על ידי אמי"ת או מי מטעמה ואת מנגנון קיזוז עלויות תכנון, פיקוח וביצוע עבודות הפיתוח.

2.1.2. עבודות הפיתוח הכלולות בתכנית החדשה יהיו בהתאם למפרטי העירייה ובתיאום ואישור מהנדס העיר ובהתאם לכל דין ועפ"י הסכם הפיתוח.

2.1.3. הסכם הפיתוח יקבע את שיעור קיזוז היטלי הפיתוח בגין התכנית החדשה, בהתאם לפקודה ולדין ובכפוף לאמור בהסכם זה.

2.1.4. עבודות הפיתוח אשר יפורטו בתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים יבוצעו ע"י יזם התכנית בתיאום ובאישור מראש ובכתב מטעם מהנדס העיר.

א.ה.

מ.ב.

T.B.
Z. S.

2.1.5. אמי"ת או מי מטעמה מתחייבת לתכנן בעצמה ועל חשבונה את תכנית הפיתוח ולהגישה לאישור בעירייה, ולקבל את אישור מהנדס העיר אשר יוענק בתום 60 ימים מהמועד בו יוטמעו כל הערות מהנדס העיר לתכנית על נספחיה לשביעות רצונו (להלן: "תכנית הפיתוח"), וזאת כתנאי למתן היתר עפ"י התכנית החדשה.

2.1.6. עבודות הפיתוח אשר יפורטו בתכנית הפיתוח יבוצעו ע"י יזם התכנית או מי מטעמו בתיאום ובאישור מראש ובכתב מטעם מהנדס העיר, בהתאם לשלבויות שתיקבע בהסכם הפיתוח.

2.1.7. למען הסר ספק, אמי"ת מצהירה כי ידוע לה והיא מסכימה לכך שהעירייה תהא זכאית לדרוש כי תתאים את תכנית הפיתוח לתקנים ולמפרטי בטיחות כפי שיהיו במועד אישור תכנית הפיתוח ועל פי כל דין.

2.1.8. תכנית הפיתוח, תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות פרחים, דשא, שיחים ועצים בוגרים נותני צל, בתי גידול לעצים בוגרים, סימון עצים לשימור, סימון עצים לעקירה, עצים להעתקה ועצים חדשים שיינטעו במקום העצים שייעקרו משטח התכנית, ריהוט גן ורחוב, מתקני תאורה, מתקני השקיה ומערכת השקיה ממוחשבת, ריצוף והנגשה לנכים, תכנון הקירות התומכים, גדרות ומעקות, פירוט חומרי בניה שיהיו בשימוש בפיתוח מגרשי השצ"פ וכד', הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר ואגף ההנדסה בעירייה ובתיאום עמם.

2.1.9. היזם ישלם לעירייה סך של 20,000,000 ₪ (עשרים מיליון ₪) לטובת היטלי הפיתוח המחויבים עפ"י חוקי העזר בגין פיתוח תשתיות על שבוצעו ע"י העירייה מחוץ לגבולות התוכנית ואשר משרתות במישרין ו/או בעקיפין את הפרויקט. סכום זה ישולם בשלבויות באופן יחסי לזכויות הבניה בכל היתר בניה ביחס למלוא זכויות הבניה בפרויקט.

2.2. שלבויות הפיתוח:

2.2.1. שלבויות ביצוע עבודות הפיתוח תהיה בהתאם לשלבויות הוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית החדשה ובהתאם לתכנית הפיתוח.

2.2.2. שלבויות הקמת מבני המגורים והתעסוקה והמסחר תהיה בהתאם ליחס בין סך זכויות המגורים בתכנית החדשה וסך זכויות התעסוקה והמסחר. לבקשת אמי"ת, ניתן יהיה להקדים את הקמת מבני התעסוקה והמסחר להקמת מבני המגורים, וזאת בכפוף להוראות סעיף 1.10 להסכם זה.

א.צ.ר.

א.צ.ר.

T.B.
ג.ר.

ע/ר

מג

T.B.
J.K.

2.2.3. מוסכם על הצדדים כי טרם מתן אישורי אכלוס ביחס לכל היתר בניה שיוצא למגורים או לתעסוקה, יסיים היזם להקים את תשתיות הפיתוח בתחום ההיתר כך שתתאפשר גישה וחיבור לכל התשתיות הנדרשות לאיכלוס.

2.2.4. שלביות הקמת מוסדות החינוך תהא כמפורט בסעיף 2.3 להלן.

2.2.5. מוסכם כי מעבר משלב בניה אחד לשלב בניה אחר כאמור בסעיף 2.2 יהא בכפוף לאישור מהנדס העיר ובכפוף להוראות הסכם זה.

2.2.6. מוסכם כי מימוש יח"ד קטנות יהיה ביחס למימוש כלל יח"ד באופן יחסי.

2.2.7. שלביות הבינוי של התכנית החדשה תעוגן בהוראות התב"ע החדשה.

2.3 מוסדות חינוך:

2.3.1. הסכם הפיתוח יקבע, כי אמיי"ת מסכימה להקמת מוסדות החינוך המפורטים בפרק זה כמפורט להלן.

בכל הקשור למוסדות החינוך שבאחריות אמיי"ת ו/או העיריה להקים בהתאם להסכם זה, החל משלב התכנון, הבנייה וההקמה ועד לשלב הפעלת מוסדות החינוך בשטח, מתחייבות אמיי"ת והעיריה לפעול בהתאם לתקינה ולכל דין בכל הקשור לבנייה והפעלה של מוסדות חינוך.

2.3.2. תיכון רשת אמיי"ת כפר בתיה (להלן: "תיכון אמיי"ת"):

2.3.2.1. בית הספר ייבנה ע"י אמיי"ת בסטנדרט בניה גבוה ומתקדם בהתאם לאישור משרד החינוך, בחלקה 298 (הקמפוס החינוכי).

2.3.2.2. מוסכם כי יחתם חוזה נפרד להפעלה והניהול המשותף של תיכון אמיי"ת בהתאם לנוסח ההסכם הקודם שנחתם בין הצדדים בענין זה.

2.3.2.3. בית הספר יהיה בניהול ובעלות רשת אמיי"ת.

2.3.2.4. אמיי"ת תהא אחראית על הפיתוח הסביבתי של בית הספר ועל הצטיידות בית הספר (ריהוט וכל ציוד נדרש אחר).

2.3.3. ביי"ס נועם (להלן: "ביי"ס נועם"):

2.3.3.1. תכנון בית ספר נועם יעשה ע"י רשת אמיי"ת כולל תכנון תוספת קומה שמגדילה את

בית הספר ל-18 כיתות. מוסכם כי רשת אמיי"ת תישא בעלויות התכנון של ביי"ס נועם

בקיוזו החזרי משרד החינוך בגין השתתפותו בעלות התכנון.

א"י

פזב

T.B.
J.E.

בנייתו של ביי"ס נועם תעשה ע"י העירייה בהתאם לאישור משה"ת, לפרוגרמה מעודכנת של 18 כיתות, תוך שימור המעמד ה"חדשני" שקיבל, ככל שמשרד החינוך יאשר זאת. הפער בעלות בניית בית הספר, בין ההרשאה התקציבית שתקבל העירייה ממשרד החינוך לעלות בפועל, ימומן מתוך קרן החינוך או מכל מקור אחר של העירייה.

2.3.3.2. בית הספר ייבנה על חלקה 305 בגוש 7650 אשר בבעלות עיריית רעננה, כאשר חלק משטח בית הספר ייבנה בחלקה 298 בגוש 7650 אשר בחכירת אמי"ת.

2.3.3.3. הצדדים יחתמו על הסכם נפרד לשם הסדרת הקמת ביי"ס נועם בחלק מחלקה 298. תנאי להקמת חלק מבית הספר בחלקה 298 הוא אישור רמ"י והדבר יצוין גם בהסכם שייערך בין הצדדים.

2.3.3.4. בית הספר יהיה בניהול העירייה. לא תהיה כל מעורבות של אמי"ת בניהול ובתקורות של ביי"ס נועם.

2.3.4. ביה"ס הדמוקרטי (להלן: **"ביה"ס הדמוקרטי"**):

2.3.4.1. בית הספר יתוכנן וייבנה ע"י העירייה על חלקה 307 בגוש 7650 ממזרח לתיכון אמי"ת, אשר נמצאת היום בייעוד שב"צ, וגם בתכנית התב"ע העתידית לכפר בתיה צפוי להישאר שב"צ. אמי"ת לא תתנגד לתכנון בית הספר שיוצע ע"י העירייה ובלבד שיועבר לעיונה טרם אישורו בוועדות התכנון. חלקה 307 רשומה בבעלות עיריית רעננה ולאמי"ת זכות חכירה לדורות ל-999 שנים וזכות להירשם כבעלים בחלקה זו. במסגרת התכנית החדשה או בהליך איחוד וחלוקה במסגרת התכנית החדשה או מכוחה, תירשם החלקה בבעלות העירייה.

2.3.4.2. עד למועד אישור התכנית החדשה אמי"ת תחכיר חלק מחלקה 307, הנדרש לשם הקמת בית הספר הדמוקרטי בחכירת משנה לעירייה, לתקופה בת 24 שנים ו 11 חודשים. הצדדים יחתמו על הסכם נפרד לשם הסדרת הקצאת חלקה 307 להקמת ביה"ס הדמוקרטי בחלקה 307.

2.3.4.3. ככל שבתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה לא תאושר התכנית החדשה תשלם העירייה לאמי"ת דמי חכירה בגין חלקה 307 החל ממועד תחילת תקופת החכירה. לצורך קביעת דמי החכירה ימנו הצדדים 2 שמאים אשר יקבעו את שווי דמי החכירה האמורים.

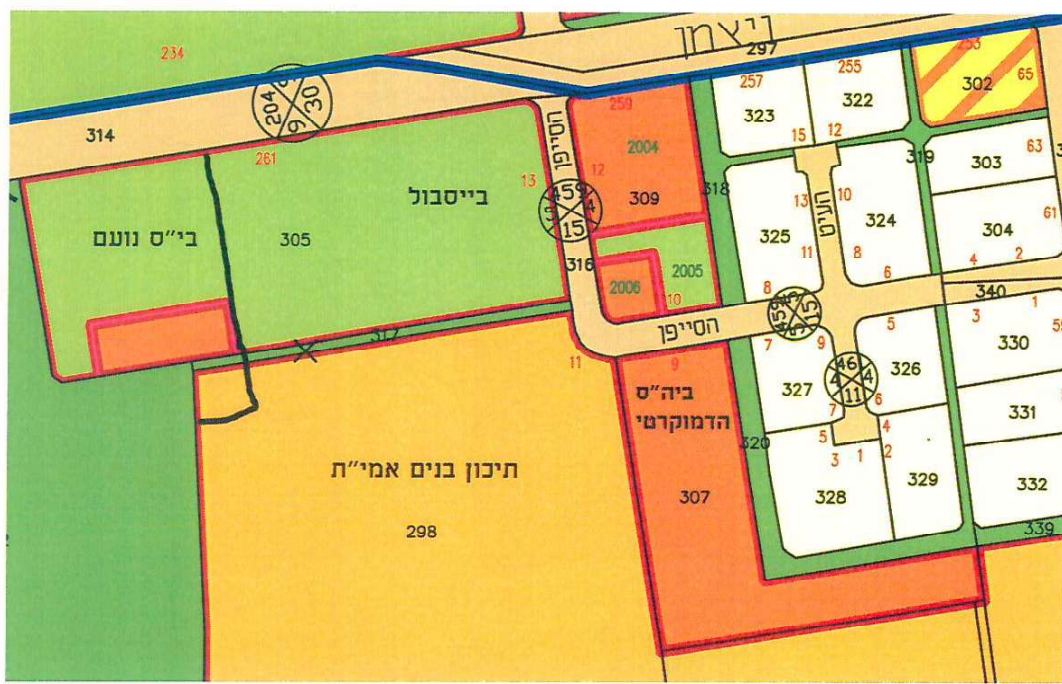
2.3.4.4. בית הספר יהיה בניהול העירייה.

אלר

א.ב.

T.B.
ז.ב.

2.3.5. מצ"ב תשריט המפרט את מיקום מוסדות החינוך האמורים :



2.3.6. מרכז ההכשרה "גוגיה" :

2.3.6.1. מיזם גוגיה הינו חידוש פדגוגי מהפכני ופורץ דרך שפותח ברשת אמית, המתאים את התכנים, השיטות, דרכי הלימוד והסביבה הפיזית של התלמיד לעולם דינמי המשתנה במהירות ולדור הצעיר שעתיד לצאת לכבוש אותו. המיזם הוא מנוע ליישום שינוי פדגוגי הוליסטי העושה שינוי תפיסתי מבית הספר הקלאסי והמוכר, לקהילות חינוכיות לומדות.

2.3.6.2. לטובת קידום החינוך הניהול וההוראה בישראל בכלל וברעננה בפרט, מרכז גוגיה יחא פתוח לכלל עובדי ההוראה של העירייה והכל בהתאם לנהלי מרכז גוגיה ובתיאום מראש.

2.3.6.3. העירייה תשלם לאמ"ת את החזר ההוצאות היחסיות בגין השימוש של עובדי ההוראה של רעננה במרכז גוגיה לרבות הוצאות בגין תחזוקה שוטפת, מזון וכיבוד, ניקיון, מים, חשמל, ארנונה, ביטוחים שונים ואחריות לנזקים למרכז ולמשתמשי המרכז ועוד.

ז"כ
מ.ב.

T.B.
J.B.

2.3.7. הקמת אולם ספורט מתקדם והקמת מרכז קהילתי:

2.3.7.1. רשת אמי"ת תבנה אולם ספורט בחלקה 298 על חשבונה כחלק ממתחם בתי הספר בחלקה זו.

2.3.7.2. אולם הספורט שייבנה בשטח המיועד לתיכון אמי"ת בחלקה 298 ישמש גם את כלל ציבור תושבי השכונה והעיר רעננה לאחר שעות הלימוד המקובלות. האולם ישמש גם את ביי"ס נועם והדמוקרטי והכל בתיאום עם מנהל בית ספר תיכון אמי"ת.

2.3.7.3. אולם הספורט יבנה בסטנדרטיים גבוהים, מתקדם וחדש, יכיל עד 499 מושבים ויהא מותאם לכלל ענפי הספורט והפנאי, כולל התעמלות, התעמלות אומנותיות ומשחקי כדורעף, ובגובה של 12 מטר נטו לפחות.

אולם הספורט יכלול חדרי ספח לטובת חוגים, העשרה לחינוך בלתי פורמלי, פנאי וספורט בשימושים שיתואמו עם העירייה. חדרי הספח האמורים ישמשו כמרכז קהילתי אזורי שיופעל בתיאום עם מנהל בית ספר תיכון אמי"ת, כאמור בסעיף 2.3.7.2 לעיל.

בנוסף לאמור, העירייה תפעל להקמת מרכז קהילתי בשטחי הציבור בתחום התוכנית החדשה אשר ישמש לטובת חוגים, פנאי וספורט בנוסף לחדרי הספח הנ"ל וזאת במימון קרן החינוך.

2.3.7.4. הסכם הפיתוח יתייחס באופן נפרד לנושא השימוש והפעלת אולם הספורט וחדרי הספח ויקבע, כי העיריה תשיב לאמי"ת החזר בגין הוצאות בגין שכר עבודה, ניקיון, מים, חשמל, ארנונה, ביטוחים שונים ואחריות לנזקים לאולם ולמשתמשי האולם והכל בגין השימוש באולם הספורט.

3. עקרונות כלכליים - השתתפות במטלות ובתמורות:

3.1. הסכם הפיתוח כהגדרתו בסעיף 2 לעיל יכלול גם את העקרונות הבאים בדבר השתתפות במטלות ובתמורות, הכל כמפורט בסעיף זה להלן.

3.2. לאחר אישור התכנית החדשה בוועדה המחוזית וכניסתה לתוקף, לצורך מימושה תידרש העיריה להשתתפות בעלות ביצוע תשתיות ומטלות ציבוריות ועמידה באספקת שירותים לצרכי הציבור בגין התכנית החדשה, בסך כולל המוערך על ידי העיריה ב- 276,000,000 ₪ (מאתיים שבעים ושישה מיליון ₪).

א"ר

מ.ב.

/

T.B.
Z.H.

3.3. אמי"ת תשתית בעלות ביצוע מטלות ובפיתוח החינוך בעיר, בהיקף של 276,000,000 ₪ (מאתיים שבעים ושישה מיליון ₪) (להלן: "השתתפות במטלות ובתמורות"). מסכום זה יקוזזו כלל התשלומים והמטלות שיבוצעו וישולמו ויועברו ע"י רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), "תשלומי ומטלות רמ"י" (בהתאמה) או כל גוף ממשלתי אחר, בקשר עם התכנית החדשה לרבות אלו שיועברו לעירייה כהיטל השבחה או כחלף היטל השבחה או כל סכום אחר שיועבר מרמ"י ו/או אחרים וייוחס לתוכנית החדשה.

3.4. לאחר קיזוז תשלומי ומטלות רמ"י כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ההשתתפות של אמי"ת במטלות ובתמורות תהיה כמפורט להלן:

3.5. קירוי אמפיתיאטרון רעננה:

3.5.1. קירוי וביצוע מיגון אקוסטי לאמפיתיאטרון רעננה הסמוך לתחום התכנית או העתקתו למיקום חליפי (להלן: "קירוי אמפיתיאטרון רעננה"). עלות קירוי אמפיתיאטרון רעננה מוערכת ב- 40,000,000 ₪ (ארבעים מיליון ₪) מטלה זו כוללת תכנון וביצוע.

3.5.2. מהנדס העיר יקבע את המפרט לביצוע קירוי אמפיתיאטרון רעננה אשר יתאם להערכת שווי קירוי אמפיתיאטרון רעננה כאמור לעיל.

3.5.3. מוסכם, כי השתתפות אמי"ת בעלות קירוי אמפיתיאטרון רעננה לא תעלה על הסכום של 40,000,000 ₪.

3.5.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי אמי"ת תפעל לקבלת השתתפות מאת רמ"י ו/או משרדי ממשלה אחרים בעלות קירוי אמפיתיאטרון רעננה. השתתפות רמ"י בעלות קירוי אמפיתיאטרון רעננה תועבר לאמי"ת ותהיה שייכת לה. ככל שעלות השתתפות רמ"י בקירוי אמפיתיאטרון רעננה תועבר מאת רמ"י לידי העירייה, העירייה תשיב את הסכומים הללו לאמי"ת מיד עם קבלתם.

3.6. הנחה לבני מקום:

3.6.1. במסגרת הפרויקט, אמי"ת מתחייבת לכך כי בכל הסכם התקשרות שלה עם יזמים/קבלנים אשר יבצעו את הפרויקט (להלן: "הקבלן") תוכנסנה הוראות המחייבות את הקבלן להעניק הנחה בסך כולל של 30,000,000 (שלושים מיליון ₪) לבני העיר רעננה, בעת רכישת דירות מגורים בתחום הפרויקט ("הנחת בני מקום") הכל בהתאם לכל דין.

א.ה.ה
ח.ב.

T.B
y.e.

היזם יגיע להסכם מול עיריית רעננה בדבר קביעת הקריטריונים כדוגמת הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון להגדרת בני העיר רעננה אשר יהיו זכאים להנחת בני מקום מגובה מחיר הדירה וכן בדבר גובה ההנחה ברכישת דירות על ידי בני המקום והכל בכפוף לכל דין. ניהול השיווק של דירות אלו לבני המקום יהא ע"י היזם.

3.7. השלמת מימון למגרש הבייסבול הצמוד לחלקה 298:

אמי"ת תשתתף בהשלמת מימון הקמת מגרש בייסבול בתחום חלקה 305 בגוש 7650 אשר בבעלות העירייה, בסך שלא יעלה על 6,000,000 ₪ (שישה מיליון ₪) סכום ההשתתפות יופחת מהסכום שיופקד בקרן החינוך.

3.8. הפרדה מפלסית:

במסגרת התכנית החדשה ובתיאום עם ההנחיות שיתקבלו ממוסדות התכנון תתוכנן הפרדה מפלסית בצומת הרחובות אחוזה-ירושלים, או שהתכנית החדשה תכלול פרויקטים ותחבורתיים/הנדסיים אחרים בהתאם לצורכי פיתוח השכונה. מוסכם, כי העירייה תפעל לקבלת מימון לנושא הפרדה המפלסית מטעם רמ"י (תכנון וביצוע). ככל שלא יתקבל מימון מרמ"י או ככל שתידרש השלמה מימונית לביצוע הפרדה מפלסית תמומן מטלה זו על ידי העירייה.

3.9. פטור ממימון שוטף של בתי הספר - תיכון אמי"ת ותיכון לבנות אמי"ת רננים:

לעירייה יינתן פטור מהשתתפות במימון התקציב השוטף של בתי הספר תיכון אמי"ת ותיכון לבנות אמי"ת רננים, בסך של 4 מיליון ₪ לשנה למשך 10 שנים מיום אישורה של התכנית החדשה על ידי הוועדה המחוזית.

3.10. השקעה בקרן חינוך, תרבות ספורט וקהילה (לעיל ולהלן: "קרן החינוך"):

3.10.1. אמי"ת והעירייה יקימו ועדת היגוי משותפת לפיתוח החינוך ברעננה אשר חזונה הפיכת רעננה לעיר מובילת החינוך בישראל (להלן: "ועדת ההיגוי"). וועדת ההיגוי תורכב משני נציגים של כל אחד מהצדדים, כאשר לנציגי העירייה תהיה זכות וטו ובלעדיות בהחלטות ועדת ההיגוי.

3.10.2. מטרת קרן החינוך הן הטמעת התחדשות ושיפור החינוך בבתי הספר בעיר רעננה. היקף ואופן התמיכות השנתיות ייקבעו על ידי וועדת ההיגוי.

ע"י
א.י.

T.B
J.S.

3.10.3. וועדת ההיגוי תפעל על בסיס החלטות העיריה ותקצה באישור העיריה סכומים שנתיים לפעילות, לבינוי ולשדרוג מבני חינוך, תרבות ספורט חינוך ופנאי ברחבי העיר.

3.10.4. אמי"ת תהיה זכאית לשלטי הנצחה על מבנים ומוסדות עירוניים שיסתייעו בכספי הקרן.

3.10.5. אמי"ת תפקיד כספים לטובת קרן החינוך בסך כולל של 160 מיליון שקלים חדשים (מאה וששים מיליון ₪).

3.10.6. הקמת וניהול קרן החינוך יבוצעו בהתאם לכל דין והצדדים יחתמו על הסכם נפרד אשר יקבע את אופן הקמת וניהול קרן החינוך (להלן: "הסכם קרן החינוך"). הסכם קרן החינוך יחתם לא יאוחר ממועד הפקדת התכנית.

3.10.7. הפקדת הכספים האמורה תבוצע כתנאי להוצאת היתרי בניה בפרויקט ובאופן יחסי לזכויות הבניה בכל היתר בניה ביחס למלוא זכויות הבניה בפרויקט. בהסכמת הצדדים ניתן יהיה לשנות את המועדים הקבועים לעיל.

3.10.8. מוסכם כי הסכומים המפורטים בסעיפים 3.6, 3.7, 3.9, שלא ימומשו בפועל או יתרתם שלא תמומש, יתווספו לחשבון קרן החינוך האמור ויופקדו בו.

3.11. מוסכם, כי ביחס לסעיפים 3.6, 3.7, 3.9, 3.10 ניתן יהיה, בהסכמת שני הצדדים, לשנות את הסכומים המופקדים / משולמים ולהמירם בין כל אחד מהסעיפים האמורים לבין עצמם.

3.12. מובהר כי המטלות והתמורות כאמור בסעיפים 3.5, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10 יכללו בהסכם הפיתוח וכי מעבר לאמור בסעיפים 3.5, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10 לעיל, לא תחול על אמי"ת כל עלות נוספת ולא יוטלו עליה מטלות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית החדשה בכפוף לאמור בסעיף 1.4 ובסעיף 1.11 לעיל.

4. מיסוי והיטל השבחה :

4.1. כל ההוצאות והתשלומים הנדרשים בקשר עם קידומה של התכנית החדשה ואישורה, לרבות תשלומים למתכננים, יועצים, נותני שירותים, תשלומי אגרות והיטלים, הוצאות ועלויות ניהול ופרסום, וכל יתר העלויות שתידרשנה לצורך קידומה של התכנית החדשה ואישורה, יחולו על אמי"ת או מי מטעמה. אמי"ת תהא רשאית לפנות אל רמ"י בדרישה להשתתפות בעלויות קידום התכנית החדשה כאמור.

4.2. כל צד ישא במיסים והתשלומים החלים עליו על פי דין בגין חתימתו על הסכם זה וביצוע התחייבויותיו על פיו, לרבות תשלום מע"מ, ככל שיחול.

4.3. במידה ויחול מס רכישה כלשהוא בגין הסכם זה הוא יחול על העיריה וישולם על ידה במועד

החוקי.

א"ת
הגב.

T.B.
T.B.

היטל השבחה:

4.4. הצדדים מצהירים, כי ההסכמות המפורטות בהסכם זה מבוססות על הוראות החוק, ועל הפטור מהיטל השבחה לו זכאית אמי"ת בהתאם להוראות החוק במועד חתימת מסמך זה.

4.5. על אף האמור בסעיף 4.4 לעיל, ככל שאמי"ת תחויב בתשלום היטל השבחה (מלא או חלקי), יערכו הצדדים תחשיב של התקבולים ששולמו ע"י אמי"ת עד למועד קבלת שומה חלוטה כהגדרתה להלן (להלן: "תחשיב ההשתתפות"), וינהגו לפי אחת מדרכי הפעולה המפורטות להלן, לפי העניין:

4.5.1. ככל שתחשיב ההשתתפות יעלה על השומה החלוטה של היטל השבחה, כהגדרתה להלן, תשלם אמי"ת את היטל השבחה על פי השומה החלוטה וכן תמלא אחר הוראות הסכם זה ביחס לתשלום הפרש בין תחשיב ההשתתפות והיטל השבחה ששולם על פי השומה החלוטה. ההפרש יתחלק בין סעיפי התשלום השונים באופן יחסי או בהתאם לחלוקה אחרת שתוחלט על ידי הצדדים ביניהם.

4.5.2. ככל שתחשיב ההשתתפות יהיה נמוך מהשומה החלוטה של היטל השבחה, כהגדרתה להלן, אזי אמי"ת תשלם את מלוא היטל השבחה על פי השומה החלוטה. במקרה זה חבותה של אמי"ת לבצוע תשלומים כלשהם לעירייה, או להשתתף בעלויות ובתמורות כמפורט בסעיפים 2-3 לעיל, לרבות הקמת קרן החינוך, ההשקעות בבתי הספר נועם והדמוקרטי, מגרש הבייסבול, מתן זכות שימוש במרכז גוגיה ובאולם הספורט הכל כמפורט בהסכם זה לעיל, תחשב כבטלה ומבוטלת מעיקרה.

כמו כן, ככל שאמי"ת תישא בתשלומים כלשהם על פי הסכם זה, ויתברר כי חובתה לשאת בתשלומים אלו בטלה ומבוטלת כאמור בסעיף זה לעיל, הרי שתשלומים אלו יושבו לה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין או יבוצע קיזוז בגין הסכומים הללו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין, מהיטל השבחה אשר יושט על אמי"ת, הכל על פי הדין ובהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

4.6. למען הסר ספק, מובהר כי אמי"ת תהא זכאית להשיג ו/או לערור על היטל השבחה ועצם החיוב בו על פי כל דין.

4.7. לעניין הסכם זה, "שומה חלוטה" הינה שומה שאין עליה זכות ערר ו/או זכות פנייה לערכאה משפטית כלשהי.

א.י.ר
ח.ר.

T.B
Z.K.

5. מנגנון הכרעה בחילוקי דעות:

- 5.1. ככל מקרה בו יתגלעו סכסוכים ו/או חילוקי דעות בין הצדדים בכל עניין הנוגע להסכם זה, לרבות כריתתו, הפרתו, ביצועו ופירושו, יפעלו הצדדים על מנת לפתור את המחלוקות שביניהם בהסכמה וברוח טובה בתוך 30 יום.
- 5.2. ככל שהמחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת שמאית, יפנו הצדדים אל שמאי המוסכם על שני הצדדים לפתרון המחלוקות. ככל שהצדדים לא יסכימו על זהותו של השמאי המוסכם, יפנו ליו"ר לשכת השמאים בישראל אשר ימנה שמאי מטעמו אשר הכרעתו תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.
- 5.3. ככל שחילוקי הדעות הן הנדסיות, יידונו ויוכרעו חילוקי דעות אלה ע"י מהנדס מוסכם על שני הצדדים (להלן: "המהנדס"). ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמות בדבר זהות המהנדס, יפנו ליו"ר לשכת המהנדסים והאדריכלים בישראל, על מנת שימנה מהנדס מטעמו. כל צד יעביר למהנדס את טיעונו בתוך 14 ימים מיום שמונה המהנדס ויוכל לעשות זאת באמצעות מהנדס מטעמו, ככל שיבחר בכך ויעביר העתק לצד השני. המהנדס יתבקש למסור לצדדים את הכרעתו בתוך 30 ימים מהמועד בו קיבל את טיעוני הצדדים. הכרעת המהנדס תהיה סופית ומחייבת את הצדדים.
- 5.4. ככל שהמחלוקת בין הצדדים היא מחלוקת משפטית, יפנו הצדדים אל עורך דין אשר יוסכם על ידי שני הצדדים עורך הדין ישמש כפוסק לפתרון המחלוקות (להלן: "הפוסק"). הפוסק יהא כפוף לדין המהותי אך לא יהיה כפוף לסדרי הדין, הפוסק יהיה כפוף להוראות הסכם זה, וכן יתן זכות טיעון לצדדים. הפוסק יכריע בשים לב למטרות ההסכם ולכוונת הצדדים שביסוד הסכם זה ויהיה חייב לנמק את החלטותיו.
- 5.5. מובהר, כי עצם הפניה לגורם מכריע (המהנדס, השמאי המוסכם או הפוסק) לא תעכב את קידומה ואישורה של התכנית ו/או הנפקת היתרי בניה על פיה.

6. העברת זכויות ושיעבודים:

- 6.1. אין בהסכם זה בכדי למנוע ו/או לעכב את אמי"ת מלשעבד את זכויותיה במקרקעין לכל מוסד פיננסי מאושר כחוק, לפי שיקול דעתה של אמי"ת ובכל מועד. אמי"ת לא תזדקק לאישור מאת העיריה לשם שיעבוד זכויותיה כאמור בסעיף זה.
- 6.2. שיעבוד זכויות כאמור יהיה בכפוף למילוי כל התחייבויות אמי"ת המפורטות בהסכם זה.

7.1

ח.ב.

T.B.
Z.

6.3. אין בהסכם זה בכדי למנוע ו/או לעכב את אמי"ת מלהעביר את זכויותיה במקרקעין לכל צד ג', לפי שיקול דעתה של אמי"ת ובכל מועד. מוסכם כי העירייה תוכל להתנגד להעברה זו ככל שיהא בה כדי להעלות חשש סביר לפגיעה בערכי וחזון העיר.

6.4. עם זאת, ככל שאמי"ת תעביר את זכויותיה לצד ג' (להלן: "הנעבר") מתחייבת אמי"ת, כי כתנאי להעברת הזכויות יקבל על עצמו הנעבר את התחייבויות אמי"ת כלפי העירייה על פי הסכם זה, או לחילופין תיוותר אמי"ת חייבת על פי הסכם זה, על פי בחירתה.

7. תנאי מתלה:

7.1. קיומם של התנאים הבאים **במצטבר** מהווה תנאי מתלה לקיומו של הסכם זה (להלן: "התנאי המתלה"):

7.1.1. אישור תכנית הבינוי והיתר הבניה של הקמפוס החינוכי בחלקה 298 כמפורט בסעיף 1.8 לעיל.

7.1.2. המלצת הוועדה המקומית להעברת והפקדת התכנית החדשה בוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 1.6 לעיל בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' להלן.

7.1.3. אישור התכנית החדשה בוועדה המחוזית בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' להלן וכניסתה לתוקף.

7.2. לא התקיימו מרכיבי התנאי המתלה במצטבר כאמור לעיל, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל ואמי"ת תהיה משוחררת מכל חיוב על פיו, ללא צורך בתשלום פיצוי או שיפוי כלשהם ומבלי שתהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיה.

7.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אמי"ת תהא רשאית לקבוע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי תנאי מתלה התקיים/התמלא אף אם במסגרת התכנית החדשה אושרו זכויות בניה בהיקפים נמוכים מאלו המצוינים בסעיף 7.1.3.

7.4. כמו כן תהיה אמי"ת רשאית להאריך את המועדים הבאים: מועד הדיון וקבלת החלטת הוועדה המקומית לאשר את תכנית הבינוי כאמור בסעיף 1.8; מועד הדיון וקבלת החלטת הוועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית לוועדה המחוזית כאמור בסעיף 1.6 לעיל, בתקופה שתיקבע על ידה, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

7.5. ככל שיבוצע תשלום כלשהו על ידי אמי"ת על פי הסכם זה, טרם שהתמלא התנאי המתלה כהגדרתו לעיל, והסכם זה יבוטל, תשיב העירייה לאמי"ת את הכספים ששולמו בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ובהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961.

1/10
מ.ב. /

T.B.
Y. &

- 7.6. מוסכם כי אי עמידה מטעם רשת אמי"ת בכל תנאי ההסכם הכתובים לעיל, כולל עמידה בכל לוחות הזמנים הקבועים בהסכם, וכן ביצוע כל המטלות הציבוריות על פי הסכם זה, ועמידה במימון הכספי של ההסכם, ככל שהדברים תלויים באמי"ת, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.
- 7.7. מוסכם כי אי עמידת עיריית רעננה בכל תנאי ההסכם הכתובים לעיל, כולל עמידה בכל לוחות הזמנים הקבועים בהסכם, וכן קידום התוכנית והמלצה עליה, תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

8. כללי:

- 8.1. הסכם זה אושר טרם חתימתו, על ידי מוסדותיהם הרשמיים של העירייה, ואמי"ת, בהתאם לכל דין.
- 8.2. הסכם זה לא יחשב ולא יפורש כהסכם לטובת צד ג' כלשהו.
- 8.3. הסכם זה אינו בגדר של הסכם שיתוף והוראות פרק ה' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לא יחולו בעניין זה ולא יחולו בין הצדדים יחסי שיתוף כלשהם.
- 8.4. הסכם זה על נספחיו מבטאים את מלוא ההסכמות בין הצדדים לגבי העניינים הנדונים בו, והוא מחליף ומבטל כל מצג, הסכם, משא ומתן, נוהג, זיכרון דברים, הצעה, סיכום, הבנה, מכתב כוונה, התחייבות, וכל מסמך אחר, ששררו או שהוחלפו (בין בכתב ובין בעל פה) בעניינים האמורים בין הצדדים קודם כניסתו לתוקף של הסכם זה.
- 8.5. כל שינוי, תיקון ו/או תוספת להסכם זה יעשו אך ורק בהסכם בין הצדדים, ולא יהיה להם תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו על-ידי הצדדים.
- 8.6. כל הטיוטות שקדמו להסכם זה בטלות ולא תשמשנה לפרשנות הסכם זה או כל הסכם אחר או לכל עניין אחר, והן לא תהיינה קבילות, לא כראיה ולא בכל דרך אחרת, בפני ערכאות ו/או גופים שיפוטיים כלשהם, לרבות בהליכי בוררות.
- 8.7. שום התנהגות מצד מי מהצדדים לא תיחשב כוויתור על איזו מזכויותיו על-פי הסכם זה או על-פי כל דין, או כוויתור או הסכמה מצידו להפרה או אי-קיום תנאי שהוא, אלא אם הוויתור, ההסכמה, הדחייה, השינוי, הביטול, או התוספת, נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הצדדים. הסכמת מי מהצדדים לסטות מתנאי כלשהו של הסכם זה, במקרה מסוים או בסדרת מקרים, לא תהווה תקדים ולא ילמדו ממנה גזירה שווה לכל מקרה אחר בעתיד.
- 8.8. הצדדים קובעים ביניהם, כי לבתי המשפט במחוז תל-אביב ו/או המרכז תהיה סמכות שיפוט מקומית יחידה ובלעדית לכל העניינים הנובעים מהסכם זה והדין הקובע הינו הדין הישראלי.

א.ק.
ת.ב.

T.B.
ז. ב.

8.9. הודעות בקשר להסכם זה תהיינה בכתב ותשלחנה בדואר רשום, או תימסרנה ביד, על-פי מעני הצדדים הנקובים במבוא להסכם זה (או כל מען אחר עליו תבוא הודעה מתאימה בכתב לכל הצדדים להסכם זה), ויראו כל הודעה כאמור כאילו נמסרה לנמענה במוקדם שבין המועדים הבאים: עם חלוף 3 ימי עסקים מהמועד בו נמסרה למשלוח בדואר רשום, ואם נשלחה בפקסימיליה או נמסרה באמצעות שליח תחשב כאילו הגיעה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד קבלתה.


עירית רעננה

ולראיה באו הצדדים על החתום:


Janan Bar
רשות מנהלית (ע.ר.)
רשות מנהלית חינוך בישראל
AMIT
רח' המכבים 28, פ"ת 49220

אישורי חתימה:

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה את חתימת עירית רעננה באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה, אשר מוסמכים בחתימתו/ם לחייבה בכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה.

תחילה סובל, עו"ד
היועצת המשפטית
עיריית רעננה

15/8/21

חתימה

תאריך

אני הח"מ, עו"ד, מאשר בזה את חתימת עמותת נשי אמ"ת באמצעות מורשה/י החתימה מטעמה, אשר מוסמכים בחתימתו/ם לחייבה בכל דבר ועניין לצרכי הסכם זה.

אפדת שרון, עו"ד
23945
ר"מ ינחם בגין 146 ת"א

15.8.21

חתימה

תאריך

א/ק

מיבי

T.B.
Z.S.

נספח ב' – נספח עקרונות תכנוניים

1. התכנית החדשה תכלול עד 1,250 יח"ד שיתוכננו בכפוף לתו תקן 5281 לבניה ירוקה ;
2. מתוך 1,250 יחידות הדיור למגורים ייועדו 360 יח"ד קטנות בשטח של 50-80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד) (להלן – "היח"ד הקטנות") אשר ייבנו באופן יחסי להקמת יתר יח"ד בתכנית החדשה.
3. 300 יח"ד מתוך היח"ד הקטנות ישווקו ל"בני המקום" תושבי רעננה, על פי כל דין.
4. שאר הדירות שאינן קטנות תהיינה בשטח ממוצע של 115-125 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).
5. בכל מקום בו מתייחסים לשטח הדירות הכוונה היא לשטח עיקרי + ממ"ד.
6. בתכנית החדשה תשמר צפיפות מגורים שלא תעלה על ממוצע 24 יח"ד לדונם נטו, ובכל מקרה לא יותר מ-28 יח"ד לדונם נטו.
7. מספר הקומות של בנייני המגורים לא יעלה על 11 קומות (קרקע + 9 + קומת גג בנסיגה). ככל שמגבלות רת"א בתוקף, ולא ניתן יהיה לממש את מלוא הגובה כאמור, ניתן יהיה לתכנן ק+9 קומות, כאשר הקומה העליונה תוכל להיות קומה מלאה ולא בנסיגה.
8. גובה הקומות של בנייני התעסוקה לא יעלה על 16 קומות (קומת קרקע + 14 קומות + קומת גג).
9. התכנית הבנויה מעל הקרקע לא תעלה על 50% בייעוד מגורים ו- 60% בייעוד תעסוקה או בייעוד מעורב.
10. השכונה שתבנה עפ"י התכנית החדשה תשתלב במרקם העירוני הסמוך הן באופי הבינוי והן באופן שילוב מערכות הדרכים, שבילי אופניים, מדרכות ושבילים להולכי רגל, תשתיות הנדסיות וכדומה והכל בהתאם לתכנית פיתוח.
11. התכנון ייבחן על פי העקרונות אשר נקבעו בתכנית המתאר הכוללת המאושרת לעיר רע/3000 לפיתוח עירוני (מגורים, תעסוקה ומסחר) בכפוף לאמור בנספח זה.
12. התכנית החדשה תכלול מגוון שימושי קרקע וישולבו בה בין היתר שימושי קרקע למסחר ולתעסוקה, כאשר יישמר יחס של לפחות 43,200 מ"ר (עיקרי + שירות, על קרקעי) מסחר ותעסוקה לכל 600 יח"ד.
13. התכנית החדשה תכלול שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים על פי התקן המקובל ובהתאם להוראות התכנית הכוללת, לרווחת תושבי השכונה וכלל תושבי העיר.
14. השכונה שתבנה עפ"י התכנית החדשה תכלול בין היתר רשת שבילי אופניים אשר תתחבר לרשת שבילי האופניים העירונית. הרשת השכונתית תבנה ותמומן ע"י רשת אמי"ת.

ר/ע

מ.ב.

ל'

T.B.
ז.א.

15. בשכונה שתבנה עפ"י התכנית החדשה ישולבו מגרשים ייעודיים לבנייני ציבור. מלבד השטחים הציבוריים השכונתיים הנדרשים יוקצו מגרשים ייעודיים נוספים לטובת מבני ציבור כלל עירוניים בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור שלא יפחת מ-15.0 דונם לפי הפרוגרמה שהועברה ע"י משרד פרח צפיר.
16. התכנית החדשה תשמר ציר ירוק (שצ"פ) בכיוון מזרח – מערב, אשר יקשר בין פארק רעננה במערב לבין רחוב ירושלים במזרח.
17. התכנית החדשה תרכז את הבניה הגבוהה לתעסוקה ולשימושים מעורבים לאורך רחוב ירושלים.
18. התכנית החדשה תרכז שימושי מסחר ותעסוקה, מרכז בילוי פנאי וחיי לילה, לרבות הסעדה מזון מלונאות וכיו"ב, לאורך ציר רחוב ירושלים ותתווה את העקרונות לפיתוח חזית פעילה לאורך הרחוב.
19. במסגרת מסמכי התכנית יערך נספח ניקוז עפ"י הנחיות מסמך המדיניות לניהול נגר עירוני, אשר מקודם ע"י האגף לתכנון ארצי במנהל התכנון.
20. יחס חניות לדירה יהיה עפ"י התקן העירוני התקף והחניה תהיה תת קרקעית .
21. במבנה מסחרי בו יש חניון תת קרקעי, יתוכנן החניון בהתאם להוראות הרשות להתגוננות אזרחית (הג"א) כמענה לקליטת אוכלוסייה בחרום (מערכות חשמל / סינון אויר / תחלופת אויר וכדומה).

א/א

חבר

T.B.
Y. B.

נספח ג' עקרונות תחבורתיים ותנועתיים

1. יש להתייחס ולהציג במסגרת התכנית התאמה להנחיות משרד התחבורה הנוגעות לעריכת נספחי תנועה לתב"ע: הנחיות משהת"ח לתכנון תנועה בקירבת מוסדות חינוך פרק 3.
2. מערכת התנועה תיבחן באמצעות בה"ת אשר תתייחס הן להיבטים התנועתיים והן לבטיחותיים, והיא תכלול, בין היתר, את העקרונות המפורטים כדלקמן -
 - 2.1. התכנית תכלול רשת שבילי אופניים אשר תתחבר לרשת העירונית.
 - 2.2. הרחובות יתוכננו באופן שתתאפשר חניה משני צידי הרחוב, כראוי לרמת המינוע הגבוהה בעיר.
 - 2.3. התכנית תתייחס לחיבור למערכת דרכים קיימת ובכלל זה לתנועה עוברת באזורים בהם קיימים בתים צמודי קרקע. בעת עריכת הבה"ת יבדקו השפעות תנועתיות ובטיחותיות לרבות מיתון תנועה בצירים קיימים בהם צפוייה תנועה עוברת לשכונה החדשה.
 - 2.4. יבדקו נושאים נוספים כגון תפקוד הצמתים, בדיקת עבירות לרכב כבד, ויינתנו פתרונות ראויים לבעיות שיועלו.
 - 2.5. הצומת המרכזי של הפרוייקט יתוכנן באופן שניתן יהיה לממש בו מעגל תנועה.
 - 2.6. יש לתכנן את הרחובות באופן שתתאפשר חניה משני צידי הרחוב.
 - 2.7. יש לוודא שמתאפשרת חניה ציבורית מספקת כראוי לרמת המינוע הגבוהה בעיר.
 - 2.8. יש לאפשר בכל זרוע של מעגל תנועה אי הפרדה לצורך חצייה בטוחה של ילדים ולמניעת קונפליקט חזיתי בין 2 רכבים.
 - 2.9. נדרש לפחות נתיב ייעודי לפניה שמאלה בצומת 4 אורכית עם צומת 4 רוחבית למגיעים ממזרח (מומלץ לשנות את מספור הדרכים כדי למנוע כפילות), כדי לא לחסום את התנועה הנוסעת מערבה מרח' ירושלים לשכונה
 - 2.10. התכנון יבטיח כי הצירים המובילים למתחמי התעסוקה הינם בעלי קיבולת מספקת, לרבות הצמתים. יש להעתיק את דרך מס' 4 (דרך התעסוקה) מערבה. יש להרחיב את דרך 4 + 1 בין ירושלים לדרך התעסוקה בנתיב אחד לפחות.
 - 2.11. הנגישות לחניונים תהיה ממקומות בהם תהייה הפרעה נמוכה לתנועה.
 - 2.12. היקף התעסוקה והמסחר לאורך רחוב ירושלים יצריך פתרונות drop-off לעצירה לרגע.

א.י.ר.

מ.צ.י.

''

T.B.
T.B.

נספח ד' – עקרונות תכנון שטחים פתוחים (עיר חכמה, סיבים אופטיים וכיוב')

1. עיריית רעננה מקדמת תכנית עירונית להפיכת רעננה לעיר חכמה.
2. השכונה תיבנה ע"י אמ"ית או מי מטעמה בסטנדרטים של עיר חכמה המבוצעות ברחבי העיר ובשכונות החדשות בעיר.
3. תוכנית השכונה תכלול:
 - 3.1. חיבור מוסדות חינוך ומוסדות עירייה, מתקני תאגיד מי רעננה וכיוב' לרשת התקשורת העירונית.
 - 3.2. פריסת רשת מצלמות בצמתים, כיכרות ושצ"פים.
 - 3.3. חיישנים.
 - 3.4. רמזורים.
 - 3.5. מאור רחובות.
 - 3.6. השקייה חכמה.
4. הפריסה הנדרשת:
 - 4.1. תשתיות הכוללות פריסת תוואי סיבים אופטיים עירוני, גובי תקשורת וארונות סעף ברחובות כולל תשתית עד לעמודי המצלמות כפי שיפורטו בתוכניות המפורטות.
 - 4.2. פריסת תשתית צנרת לתקשורת וסיבים ע"פ דרישות ספקי התשתית השונים (בזק, Hot, IBC וכ"ו) ע"פ התקן.
 - 4.3. חיבור חשמל קבוע לארונות התקשורת אשר ייפרסו לטובת התקשורת האופטית

ל.ה.

חכמה

/'

T.B.
ג.ה.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:35

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



228377 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7651 חלקה: 5

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	42,565.00	מיר'

הערות רשם המקרקעין

עד תאריך 8/8/44 הרישום היה באנגלית

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47499/2019/1	03/10/2019	שינוי שם	נשי אמית'	חברה	580024800
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

א.ה.

א.ב.

T.B.
J.S.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:32

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



228365

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 273

הנכס נוצר ע"י שטר:	3151/1995	מיום:	02/02/1995	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	14,923.00

המספרים הישנים של החלקה

7650/270

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4456/2019/1	24/01/2019	תיקון טעות סופר	נשי אמ"ת	עמותה	580024800
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

אלה
מיכ

T.B.
ג.ג.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:30

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

228356 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 288

הנכס נוצר ע"י שטר:	3151/1995	מיום:	02/02/1995	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	513.00

המספרים הישנים של החלקה

7650/39

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3151/1995/17	02/02/1995	חלוקה	מדינת ישראל
החלק בנכס בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

15/8
מ.ב.י.

T.B.
L.B.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:29

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



228352 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 307

הנכס נוצר ע"י שטר:	3151/1995	מיום:	02/02/1995	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	-----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	9,458.00

המספרים הישנים של החלקה

7650/293

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3151/1995/24	02/02/1995	חלוקה	עיריית רעננה
החלק בנכס בשלמות			

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14811/2016/2	05/04/2016	שכירות	נשי אמ"ת	עמותה	580024800
החלק בזכות בשלמות					
רמת חכירה ראשית					
בתנאי שטר מקורי 14811/2016/2 תקופה בשנים 999					
החלק בנכס בשלמות					
אין הגבלה בהעברה אין הגבלה בירושה					
על כל הבעלים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

א.א.

שולמה אגרה

מ.ב. /

T.B.
T.A.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:33

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



228373

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 4

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	44,133.00	מיר'

הערות רשם המקרקעין

עד תאריך 8.8.1944 הרשום היה באנגלית.

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
47499/2019/1	03/10/2019	שינוי שם	נשי אמית	חברה	580024800
החלק בנכס בשלמות					

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
203538/1935/1	01/10/1935	זיקת הנאה	חלקה נהנית	נהנית מזכות מעבר.
		על פני גוש/ספר	חלקה/דף	
		7650	10	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

ע/ה

מי.ב.

י/

T.B.
י.ב.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:33

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



228369

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 38

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	18,952.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

7650/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
4456/2019/1	24/01/2019	תיקון טעות סופר	נשי אמ"ת	עמותה	580024800
				החלק בנכס	
				בשלמות	

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

אורה

מי.ב.

י.נ.

T.B.
Y. K.

15/08/2021
ז' אלול תשפ"א
שעה: 09:31

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



228360

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7650 חלקה: 40

תיאור הנכס

רשיות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית הרצלייה עיריית רעננה	18,952.00	מירי

המספרים הישנים של החלקה

7650/3

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
678/1959	15/02/1959	מכר	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

ע/א

מ.ב. /

T.B.
J.S.

נספח 5

העתק ההחלטה על אישור תוכנית
הבינוי

עמ' 53

עיריית רעננה



פרוטוקול החלטות

ישיבת ועדה מקומית (מליאה) 2021005

מיום שלישי, כ"ד בטבת תשפ"ב, 28.12.2021

- הופק ע"י: בונוס פרוטוקולים בע"מ, טלפון: 03-5373237 -

עיריית רעננה
פרוטוקול החלטות - ישיבת ועדה מקומית (מליאה) 2021005
מיום שלישי, כ"ד בטבת תשפ"ב, 28.12.2021

משתתפים:

- מר ברוידא חיים - ראש העיר, יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון
- גב' הוכברג ענבר - חברת ועדה
- מר עייאש לורן משה - חבר ועדה
- מר ארז ברט - חבר ועדה
- מר גולדמן חיים - חבר ועדה
- גב' ויינטראוב רונית - חברת ועדה
- מר ניר קריסטל - חבר ועדה
- מר רייזמן מיכאל - חבר ועדה
- גב' ארז סגן איילת - חברת ועדה
- מר אלוש אלי - חבר ועדה
- גב' מיכל ברס - חברת ועדה
- מר עמית צור - חבר ועדה
- גב' מירב מאיר - חברת ועדה
- גב' סלוצקי דבי - חברת ועדה
- גב' שחר גלי - חברת ועדה
- מר כהן אילן - חבר ועדה

סגל:

- מר חיים מלמן - מהנדס העיר
- אדר' מיכל קלי גוטמכר - אדריכלית העיר
- עו"ד נילי בן משה - יועצת משפטית לוועדה
- עו"ד תהילה סובל - היועצת המשפטית לעירייה

- גלית פלג - מבקרת העירייה
- יוסי מזרחי - גזבר העירייה

נעדרו:

חברים:

- גב' פוזמנטיר אנה - חברת ועדה
- גב' דרורה כהן - חברת ועדה
- מר רחמים שלום - חבר ועדה

סדר היום:

1. בקשה לשינוי הרכב חברי ועדת המשנה - מינויו של ניר קריסטל כחבר ועדה וכן מינויה של איילת ארז סגן כממלאת מקומו.
2. דיון בתוכנית בינוי קמפוס חינוכי כפר בתיה.

1. בקשה לשינוי הרכב חברי ועדת המשנה- מינויו של ניר קריסטל כחבר ועדה וכן מינויה של איילת ארז סגן כממלאת מקומו.

הצבעה:

בעד – 9

נגד – 7

נמנע – 0

החלטה:

מועצת העיר החליטה ברוב קולות למנות את ניר קריסטל כחבר ועדת משנה לתכנון ובנייה, וכן למנות את איילת ארז סגן כממלאת מקומו.

2. דיון בתוכנית בינוי קמפוס חינוכי כפר בתיה.

הצבעה:

בעד – 8

נגד – 8

נמנע – 0

לאור הדעות השקולות יו"ר הוועדה מר חיים ברוידא, השתמש בקול הנוסף מכוח סעיף 43 לחוק התכנון והבנייה.

בעד - 9

נגד - 8

החלטה:

והחלטה להותרת החלטת ועדת המשנה על כנה התקבלה ברוב קולות של 9 מול 8.



מר אריאל הילדסהיימר



מר חיים ברוידא



מנכ"ל העירייה

ראש העיר

נספח 6

העתק ההחלטה על מתן היתר הבניה

עמ' 59

מס' דף: 1

תאריך: 18/08/2022
כ"א אב תשפ"ב

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

פרוטוקול החלטות ישיבת רשות רישוי מקומית

ישיבה מספר: 2022018 ביום חמישי תאריך 18/08/22 כ"א אב, תשפ"ב בשעה 14:30

השתתפו:

חברים:

ברוידא חיים

חיים מלמן

סגל:

יהודה רובינשטיין

קטי קסטוריאנו

נעדרו:

סגל:

עמית גופר

קרן משולם

מיכל קלי גוטמכר

דגנית רוז

שני קידר

תהילה סובל, עו"ד

אבישג חכם, עו"ד

- ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון

- מהנדס העיר

- סגן מנהל אגף הנדסה - רישוי ופיקוח בניה

- מנהלת הוועדה לתכנון ובניה

- ראש אגף ההנדסה

- מנהלת יחידת רישוי ובנייה

- אדריכלית העיר

- מנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי

- סגן מנהל אגף תשתיות ופיתוח

- היועצת המשפטית לעירייה

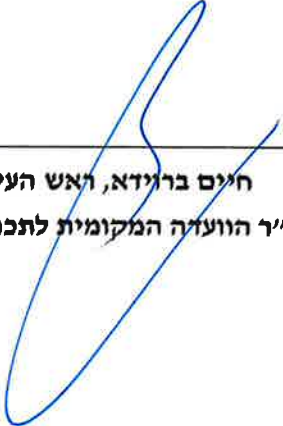
- יועצת משפטית לוועדה המקומית

18/08/2022

הישיבה התקיימה באמצעות ה- ZOOM ובחדר ישיבות אגף הנדסה קומה ב'

תחילת הישיבה בשעה: 14:32

פרוטוקול נרשם על ידי קטי קסטוריאנו מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה


חיים ברוידא, ראש העיר
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה


חיים מלמן
מהנדס העיר

מס' דף: 3

תאריך: 18/08/2022

פרוטוקול לשיבת רשות רישוי מקומית מספר: 2022018 בתאריך: 18/08/22

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20221268	7650	298		נשי אמי"ת	הסייפן 11, רעננה	4

מהות הבקשה:

הריסת 10 מבנים קלים חקלאיים והקמת מתחם חינוכי חדש כולל בייס תיכון, מבנה מעבדות וגוגיה ואולם ספורט בהתאם לתכנית בינוי המאושרת על ידי הוועדה המקומית.

2	20221208	7651	184		שירותי בריאות כללית	אחזה 276, רעננה	6
---	----------	------	-----	--	---------------------	-----------------	---

מהות הבקשה:

הקמת בריכה טיפולית זמנית מקורה (תופעל בזמן שיפוץ בריכה טיפולית קיימת בתוך הבית התולים).

סעיף 1: מספר בקשה: 20221268 תיק בניין: 5340
פרוטוקול רשות רישוי מקומית ישיבה מספר: 2022018 בתאריך: 18/08/2022

מבקש:

הגשה 20/07/2022

נשי אמי"ת

המכבים 28 פתח תקווה

עמותת נשות אמי"ת

המכבים 28 פתח תקווה מיקוד: 4922028

בעל הנכס:

רשות מקרקעי ישראל

עורך:

שחר לולב

אחראי בקשה:

samyonn@raanana.muni.il

סמיון נחמקס - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000180598

כתובת הבניין: הסייפן 11, רעננה

שטח מגרש נטו: 36895.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 36895.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7650 חלקה: 298 יעוד: שטח למוסד

תכנית: תממ/41/21/3, 3000, המ/9, 2001, 565/1, מק/407/1

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הריסת 10 מבנים קלים חקלאיים והקמת מתחם חינוכי חדש כולל ביי"ס תיכון, מבנה מעבדות וגוגיה ואולם ספורט בהתאם לתכנית בינוי המאושרת על ידי הוועדה המקומית.

פירוט הבקשה:

1. מפלט תחתון 4.80 - , מרתף חניה משותף בשטח שירות של 6615.27 מ"ר
 2. בניין גוגיה בן 3 קומות, כולל קומת קרקע בסך שטח על קרקעי של 5899.40 מ"ר.
 3. ביה"ס תיכון בן 3 קומות, כולל קומת קרקע בסך שטח על קרקעי של 7379.46 מ"ר.
 4. אולם ספורט בן 2 קומות, כולל קומת קרקע בסך שטח על קרקעי של 1841.28 מ"ר.
 5. ביתן שומר בשטח של 13.58 מ"ר.
- סה"כ שטח על קרקעי 15133.72 מ"ר.

שטחים לבקשה:

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
			8419.19		13329.80				
			8419.19		13329.80				
%בניה: 0.00%			8419.19		13329.80		סה"כ:		

מהלך דיון

יהודה רובינשטיין הציג את הבקשה

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה להריסת 10 מבנים קלים חקלאיים והקמת מתחם חינוכי חדש כולל ביי"ס תיכון, מבנה מעבדות, גוגיה ואולם ספורט בהתאם לתכנית בינוי המאושרת על ידי הוועדה המקומית.

בתנאים הבאים:

- אישור מאגף הנכסים;

- אישור ר.מ.י.;

- אישור פיקוד העורף;
- אישור כיבוי אש;
- תכנית סניטרית המאושרת ע"י תאגיד מי רעננה;
- אישור משרד הבריאות;
- חישובים סטטיים והצהרת מהנדס;
- אישור יועץ נגישות;
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק בשלב עבודות ההריסה ועפר;
- אישור מח' תברואה;
- אישור חברת חשמל;
- אישור פקיד היערות;
- הגשת 3 עותקים סופיים וחתומים לצורך הפקת היתר;
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק;

- * אישורים לתחילת עבודות:
- תכנית התארגנות ובטיחות אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות לרבות תכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבניה הנערכת ע"י יועץ התנועה;
- אישור מכון התקנים לבניה ירוקה שלב א';
- אישור מעבדה מאושרת לבדיקת בטונים, אטימות מרחב מוגן, תקינות כל מערכות המבנה;
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין;
- אישור תיאום טכני עם מחלקת חשמל באגף ההנדסה רעננה להטמנת רשת חברת חשמל.

נספח 7

העתק הרישיון לקמפוס החינוכי

עמ' 65



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970

ה י ת ר

20221268 מספר בקשה:		2023065 היתר בניה מספר:		הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	
11 הסיכון:		כתובת הבניה:		שכונה:	
5340 ת. בנין:		מגוש:		298 חלקה:	
3000		7650		גוש: 41/21/3/ממ/2001, 565/1, מק/407/1	
מספר בקשה רישוי זמין: 10000180598					
תכנית מתאר מקומית מאושרת: 3000					
תכנית נוספת: המ/9, 2001, 565/1, מק/407/1					

טלפון	מיקוד	מען	תעודת זהות	שם בעל עניין	סוג בעל עניין
03-9123195		המכבים 28 פתח תקווה	580024800	עמותת נשות אמיות	בעל היתר
03-9123123	92202	המכבים 28 פתח תקווה	580024800	עמותת נשות אמיות	
03-9533333		דרך בגין 125 תל אביב - יפו	500101761	רשות מקרקעי ישראל	בעל הכנס
04-9839470	65880	שער העמקים 1 שער העמקים	024828527	שחר לולב	שרך הבקשה
					מהנדס ביצוע שלד

היתר זה אינו ניתן לחעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על מי אישור רשות רשוי מקומית של: **הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה בישיבה מספר: 2022018 בתאריך: 18/08/22**
מותר: הריסת 10 מבנים קלים חקלאיים והקמת מתחם חינוכי חדש כולל ביי"ס תיכון, מבנה מעבדות וגוגיה, מרתף חניה, אולם ספורט, עבודות פיתוח שטח בהתאם לתכנית בנינו המאושרת ע"י הועדה המקומית.
 בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים התחומים והמאשרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

- בכפוף לכתב התחייבות המבקש מתאריך 08/12/2022 בנושא פינוי אשפה בקמפוס אמיות.
- טיפול בעצים בתחום המגרש וסביבתו יעשה בהתאם למסומן בתכנית ובכפוף למילוי כל התנאים המפורטים בחוות דעת פקיד היערות מתאריך 28/03/2023.
- כל עבודות בנייה ופיתוח תבוצע בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים לשימור של פקיד היערות.
- הפרוייקט וביצוע העבודות יעשו בהתאם לדרושות והנחיות חברת החשמל מהמבקש מידע להיתר.
- העתקת תשתיות תעשה על חשבון המבקש ובתאום עם בעל התשתית:
- בכפוף לחוות דעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה מתאריך 02/01/2023.
- בכפוף לקבלת היתר לעבודות אסבטס מהאגף לאבק מוזיק במשרד להגנת הסביבה.

תנאים לאישור תחילת עבודות:

- אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת בטונים, מערכות המבנים ומעטפת מבנים.
- הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין לרבות טופס התחייבות לכמות הפסולת להטמן
- קבלת רישיון כריתה בתוקף מטעם פקיד היערות.
- ביצוע הנהגה על עצים לשימור בהתאם למפרט שיאושר ע"י אגרונום מוסמך וקבלת אישור
- אישור תיאום טכני עם מחלקת חשמל באגף ההנדסה.
- קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה בנושא הריסת מבנים ופירוק אסבטס.
- קבלת היתר לעבודות אסבטס מחאגף לאבק מוזיק במשרד להגנת הסביבה.
- קבלת אישור שלב א' ממכון התעדה.
- תיאום ביצוע עוגנים זמניים עם מהנדס העיר
- תנאי לקבלת תעודת איכולוס:
- קבלת אישור מכון התעדה לעמידה בכל דרישות תקן בנייה ירוקה וזכאות לתו.

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 13003:

סעיף	תאור העברה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	הנחה	% נגיבה	סך הכל
1.00.100	בניה או שימוש חורג	13349.18	מי"ר	35.06		100.00	468022.25
1.00.106	מדרגות	1051.31	מי"ר	35.06		100.00	36858.73
1.00.107	מרפסות לא מקורות	836.24	מי"ר	35.06		100.00	29318.57
1.00.108	מנכח עזר	7305.66	מי"ר	35.06		100.00	256136.44



סך הכל אגרת בניה: 790336.00

מקדון שולם בתאריך 08/04/19 לפי קבלה מספר 3898

יתרה האגרה מס' 13003 שולמה בתאריך 07/05/23 לפי קבלה מספר הנחייית הגובר
 היתר זה ימקע תוקמו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו בתנאי שתחלה בניה תוך שנה מיום נתינתו
 התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
 תנאי להיתר - פירעון מלא של כל תשלומי החובה שהוטלו בקשר לבניה
 לרבות אגרות בניה, היטל כביש, היטל מדרכה, היטל ביוב, היטל
 מים, אגרות מיס, אגרות תעול, היטל השבחה.

תאריך נתינת היתר: 10/05/2023

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רעננה
 חלומות הישיבה המקומית

חיים ברוזא ראש ועדה / יו"ר הועדה לתכנון ובניה
 חיים מלמן - מהנדס הועדה

לפי עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
 לפי תקנה 18 (ז) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970 ירחוק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן
 הביצוע של העבודה, עותק אחד של היתר על ספחיו, חתום ומאושר ויוצג לפי דרישה לצגי ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות,
 הרשות המקומית או מפקדת הגיא, לשוטור או לכבאי.

נספח 8

העתק המלצת ועדת המשנה

עמ' 68

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2022003 ביום חמישי תאריך 27/01/22 כ"ה שבט, תשפ"ב בשעה 12:30

השתתפו:

חברים:

ברוידא חיים
חיים גולדמן
כהן אילן
דבי סלוצקי
ניר קריסטל

נציגים:

איה אבידר
חיים מסילתי
היאל מרקו

סגל:

חיים מלמן
מיכל קלי גוטמכר
עמית גופר
קרן משולם
דגנית רז
נילי בן משה, עו"ד
מיכל אגסי, עו"ד
יוסי מזרחי
קטי קסטוריאנו

נעדרו:

חברים:

כהן דרורה
שלום רחמים

נציגים:

תמי ראם וגנר
גורגי ג'ק
אבירם עמרני
יעקב בורקובסקי
עומרי רונן
אורן תבור
רצון פרץ

סגל:

יהודה רובינשטיין
שני קינדר
תהילה סובל, עו"ד
גלית פלג

- ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון
- חבר ועדה
- חבר ועדה
- חברת ועדה
- חבר ועדה

- נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובנייה
- נציג השר בעל דעה מיעצת
- נציגה מהיחידה האזורית לאיכות הסביבה

- מהנדס העיר
- אדריכלית העיר
- ראש אגף ההנדסה
- מנהלת יחידת רישוי ובנייה
- מנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי
- יועצת משפטית של הוועדה
- יועצת משפטית חיצונית לוועדה המקומית
- גזבר העירייה
- מנהלת הוועדה לתכנון ובנייה

- חברת ועדה
- חבר ועדה

- נציגת הוועדה המחוזית
- נציג שר הבינוי והשיכון
- נציג רשות כבאות והצלה
- לשכת הבריאות המחוזית
- נציג רשות מקרקעי ישראל
- נציג השר להגנת הסביבה
- נציג המשטרה

- סגן מנהל אגף הנדסה - רישוי ופיקוח בניה
- סגן מנהל אגף תשתיות ופיתוח
- היועצת המשפטית לעירייה
- מבקרת העירייה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
וועדת משנה 2022003

27/01/2022

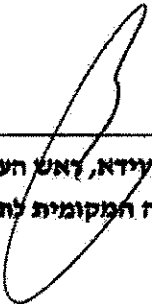
הישיבה התקימה באמצעות ה-ZOOM


תחילת הישיבה: 12:39

הישיבה הסתיימה: 14:49

אילן כהן הצטרף לישיבה בשעה 12:47

ניר קריסטל עזב את הישיבה בשעה 14:14


חיים בוזידא, ראש העיר
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה


חיים מלמן
מהנדס העיר

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	416-0444422	כפר בתיה	7649	297	297

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

2	רע/9-2398	תצ"ר בגוש 6583 חלקה 15 יהודה הלוי 1, 3 קלישר 1 אחוזה 187	6583	15	15
---	-----------	--	------	----	----

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום

תכנית מתאר מקומית: 416-0444422

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2022003 בתאריך: 27/01/2022

שם: כפר בתיא

שטח התוכנית: 158,724.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 23 גרסת תשריט: 16

יחס

לתכנית
 רע/רע/1/292/א
 רע/רע/1/565
 רע/רע/2000
 רע/רע/3000
 רע/רע/במ/2001
 רע/תמא/15

גבולות:

מדרום - פארק רעננה
 ממערב - פארק רעננה
 מצפון - שכונת מגורים קיימת - לב הפארק
 ממזרח - שד' ירושלים

בעלי עניין:

♦ יוזם/מגיש: נשי אמי"ת
♦ מתכנן/עורך: יוסי פרחי
♦ בעלים: אסיף ברמן
 נשי אמי"ת

כתובת:

רחוב ירושלים, רעננה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 7650 חלקות: 288, 40

חלקי חלקות:

גוש: 7649	ח"ח 297
גוש: 7650	ח"ח 245, 38, 4
גוש: 7650	ח"ח 298, 275, 273
גוש: 7650	ח"ח 309, 307, 305
גוש: 7650	ח"ח 317, 316, 314
גוש: 7650	ח"ח 339, 320, 318
גוש: 7650	ח"ח 342, 341
גוש: 7651	ח"ח 435, 434, 5
גוש: 7651	ח"ח 438, 437, 436
גוש: 7651	ח"ח 484, 483, 439
גוש: 7651	ח"ח 485

מטרת הדיון

דיון בהפקדה

מטרת התוכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 1250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת כ-360 יח"ד מתוך יחידות הדיור כיחידות דיור קטנות.
3. יצירת טיילת עירונית המהווה ממשק בין פארק רעננה לשכונת המגורים החדשה.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לייעודי קרקע ושינוי יעוד ממוסד ליעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ומסחר, תעסוקה, מבנים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, דרכים ודרכים משולבות.
2. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
3. קביעת זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.
4. קביעת הוראות בינוי לרבות: צפיפויות, קווי בניה, גובה מבנים, תכסית, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים ודרכים משולבות.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.
6. קביעת הנחיות סביבתיות תוך התחשבות ככל הניתן בסביבה ובעצים בוגרים קיימים וקביעת הוראות לענין איכות הסביבה.
7. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת מגרשים ציבוריים והוראות בניה לגביהם.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

רקע להחלטה

כפר בתיה הוקם ככפר נוער חינוכי-חקלאי שנוסד בשנת 1947 ככפר לילדים ניצולי שואה, והיה מבוסס על העקרון כי לנערים יש אוטונומיה מסוימת בניהול הפנימי של הכפר. הכפר תוכנן ע"י ג'ניה אורבך, מהאדריכלות המשפיעות ביותר באדריכלות הארץ ישראלית בשנות השלושים והארבעים, שהיתה מחלוצות התכנון בסגנון הבינלאומי. המתחם מהווה כיום את עתודת הקרקע הפנויה האחרונה שנמצאת בלב העיר רעננה, ומוקפת במרקם עירוני מאוכלס ובפארק רעננה. הצוות המקצועי מברך על תכנון מחדש של המתחם תוך חיבורו למרקם העירוני הסובב והתאמתו אליו וכל זאת באמצעות הקמת שכונת מגורים תעסוקה ומסחר התואמים את המאפיינים העירוניים הסובבים.

המלצה:

1. היות ויש היתכנות לערכי שימור בכפר בתיה, יש להכין תיק תיעוד מרקמי שיכלול סקר אתרים וקרסטת אתרים לשימור עפ"י הנחיות מינהל התכנון מתאריך 8.3.2004. בהתאם למסקנות הסקר, ובמידה ויאותרו אתרים לשימור, יש להציג מדיניות משולבת לשימור ופיתוח ולערוך נספח שימור המציג סימון מבנים, מתחמים נופיים וכד'.
2. התכנית תותאם לממצאי הסקר ותיק התיעוד המרקמי כאמור לעיל, ותעודכן בהתאם להמלצת יועצי השימור של הועדה המקומית, ובתיאום עם יועצי השימור של אמי"ת.
3. יש לתקן בה"ת בהתאם להנחיות יועץ התנועה של הועדה ולקבל את אישורו למסמכי התנועה. בהתאם להנחיית יועץ התנועה העירוני, חתכי הרחוב בזכות הדרך יתוכננו באופן שתאפשר, ככל הניתן, חניה ציבורית משני צידי הרחוב.
4. נספחי התכנית, כולל בה"ת, יעברו בדיקה ואישור של הגורמים הרלוונטיים לרבות, יועץ תנועה, היחידה הסביבתית, אדריכלית הנוף של הועדה, יועץ שימור של הועדה, תאגיד מי רעננה, מחלקת תשתיות, שמאי, וכו'.
5. בהתאם להסכם בין עיריית רעננה ורשת אמית על התכנית להבטיח השתלבות במאפייני הבינוי על פי תכנית המתאר רע/3000. בין היתר:
יש לקבוע בהוראות התכנית תמהיל דירות כך ש-360 יח"ד קטנות תהיינה בשטח 50-80 מ"ר ברוטו (עיקרי+ממ"ד), שאר הדירות יהיו בשטח 115-125 מ"ר ברוטו (עיקרי+ממ"ד). מימוש יח"ד קטנות יהיה בשיעור יחסי למימוש כלל יח"ד.
צפיפות המגורים המוצעת בתכנית עומדת על 14-27 יח"ד/ד'. בהתאם להסכם, תשמר צפיפות מגורים שלא תעלה על 24 יח"ד לדונם ובכל מקרה לא יותר מ-28 יח"ד לדונם.

- מספר הקומות למבני המגורים בתכנית המוצעת עומד על 10 קומות. בהתאם להסכם, לא יעלה על 11 קומות (קרקע+9+גג בנסיגה).
- מספר קומות מבני התעסוקה בתכנית המוצעת עומד על 13 קומות. בהתאם להסכם, לא יעלה על 16 קומות קרקע+14+גג.
- תכנית מירבית לשב"צים בתכנית המוצעת עומד על 70%. בהתאם לתכנית המתאר רע/3000, יש לקבוע שהתכנית תהיה 50%.
- בתכנית המוצעת תכנית ביעוד תעסוקה וביעוד מעורב – 60%. ביעוד מגורים – 50%, תואם את ההסכם.
6. היקף התעסוקה המבוקש בתכנית שעומד על 90,000 מ"ר מקובל ותואם את ההסכם. עם זאת, יש לבחון את הבינוי המבוקש לשימושי תעסוקה ואופן השתלבותו בסביבה.
7. באחריות עורך התכנית להציג פרוגרמת שטחים ציבוריים אשר מציגה היתכנות למימוש כלל הצרכים השכונתיים הנדרשים. השטחים החומים במצב נכנס לא יכללו בשטחים הנדרשים בפרוגרמת השטחים לצרכי השכונה. יש להבטיח ששך שטחי הציבור בתכנית מתאימים לפרוגרמה המוצעת. ניתן לאפשר עד 375% בניה במגרש, אולם להבטיח היתכנות מימוש גם בהיקפי זכויות של עד 300% בהתאם לתכנית המתאר רע/3000.
8. הציר הירוק בכיוון מזרח מערב המחבר בין השכונה ופארק רעננה יבחן מתוך מתן עדיפות להולכי רגל.
9. יש לקבוע בהוראות התכנית שלביות כדלקמן:
- א. שלביות הקמת מבני המגורים והתעסוקה והמסחר תהיה בהתאם ליחס בין סך זכויות המגורים בתכנית החדשה וסך זכויות התעסוקה והמסחר.
- ב. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להקדים את הקמת מבני התעסוקה והמסחר להקמת מבני המגורים.
10. יש להשלים תיקונים במסמכי התכנית כמפורט בסעיף ו' בחוות דעת מהנדס ובתיאום עם מדור תב"ע.

לאחר שהתקיים דיון פנימי בין חברי הוועדה ביקש חבר המועצה ניר קריסטל שדבריו יעלו במסגרת הפרוטוקול כדלקמן:

1. לקבל לעיון את מסמכי הבה"ת.
2. עדיין לא ברורה לי הסוגיה התחבורתית המלאה, בהתייחס לרחוב ירושלים ככלל ולצומת ירושלים - אחוזה כפרט, קרי גם קרית החינוך, גם שכונת המגורים, גם מה שהולך לקום בצד השני לכיוון דרום. כל אלה תהיה להם השפעה משמעותית במיוחד על הצומת הזה.
3. במסמכי התכנית ציינתם פער בין הפרמטרים של המתכננים לפרמטרים של משרד התחבורה. השארתם את הפתח לצוות המקצועי לקבל את הנתונים ולהחליט, אני סבור שזה צריך לחזור להחלטת הוועדה.
4. עדיין היקף התכנית נסגר כהסכם ואני שוב חוזר לעניין התחבורתי, אולי ניתן להגדיל צפיפות, אולי להפחית, אולי הנתון צריך להיות 1500 יחידות דיור אולי רק 1000 יחידות דיור, הנתון של 1250 יחידות דיור, אין לגביו על ודאות, שכן בלי הנתון הזה של התחבורה אני לא משוכנע בנכונות מספר יחידות הדיור.
5. נתיבי האופניים, אני מעוניין לראות תכנון פרטני לכל הרחובות המוצעים בתכנית כפי שהוצגה לנו.
6. מאחר ומדובר על שכונת מגורים וקרית חינוך, יש לכך השפעות גדולות ומשמעותיות לעיר. אני בכלל סבור שכל שכונה חדשה בוודאי שיש לה סדרי גודל של בניה, חייבת להגיע לדיון של מליאת הוועדה כולה. לפיכך אבקש להעביר הדיון למליאה.

החלטות:

לאחר דיון מעמיק והצגת התכנית על ידי עורך התכנית, ולאחר שנשאלו שאלות והבהרות

על ידי חברי הוועדה בין היתר בנוגע לסוגיות:

מעמד משפטי של דיון בתכנית;

התנועתיות/תחבורתיות;

תמהיל דירות וצפיפות;

גובה;

תכנית ניקוז;

רעש מפארק רעננה;

מחליטה הוועדה להמליץ על הפקדת התכנית בפני הוועדה המחוזית בכפוף להשלמת התנאים והערות בחו"ד זו ובהתאם

להסכם שנחתם בין נשי אמ"ית ועיריית רעננה ביום 15.8.21, ובכלל זה התאמת התכנית לממצאי סקר השימור, אישור

הבה"ת, והגשת כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.

נערכה הצבעה:

בעד - 3

נגד - 1

חבר הוועדה ניר קריסטל יצא בטרם נערכה ההצבעה ולא השתתף בה.

נספח 9

העתק החלטת הוועדה המקומית

עמ' 76

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 20220001 ביום שני תאריך 28/03/22 כ"ה אדר ב, תשפ"ב בשעה 18:00

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--|-----------------|
| - ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון | ברוידא חיים |
| - חברת ועדה | פוזמנטיר אנה |
| - חבר ועדה | ניר קריסטל |
| - חברת ועדה | ארז סגן איילת |
| - חברת ועדה | מיכל ברם |
| - חבר ועדה | ברט ארז |
| - חברת ועדה | ענבר הוכברג |
| - חבר ועדה | שחר גלי |
| - חבר וועדה | מיכאל רייזמן |
| - חברת ועדה | ויינטראוב רונית |
| - חברת ועדה | דבי סלוצקי |
| - חברת ועדה | מירב מאיר |
| - חבר ועדה | כהן אילן |

סגל:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| - מהנדס העיר | חיים מלמן |
| - היועצת המשפטית לעירייה | תהילה סובל, עו"ד |
| - מבקרת העירייה | גלית פלג |
| - גזבר העירייה | יוסי מזרחי |
| - מנהלת הוועדה לתכנון ובניה | קטי קסטוריאנו |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|-------------|----------------|
| - חבר ועדה | שלום רחמים |
| - חברת ועדה | כהן דרורה |
| - חבר ועדה | אלוש אלי |
| - חבר ועדה | עייאש לורן משה |
| - חבר וועדה | גולדמן חיים |

נציגים:

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה | איה אבידר |
| - נציג השר בעל דעה מיעצת | חיים מסילתי |
| - נציגת הוועדה המחוזית | תמי ראם וגנר |
| - לשכת הבריאות המחוזית | יעקב בורקובסקי |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | עומרי רונן |
| - נציג שר הבינוי והשיכון | גורגיי גיק |
| - נציג המשטרה | רצון פרץ |
| - נציג השר להגנת הסביבה | אורן תבור |
| - נציגה מהיחידה האזורית לאיכות הסביבה | היאלי מרקו |

סגל:

- | | |
|--|------------------|
| - אדריכלית העיר | מיכל קלי גוטמכר |
| - ראש אגף ההנדסה | עמית גופר |
| - סגן מנהל אגף הנדסה - רישוי ופיקוח בניה | יהודה רובינשטיין |
| - מנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי | דגנית רז |
| - יועצת משפטית חיצונית לוועדה המקומית | מיכל אגסי, עו"ד |

28/03/2022

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
וועדה מקומית – מליאה מספר 2022001

הוועדה התקיימה בבית יד לבנים - חדר ישיבות חברי מועצה

הישיבה התחילה בשעה: 22:30

הישיבה הסתיימה בשעה: 00:37



חיים ברוידא, ראש העיר
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה



חיים מלמן
מהנדס העיר

פרוטוקול לשיבת ועדה מקומית (מליאה) מספר: 20220001 בתאריך: 28/03/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	416-0444422	רע/2017 כפר בתיה	7649	297	297

מטרת הדיון

דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 18 (ז) לחוק התכנון והבניה

תכנית מתאר מקומית: 416-044422

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220001 בתאריך: 28/03/2022

שם: רע/2017 כפר בתיה

שטח התוכנית: 158,724.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 23 גרסת תשריט: 16

יחס	לתכנית
	רע/רע/292/1א
	רע/רע/565/1
	רע/רע/2000
	רע/רע/3000
	רע/רע/במ/2001
	רע/תמא/15

גבולות:

מדרום - פארק רעננה
 ממערב - פארק רעננה
 מצפון - שכונת מגורים קיימת - לב הפארק
 ממזרח - שדי ירושלים

בעלי עניין:

- ♦ **יזום/מגיש:** נשי אמי"ת
- ♦ **מתכנן/עורך:** יוסי פרחי
- ♦ אסיף ברמן
- ♦ **בעלים:** נשי אמי"ת

כתובת:

רחוב ירושלים, רעננה

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 7650 חלקות: 40, 288

חלקי חלקות:

גוש: 7649	ח"ח 297
גוש: 7650	ח"ח 4, 38, 245
גוש: 7650	ח"ח 273, 275, 298
גוש: 7650	ח"ח 305, 307, 309
גוש: 7650	ח"ח 314, 316, 317
גוש: 7650	ח"ח 318, 320, 339
גוש: 7650	ח"ח 341, 342
גוש: 7651	ח"ח 5, 434, 435
גוש: 7651	ח"ח 436, 437, 438
גוש: 7651	ח"ח 439, 483, 484
גוש: 7651	ח"ח 485

מטרת הדיון

דיון נוסף במליאת הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 18 (ז) לחוק התכנון והבניה

מטרת התוכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 1250 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. קביעת כ-360 יח"ד מתוך יחידות הדיור כיחידות דיור קטנות.
3. יצירת טיילת עירונית המהווה ממשק בין פארק רעננה לשכונת המגורים החדשה.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות ליעודי קרקע ושינוי יעוד ממוסד ליעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ומסחר,

- תעסוקה, מבנים למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים, דרכים ודרכים משולבות.
2. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד.
3. קביעת זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.
4. קביעת הוראות בינוי לרבות: צפיפויות, קווי בניה, גובה מבנים, תכנית, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים ודרכים משולבות.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.
6. קביעת הנחיות סביבתיות תוך התחשבות ככל הניתן בסביבה ובעצים בוגרים קיימים וקביעת הוראות לענין איכות הסביבה.
7. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
8. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת מגרשים ציבוריים והוראות בניה לגביהם.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ללא הסכמת כל הבעלים.

החלטות:

לאחר הצגת תכנית כפר בתיה בפני חברי מליאת הוועדה המקומית ולאחר דיון של חברי המליאה, נערכה הצבעה בין חברי מליאת הוועדה האם להותיר את החלטה ועדת המשנה מיום 27.1.22 על כנה.

תשעה חברים הצביעו נגד הותרת החלטת הוועדה.
חמישה חברים הצביעו בעד השארת החלטת הוועדה.

נערכה הצבעה נוספת, מי בעד החזרת התכנית לדיון בפני וועדת המשנה:

תשעה חברים הצביעו נגד החזרת התכנית לדיון בוועדת המשנה.
חמישה חברים הצביעו בעד החזרת התכנית לדיון בוועדת המשנה.

לאור כך, שרוב חברי המליאה הצביעו נגד החזרת התכנית לדיון בוועדה המשנה ונגד ההחלטה להשאיר את החלטת ועדת המשנה על כנה, ניתנה זכות הטיעון ליזמי ומתכנני תכנית כפר בתיה.

סיכום החלטה:

לאחר שמיעת טיעוניהם של יזמי ומתכנני תכנית כפר בתיה מחליטה מליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברוב קולות לשנות את החלטת ועדת המשנה מיום ה - 27.1.22 במסגרתה המליצה ועדת המשנה על הפקדת תכנית בפני הוועדה המחוזית בכפוף להשלמת התנאים והערות שניתנו ולסרב לתכנית כפר בתיה.

9 בעד דחיית תכנית
5 נגד דחיית התכנית

נספח 10

העתק סיכום הישיבה מיום

22.2.2024

עמ' 82

22 פברואר 2024

סיכום פגישה בנושא הצגת תכנית כפר בתיה, רעננה 416-044422
מתאריך 22.2.24

משתתפים:

שם	תפקיד/ נציג
טלילה הראל, מירב בליימן שבתאי, עדי באום טמיר	לשכת התכנון
אדרי' יוסי פרחי, אדרי' נועם פרחי	פרחי צפריר אדריכלים
אדרי' דני אוחנה, אדרי' טל צורגיל	משרד משה צור אדריכלים
אורנה בן ציוני	אב אדריכלות נוף
דניאלה פז	פז כלכלה והנדסה
פרי אטיאס	טי. פי. קיי נדל"ן
ליאור עומסי	סמנכ"ל רשת אמיי"ת

רקע:

התכנית לשטח המוסד החינוכי כפר בתיה, חלה בשטח של כ- 159 דונם, מצפון לפארק רעננה וממערב לשדרות ירושלים. התכנית קודמה בעבר במחוז והטיפול בה נעצר. בעקבות סקר שימור שערכה העירייה במקום, וחווה"ד של יועצת השימור של לשכת התכנון, הוסכם כי יש לשנות את התכנון באופן שישמר את ערכי המקום ואת המבנים שנמצאו ראויים לשימור. נערכו תיקונים משמעותיים בתכנית ומבוקש לחזור להליך של פרה רולינג בתכנית..

תכנית המתאר הכוללת רע/ 3000 (אושרה ב- 4/2016) סימנה את שטח התכנית למוסד, בבינוי בגובה עד 9 קומות. בעקבות תיקון 41 לתמ"מ 3/ 21 (אושר ב- 12/2017) שונה ייעוד השטח ממוסד לאזור לפיתוח עירוני. בתיקון התמ"מ נקבעו עקרונות שעל בסיסם תוכן תכנית מפורטת למתחם. התכנית נמצאת כ- 800 מ' מצפון לתחנת מטרו עתידית, ולתחנת רכבת קיימת. המשך רחוב ירושלים דרומה מסומן בתמ"א 70 כרחוב עירוני.

עיקרי הישיבה:

עורכי התכנית הציגו את התכנית ואת עיקרי השינויים שנערכו בתכנון (מצ"ב המצגת שהוצגה בישיבה). התכנון העדכני מציע שכונת מגורים בבנייה מרקמית משולבת מגדלים, הכוללת 12 מגרשי מגורים עם כ- 2,400 יחידות דיור. בנוסף מוצעים שני מגרשי תעסוקה ומסחר על דופן רחוב ירושלים. במרכז התכנית ציר ירוק בכיוון צפון-דרום הכולל גן ציבורי עם מבנים לשימור, המתחבר לפארק. ציר נוסף בכיוון מזרח-מערב עוקב אחר שדרת העצים ההיסטורית ומתווה שדרה עירונית פעילה המחברת את שדרות ירושלים במזרח עד רחוב וייצמן בצפון.

עוצמות הבינוי הולכות וגדלות לכיוון הפארק: שורת המבנים הצפונית בגובה 10 קומות, שורת המבנים האמצעית בגובה 18 קומות, ושורת המבנים הדרומית בגובה 25 קומות. בתוך מגרשי המגורים מוצע שילוב של חצרות פנימיות וכיכרות. על דופן רחוב ירושלים מבני תעסוקה ומסחר בגובה 25 ו-40 קומות. פרוגרמה: עבור תוספת האוכלוסייה נדרשת הקצאה של כ- 24 ד' שב"צ וכ- 44.1 ד' שצ"פ. התכנית מציעה 20.4 ד' שב"צ ו- 28 ד' שצ"פ. שאר השטחים הנדרשים למבני ציבור יהיו בהפרשות מבנות. פרוגרמת ביי"ס יסודי לפי 0.4 ד' לכיתה, נדרשים 2 בתי ספר יסודיים. ביי"ס על יסודי יהיה מחוץ לשכונה בקריית החינוך הסמוכה.

פרישה מרחבית לפי תמ"א 4/35: שטח המגורים מהווה 39% מהתכנית.

התייחסות לשכת התכנון:

1. התאמה לתמ"מ א' 4/35 ולתמ"מ/מ' 41/21/3-
 - היקף יחידות הדיור המוצע מקובל. עם זאת יש לצמצם את היקפי הבינוי והגובה המוצע, כמפורט בהמשך.
 - יש להתאים את הפרישה המרחבית למגורים לדרישות תמ"מ א' 4/35 (50%). מודגש שהפרישה המרחבית מתייחסת רק לשטחים שמכילים שימושי מגורים/מגורים מעורב ביחס לכלל שטח התכנית (שטח תעסוקה ומסחר לא נספר).
 - בהתאם להוראות התמ"מ, לפחות 25% מיחידות הדיור תהיינה קטנות. בנוסף, יש להציע דיור מיוחד (דיור מוגן/מעונות סטודנטים), בתיאום מול עיריית רעננה לגבי אלו צרכים לדיור מיוחד נדרשים באזור זה.
 - יש להציע עירוב שימושים גדול יותר, מה שעשוי גם להגדיל את פרישת שטחי המגורים. מוצע לבחון שילוב דיור מיוחד עם חזית פעילה על דופן רחוב ירושלים על חשבון צמצום היקפי התעסוקה המוצעים במקום.
 - יש לבחון אפשרויות לניצול המרחב התת קרקעי.
 - יש להקטין את ממוצע גודל היחיד מ- 95 מ"ר עיקרי ולהתאים את תמהיל יחידות הדיור להנחיות מינהל התכנון, כולל הקצאה של דיור מכליל. שינוי התמהיל יאפשר ירידה בנפחי הבינוי.
2. גובה הבינוי המוצע חריג ואינו תואם את הוראות התכנית הכוללנית רע, 3000 המציעה ברחבי העיר עד 10 קומות למגורים, ועד 30 קומות לתעסוקה. גובה הבינוי המוצע אינו תואם גם את תכנית רעננה מערב שאושרה לאחרונה, המציעה עד 16 קומות למגורים ועד 17 קומות לתעסוקה. יש להקטין את היקפי וגבהי הבנייה למגורים ולתעסוקה בדומה לתכנית רעננה מערב, ולשמור על הבינוי הנמוך בסמיכות לשכונה מצפון.
3. תעסוקה – עוצמות הבינוי לתעסוקה אינן תואמות את האזור הן ביחס לגובה הבנייה והן ביחס להקפי הבנייה המוצעים (מעל 120 אלף מ"ר). יש לבחון הסבת חלק משטחי התעסוקה לדיור מיוחד כמוצע לעיל, על חשבון הקטנת גבהי הבנייה בשאר התכנית.
4. מבנים לשימור- השימושים למבני הפנימייה יוגדרו יחד עם עיריית רעננה לפי הצרכים העירוניים. מוצע לשלב בהם פעילות מסחרית/קהילתית/מוקדי עניין למשיכת קהל.
5. פרוגרמה –
 - יש לבחון מחדש את הקצאת השב"צים בתכנית ולהקצות את השטחים הנדרשים לפי הפרוגרמה. מומלץ למקם את בתי הספר במקומות מרכזיים ובסמוך לשצ"פ, כך שישמשו עוגן קהילתי ויצמצמו תנועת רכבים בפנים השכונה. ניתן לקבוע לביה"ס קו בניין 0 על מנת שלא יתקבל מתחם מגודר. מיקום בית ספר יסודי בסמוך למבני הפנימייה לשימור נראה כבעל התכנות נמוכה מאחר ואינו סמוך לדרך.
 - יש לתקן את גודל השנתון לפי הפרוגרמה שהוצגה (143 לא 139 ילדים בשנתון).
6. מסחר – יש לבחון את פרישת שטחי המסחר בשכונה ולוודא שהקצאת השטחים מספיקה לאוכלוסייה של כ- 7,900 נפש. מוצע להוסיף שטחי מסחר בחלק הצפוני של התכנית, כחזית מסחרית הפונה לגן המרכזי או בתוך הגן (משולבים במבני השימור).
7. תנועה (כולל התייחסות לאחר התייעצות עם יועץ תנועה מקיימת של הלשכה)-

- יש להוסיף למסמכי התכנית את תחנת המטרו M1 במיקומה העדכני מצפון לרכבת רעננה מערב ומדרום לבית לוינשטיין ולסמן את טבעות התחנה.
 - יש להציג בה"ת עדכני, ולכלול בבדיקה בין היתר את תכנית רעננה מערב המאושרת, והגידול המתוכנן של בית לוינשטיין מצידו הנגדי של רחוב ירושלים.
 - יש להציג צירי תחב"צ בסביבת השכונה, והתאמת הרחובות בשכונה למעבר אוטובוסים.
 - יש להציג חתך מפורט של רחוב ירושלים כולל חזית פעילה, רצועות הליכה, רכיבה, גינון וכד'.
יש לבחון את אורך הבלוק המוצע על שדרות ירושלים ולוודא צפיפות המעברים לאורכו. ככל שנדרש יש לסמן זיקת הנאה בתחומי מגרשי התעסוקה אל פנים השכונה.
 - התכנית תותאם לתבחיני מנהל התכנון לתכנון מוטה תחב"צ ותנועה בת קיימא, רחובות וצמתים ואורך צלע בלוק.
 - יש להציג תפיסה של החניה והכניסות לחניה.
 - יש להציג חלופות לחתכי רחובות עם חניה ציבורית בצד אחד בלבד.
8. הממשק בין מבני המגורים לפארק – חזית המבנים הדרומיים הנושקים לפארק מופנית צפונה כלפי השדרה הראשית בתכנית. מוצע לבחון שוב העמדה זו. בכל מקרה יש לייצר ממשק איכותי של המבנים עם הפארק, כך שלא יופנו לפארק חזיתות אחוריות/תפעוליות. יש לבחון מול העירייה את סוגיית גידור הפארק בממשקים עם השכונה.
9. תשתיות – יש להציג פתרון קצה לביוב, התכנית תידון בוועדת מים וביוב לאחר הגשתה לוועדה המחוזית. יש להציג סל פתרונות לניהול מי הנגר בשכונה בשאיפה שכל מגרש ינהל את הניקוז בתחומו.
10. תיקבענה פגישות עבודה לפי נושאים עם יועצי לשכת התכנון (תנועה, סביבה ונוף, תשתיות, בינוי, שימור, פרוגרמה), בהשתתפות עורכי התכנית ואגף ההנדסה של עיריית רעננה.

תפוצה:

משתתפים

עיריית רעננה - חיים מלמן מה"ע, מיכל קאלי אדריכלית העיר

נספח 11

העתק מכתביה של התובעת מיום

20.3.2024

עמ' 86

נספח 11

הלשכה המשפטית
נכסים והתקשרויות

י" אדר ב תשפ"ד
20 מרץ 2024



לכבוד

נש"י אמית

רחוב רמב"ם 28

פתח תקוה

בדוא"ל

הנדון: תכנית כפר בתיה 416-0444422

בשם עיריית רעננה וגורמי המקצוע באגף ההנדסה (להלן: "העירייה"), בהמשך לעדכון מטעם מנהל התכנון שהועבר לאגף הנדסה בעירייה, הרינו מתכבדים לפנות אליכם, כדלקמן:

1. ביום 10/3/24, קיבלו בתדהמה גורמי המקצוע באגף הנדסה, עדכון מטעם מינהל התכנון, שהעתקו מצ"ב, לפיו אמית מבקשת לקדם תכנית בתחומה של העיר רעננה, בשטח של 159 דונם באזור כפר בתיה.

2. תכנית זו, אשר כפי העולה מהמסמך שהתקבל ממינהל התכנון, כוללת 12 מגרשי מגורים עם כ- 2,400 יחידות דיור (!), החל מבניינים בגובה 10 קומות בשורת המבנים הצפונית, דרך בניינים בעלי 18 קומות בשורת המבנים האמצעית וכלה בבניינים בעלי 25 קומות בשורת המבנים הדרומית. אם לא די בכך, הרי שבצמידות למגרשי המגורים מתוכננים מבני תעסוקה ומסחר בגובה 25 ו- 40 קומות(!).

3. כפי שאף הגדיר זאת מינהל התכנון בעצמו במסגרת המסמך, מדובר בגובה בינוי חריג אשר אינו תואם את הוראות התכנית הכוללת רע/3000, ואינו תואם אף את תכנית רעננה מערב, (אשר אושרה לאחרונה ואשר ביחס אליה הגישה עיריית רעננה עתירה מנהלית). הנה כי כן, תכנית זו אשר מתעלמת כליל מכל עקרונות תכנית המתאר של רעננה, ואשר אינה תואמת את אופייה המיוחד של העיר וצרכיהם השונים של תושבי העיר, קודמה על ידי אמית תוך הסתרתה הפושעת מגורמי המקצוע בעירייה, כמעשה של גנבים בלילה, ונראה כי לא בכדי!

4. ההפתעה של גורמי המקצוע בעיריית רעננה היתה גדולה אף יותר, נוכח העובדה כי כידוע הצדדים ניהלו בסוגיית הפיתוח של השטח הרלוונטי מגעים אינטנסיביים במשך חודשים רבים ובסיומם הגיעו להסכם פיתוח להקמת קרית חינוך, מסחר, תעסוקה מגורים ודיור בר



השגה בכפר בתיא. במסגרת הסכם זה, אשר נחתם ביום 15.8.21, דובר על הקמת שכונת מגורים בת 1,250 יחידות דיור (**כמחצית**) מהיקף יחידות הדיור בתכנית המקודמת על ידכם (כיום), מתוכן לפחות 360 יחידות דיור קטנות, כאשר 300 יחידות מתוך היחידות הקטנות ישווקו לבני המקום, הקמת שטחי מסחר ותעסוקה לרבות דיור מוגן ומלונאות בהיקף שכושר הנשיאה של העיר יודע לעמוד בו, וכן הקמת קרית חינוך, והכל כמובן תוך השתתפות של אמ"ת בחלק מהעלויות הכלכליות הנובעות מההסכמות של הצדדים. **למען הסר ספק, במסגרת ההסכם הצהירה אמ"ת כי לא תבקש היקפי יחידות דיור העולים על 1,250 יחידות דיור.**

5. זה גם המקום לציין כי, להסכם זה קדמו שיחות ופגישות רבות מול גורמי המקצוע, אשר עשו כל שאל ידם לקדם תכנית אשר תספק מענה לצרכי ורווחת התושבים והאוכלוסייה ההולכת וגדלה, תוך הבנה שמדובר באחת מעבודות הקרקע האחרונות בתחומי העיר.

6. והנה, בניגוד להסכמות במסגרת ההסכם ולהתחייבותכם שלא לבקש היקפי יחידות דיור העולים על 1,250 מ"ר, וכתוצאה מהחלטת הועדה המקומית שלא להמליץ לועדה המחוזית על קידום התוכנית, פעלתם לקידומה של תכנית המנוגדת לכל ההסכמות שקדמו בנושא מול עיריית רעננה, וזאת תוך ידיעה שתכנית זו מנוגדת לעקרונות התכנון והבינוי של העיר כפי שהם באים לידי ביטוי בתכנית המתאר רע/3000, ובהיקפי בינוי חריגים שטרם נראו כמותם בעיר, וכן תוך ידיעה, **חרף ניסיונכם והערכתכם, כי העירייה, לרבות אגף הנדסה, יתנגדו נחרצות לקידומה של תכנית כזו אשר תשנה את פני העיר ללא הכר.**

ורק על מנת לסבר את האוזן- מדובר בתוספת אוכלוסיה של כ- 8,000 איש, קרוב ל- 10% מתושבי העיר כיום. לא יעלה על הדעת שתוספת כה משמעותית של אוכלוסיה תקודם ללא היוועצות מקדמית עם העירייה, גם לא בשלב היחסית מקדמי שכרגע התוכנית נמצאת בה.

7. לא זו אף זאת, בתכנית זו, שכאמור גורמי ההנדסה לא היו שותפים לה, וכפי העולה ממסמך המינהל לתכנון האמור, ליקויים רבים, בין היתר הקצאת השב"צים בה לוקה בחסר אל מול דרישות הפרוגרמה, עוצמות הבינוי לתעסוקה אינן תואמות את האזור הן ביחס לגובה הבנייה והן ביחס להיקפי הבנייה המוצעים, אין מענה מספק לסוגיית דיור בר השגה, לא נבחן כושר הנשיאה התחבורתי באזור לאור היקפי הפיתוח המוצעים על ידכם, ועוד ועוד.

נדגיש, כי קידום התוכנית על היקף יחידות הדיור החריג שלה, ועל גובה הבינוי החריג שלה, ועל ליקוייה הרבים, תעמיס על התקציב העירוני ותגרום לפגיעה כלכלית משמעותית הן בתפקוד העיר, בגירעון השוטף והן במתן השירות לתושבי העיר, ולמעשה העירייה לא תוכל להעמיד מענה הולם לתושבי השכונה ובאי האזור, בהתאם לרמה שניתנת על ידה. באין השתתפות של אמית בהוצאות ביצוע התשתיות, המטלות הציבוריות ואספקת שירותים לצרכי הציבור- השתתפות שסוכמה בין הצדדים במסגרת ההסכם האמור- לא תוכל העירייה לעמוד בהוצאות הכלכליות האדירות הנובעות מתכנית זו, ויש ליתן את הדעת כי אמית תידרש להשתתף בתשלום ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות פיתוח תשתיות היקפיות, הקמת מוסדות ציבור, הקמת מוסדות חינוך, וכל מטלה ציבורית הנדרשת והממומנת על ידי היטלי השבחה, אילו היו נגבים.


העירייה תדגיש, כי הליקויים הרבים בתוכנית שרק חלקם נמנו כאן, מעידים על כך שהשיקול הבלעדי שהנחה את בעלי הזכויות במקרקעין בעצם קידומה של תוכנית זו הוא מיקסום תועלתם הכלכלית האישית, באופן שמשרת את האינטרסים הצרים שלהם בלבד ולא את אלו של תושבי העיר.

8. התנהלות זו, מעבר לעובדה שהיא עולה כדי חוסר תום לב משווע, מנוגדת לכל ההסכמות מול העירייה, ועל כן נראה שלא בכדי הסתרתם את קידומה.

9. אשר על כן, עיריית רעננה על כל אנשי המקצוע שלה מבהירה בזאת שתעמוד על סירובה לקדם תכנית בהיקפים המבוקשים, אשר אינה תואמת את אופיה של העיר, אינה תואמת את צרכי ורווחת התושבים, ואשר כל תכליתה הוא להעשיר את בעלי הזכויות במקרקעין, ללא כל חשיבה על גורם אחר, וללא כל הבאה בחשבון של שיקולים עירוניים באשר הם.

10. אין באמור לעיל כדי למצות את טענות העירייה במלואן והעירייה שומרת על זכותה לטעון טענות נוספות, וכן לנקוט באמצעים המשפטיים העומדים לרשותה.

בכבוד רב,

תהילה סובל, עו"ד

היועצת המשפטית

עיריית רעננה

הלשכה המשפטית נכסים והתקשרויות

” אדר ב תשפ”ד
20 מרץ 2024



□

העתקים :
מינהל התיכנון



לכבוד
מינהל התכנון
לשכת התכנון מחוז מרכז
רחוב הרצל 91
קרית הממשלה
רמלה 72430

[בדוא"ל meiravs@iplan.gov.il](mailto:meiravs@iplan.gov.il)

הנדון: תכנית כפר בתיה, 416-044422

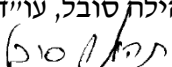
בשם עיריית רעננה וגורמי המקצוע באגף ההנדסה, בהמשך לסיכום פגישה שהועבר לידינו ביום 10/3/24, הרינו מתכבדים לפנות אליכם, כדלקמן:

1. ביום 10/3/24 הובא, לראשונה, לידיעתם של גורמי המקצוע באגף ההנדסה כי רשת נשי אמ"ת מקדמת תכנית בתחומה של העיר רעננה בכפר בתיה בשטח של 159 דונם (!). תכנית זו, אשר כפי הנלמד מסיכום הפגישה עצמו שנמסר, אינה תואמת את תכנית המתאר של רעננה, בין היתר לאור היקף בינוי חריג אשר טרם נראה כמותו בעיר רעננה.
2. **זאת ועוד**; הפתעתם של גורמי המקצוע גדולה אף יותר לאור הידיעה שמדובר בתכנית אשר אינה עולה בקנה אחד עם אופייה וצרכיה השונים של העיר ותושביה, **וכן בניגוד גמור להסכמות שהיו לאחרונה מול העירייה עת ניסתה לקדם מולה בעבר תכנית בתמיכת הוועדה המקומית**, הכל כפי שיפורט, כלהלן:
3. רשת אמ"ת, אשר הינה עמותה העוסקת בחינוך, ניהלה מגעים במשך חודשים רבים מול גורמי המקצוע בוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, לשם קידומה של תכנית על המקרקעין נשוא פנייתנו, הכוללת בראש וראשונה מרכז חינוכי עירוני, וכן מתחם מסחר ותעסוקה ושכונת מגורים, לרבות דיור בר השגה לתושבי העיר.
4. לשם קידום התכנית אף גובשו הסכמות במסגרת הסכם אשר נחתם בין עיריית רעננה ובין נשי אמ"ת, המצ"ב **כנספח א'** לפנייה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (להלן: "ההסכם").
5. תכליתה של התכנית אותה ניסו הצדדים לקדם הייתה בראש ובראשונה לשפר ולקדם את רווחת חייהם של תושבי רעננה ע"י הקמת מבני ציבור ושטחים ציבוריים בהיקפים גדולים, וכן דיור בר השגה, ולצד זה הקמת שכונת מגורים שתכלול 1,250 יח"ד.
6. זאת, מתוך הבנה כי בעיר לא נותרו עתודות קרקע נוספות, וכן בשים לב כי הייעוד המקורי של המקרקעין הינו מוסד ועל כן יש להקצות חלק גדול מהשטח המתוכנן לשטחי ציבור הואיל ושטח ציבורי רב נגרע ממצבת השטחים החומים.

7. נזכיר כי, המקרקעין נשוא התכנית היו ביעוד מוסד ושונו למגורים, אולם עדיין מדובר במגרש בעל מאפיינים ציבוריים אשר נועד לתת מענה לצרכי ציבור שונים.
8. על אף שגורמי המקצוע בוועדה עשו כל שאל ידם לקדם את התכנית ולהביא אותה לאישור הוועדה המקומית, מליאת הוועדה המקומית סירבה ברוב קולות לאשר את תמיכתה בתכנית.
9. מקץ למעלה משנתיים מיום שנדחתה התכנית, כאמור לעיל, נשלח לעירייה ולגורמי המקצוע בהנדסה עדכון אודות ניסיונה של רשת אמ"ת לקדם תכנית, זאת מבלי ליידע מי מבעלי התפקידים בעירייה ובוועדה המקומית, וכן בחוסר תום לב משווע, ותוך שרשת אמ"ת מודעת לכך **שמדובר בתכנית אשר אינה עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר, עם צרכיה של העיר, עם כושר הנשיאה של התשתיות, ועם אופיה המיוחד של העיר רעננה אשר משמרת עדיין צביון כפרי וירוק על אף היותה עיר בגודל בינוני במטרופולין**. וזאת, בניגוד לעקרונות התכנון אשר סוכמו בין העירייה ובין רשת אמ"ת.
10. זאת ועוד, במסגרת ההסכם סוכם כי לצורך מימוש התכנית תידרש רשת אמ"ת לשלם 296,000,000 ש"ח, לשם ביצוע תשתיות על וכן מטלות ציבוריות ואספקת שירותים לצרכי הציבור.
11. זאת, מתוך הבנה שיש להבטיח את המשך קיומה של העיר רעננה כעיר משגשגת ועל מנת שיהיה בידה לספק שירותים בסיסים לרווחת תושבי העיר.
12. למיותר לציין כי בכל תוכנית בנייה, כל יחידת דיור של מגורים גוררת אחריה גירעון תפעולי שוטף שבמקרה הזה אינה מגובה בתוספת של שטחי תעסוקה- **דבר שיעמיס על התקציב העירוני ויפגע במתן השירות לתושבי העיר, באופן שקשה יהיה לגשר עליו**.
13. יובהר כבר עתה, כי ככל שתקודם תכנית במקרקעין, בין בהיקף גדול כפי שהוצע, חרף התנגדותם של גורמי המקצוע בהנדסה, ובין אם בהיקף קטן יותר, יש לתת את הדעת כי רשת אמ"ת תידרש להשתתף בתשלום ההוצאות הכרוכות בכך, לרבות פיתוח תשתיות היקפיות, הקמת מוסדות ציבור, הקמת מוסדות חינוך, וכל מטלה ציבורית הנדרשת והממומנת על ידי היטלי השבחה, אילו היו נגבים במקרה זה.
14. באשר ליעד האוכלוסיה ולהיקפי הבניה המוצעים במסגרת התכנית- מדובר בתוספת אוכלוסיה של כ 8,000 - איש, קרוב ל 10% -מתושבי העיר כיום. **לא יעלה על הדעת שתוספת כה משמעותית של אוכלוסיה תקודם ללא היוועצות מקדמית עם העירייה**, גם לא בשלב היחסית מקדמי שכרגע התוכנית נמצאת בה. כמו כן, תכנון עבור כמות כה גדולה של תושבים בשטח כה מצומצם מייצרת בהכרח צפיפות ונפחי בנייה שהינם חריגים בכל קנה מידה, לא רק ביחס למצב הקיים כיום בעיר, אלא גם ביחס למצב המתוכנן במסגרת תכניות מקודמות כיום. כפי שצוין במסגרת סיכום הפגישה שהועבר לעיוננו- התכנית "פורצת" את גבולותיה של תכנית המתאר רע/3000, בנינוי חריג ויוצא דופן שטרם נראה כמותו בעיר רעננה.
15. זאת ועוד, גם בתכנית רעננה מערב אשר הוזכרה במסגרת סיכום הפגישה, הסכימה העירייה לבניינים בגובה 16 קומות, רק בשל הבטחת רמ"י שחלק נכבד מיחידות הדיור יוקצו במחיר מטרה לבני המקום.
16. משהסכמות אלו עלו על שרטון, הואיל ורמ"י הפרה את התחייבותה, פנתה העירייה לוועדה המחוזית, **ואף הגישה כידוע לכבודכם עתירה לביטול ההחלטה לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית**.
17. ללמדך, העירייה והוועדה המקומית אינן רואות בחזון בניינים רבי קומות בני 16 קומות, מקל וחומר, שבעינינו מבקשים לקדם תכנית שתכלול בניינים בני 25 קומות ואף 40 קומות (!), אשר ישנו ללא הכר את פני העיר ואת אופייה.

18. זאת ועוד, נזכיר כי התכנית קודמה בראש וראשונה כדי להקים בתחומי המקרקעין מוסדות חינוך וכן שטחי ציבור נוספים, ובצד זה בנייני מגורים אשר הם בבחינת תפל ההולך אחרי העיקר. ואולם, בתכנית החדשה אותה מנסה לקדם רשת אמ"ת נראה כי מטרה זו נזנחה כליל, וכל שעומד לנגד עיניה הוא לקדם בניינים רבי קומות ותעסוקה ומסחר למטרות רווח כלכלי גרידא.
19. לא יעלה על הדעת כי לאור השתלשלות העניינים וכן לאור העובדה שרשת אמ"ת מודעות למגבלות הקיימות ולצרכים השונים של העיר רעננה, וכן בשים לב שמדובר בעתודת קרקע בין האחרונות שנותרו בעיר ואחת המשמעותיות שבהן, הגורמים המקצועיים בוועדה לא זומנו לישיבה, ונראה כי לא בכדי הוסתר דבר קיום הישיבה ורק לאחריה יצא עדכון לקוני בנושא.
20. אשר על כן, הנכם מתבקשים לזמן את גורמי המקצוע בעיר לישיבות הבאות שיתקיימו, ככל שתתקיימנה, וכן לרשום לפניכם כי העירייה וגורמי המקצוע מתנגדים נחרצות, כבר בשלב זה, לתכנית במתכונתה המוצעת.
21. בהזדמנות זו מבקשת עיריית רעננה לחזור להיקפי התכנית המקוריים כפי שאלו סוכמו בין הצדדים, ואשר מביאים בחשבון את טובתה של העיר בכללותה ולא רק של יזם כזה או אחר.
22. אין באמור לעיל כדי למצות את טענות העירייה במלואן והעירייה שומרת על זכותה לטעון טענות נוספות.

בכבוד רב,

תהילת סובל, עו"ד

היועצת המשפטית

עיריית רעננה

העתקים:
נשי אמית

נספח 12

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום

24.3.2024

עמ' 94

אמיר חן, שותף מנהל

טל. 03-6944144

פקס. 03-6944244

achen@fbclawyers.com

24 מרץ 2023

לכבוד

גב' תהילה סובל, עו"ד

היועצת המשפטית

עיריית רעננה

גב' סובל הנכבדה,

הנדון: תכנית כפר בתיה 416-0444422

סימוכין: מכתב מיום 20.3.24

בשם מרשתי, עמותת נשי אמ"ת, אני מתכבד להשיב על מכתבך שבסימוכין, כדלקמן:

1. מרשתי הופתעה לקבל את מכתבך, כמו גם את מכתבו של ראש העיריה מיום 15.3.24, אשר מוען למרשתי ונענה ע"י סגן נשיאת מרשתי, מר אנדי גולדשמיט, מספר ימים לאחר קבלתו.
2. על מנת שהדברים יהיו ברורים ובהירים, וכדי שהמצע והבסיס לשיח בין מרשתי לעירייה יהיו תואמים למציאות, נבקש להבהיר מספר דברים חשובים.
3. מרשתי הינה עמותה שפועלת מזה כ- 98 שנה, ומקדישה את כל משאביה לטובת חינוך ילדי ישראל. אמ"ת ארה"ב ונשי אמ"ת ישראל הינה ארגון שלא למטרת רווח שכל 40,000 חברותיו וחבריו פועלים בהתנדבות.
4. מאז הקמתה תרמה אמ"ת מאות מיליוני דולרים, הן לקליטת עלייה- בשנות הקמת המדינה, והן להקמה ותפעול של מערכת בתי ספר ברמה הגבוהה ביותר בישראל, אשר בהם לומדים עשרות אלפי תלמידים מכלל האוכלוסיות בישראל, כולל כמובן ברעננה.
5. לצערנו הרב הוכחה כואבת אך ניצחת, לחינוך האיכותי והערכי של הרשת קיבלנו במלחמה האחרונה, 49 מהנופלים בתמרון בעזה הם בוגרי הרשת, מספר לא נתפס, אך מעיד על היותם של בוגרנו בחוד החנית בצה"ל ובמשק הישראלי על כל גווניו.
6. התיאור התמציתי הזה של פועלה ומהותה של מרשתי, ידועים כמובן לעיריית רעננה, ולכן הניסיון להציג את אמ"ת כיום שמעוניין אך ורק בהשאת רווחים, חוטא למציאות וראוי היה להימנע ממנו.

7. מרשתי עמלה מזה כ- 15 שנה (!), על הכנת תכנית בניין ערים למתחם "כפר בתיה". מהותה של התכנית בקליפת אגוז היא צמצום הקמפוס הקיים היום במתחם לכדי שטח קטן הימנו, תוך הקמת קמפוס חינוכי חדשני שרובו המשמעותי על חשבון אמי"ת, ואישורה של תכנית למגורים, משרדים ומסחר ביתרת המתחם המתפנה.
8. יודגש כי מהלך זה הינו המשך רצוף לפעילותה של מרשתי הכוללת העברת קרקעות בשטחים עצומים (מאות דונמים) שהיו בחזקתה ובעלותה של אמי"ת, לרמ"י ולעיריית רעננה והכל כחלק ממארג תכנוני שלם לאורך שנים רבות, לטובת הציבור בכלל ותושבי רעננה בפרט.
9. כידוע לכם, כיום מרשתי מקימה על חשבונה קמפוס חינוכי חדשני בעלות של כ-300 מיליוני שקלים לטובת תלמידי ותושבי רעננה והסביבה.
10. אכן, ביום 15.8.21, נחתם בין מרשתי ובין העירייה הסכם מותנה, שעסק בתמורות שונות שתקבל העיר רעננה לאחר אישור התוכנית למתחם "כפר בתיה" שתכלול מסחר, תעסוקה ומגורים ("הסכם הפיתוח"). ע"פ הסכם הפיתוח המותנה לקחה מרשתי על עצמה מטלות שונות לרבות התחייבויות כספיות.
11. הסכם הפיתוח האמור, הותלה במספר תנאים מצטברים. כשהעיקרי שבהם היה אישור התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה, וקבלת המלצת הוועדה המקומית להעברת והפקדת התכנית בוועדה המחוזית (סעיף 2:1, 7 להסכם הפיתוח). הוועדה המקומית לא אישרה את התכנית, ולמעשה הסכם הפיתוח לא נכנס לתוקף והוא בטל.
12. לאחר שהתוכנית לא אושרה ע"י הוועדה המקומית, פנתה מרשתי לוועדה המחוזית אשר בחנה את התכנית ונתנה הנחיות שונות ביחס לתוכנית, בין היתר דרשה הוועדה המחוזית להגדיל את קיבולת הבניה בתכנית, שכן, "משאב הקרקע" הינו משאב מתכלה, ומשום כך מדיניות מינהל התכנון הינה להגדיל את היקפי הבניה בכל תוכנית.
13. לאחר קבלת הנחיות הוועדה המחוזית ביחס לתוכנית, אושרה תוכנית "רעננה מערב", הסמוכה למתחם כפר בתיה, ונדרשנו להתאים את היקפי הבניה והצפיפויות להיקפים שאושרו במגרשי המגורים של תכנית זו.. עמדתכם המתנגדת להיקפי הבניה שהוצגו למחוז על פי דרישתם, תמוהה ביותר, שכן מעבר להיותה תואמת את דרישות ומדיניות מינהל התכנון, היא מהווה אפליה בוטה כלפי התכנית של מרשתי.
14. בחודש פברואר שנה זו, הוצגו בפני נציגי הוועדה המחוזית כל השינויים שהוטעו בתוכנית לאור ההערות שהתקבלו מהם, ולאחר הישיבה התקבלו הנחיות והערות נוספות לתכנית.
15. בימים אלה שוקדת מרשתי על יישום ההערות בתוכנית בהתאם לדרישות נציגי הוועדה המחוזית, ולצורך המשך קידום התוכנית נקבעה ישיבת עבודה נוספת עם נציגי הוועדה המחוזית בהשתתפות נציגי העירייה ל-01/05/2024. בישיבה זו נשמח לשמוע מכם הערות בונות לקידום התכנית.

16. אנו כמובן נשמח להמשיך ולעבוד בשיתוף פעולה מלא עם נציגי העירייה לצורך קידום הפרויקט.

בכבוד רב ובברכה,

אמיר סר, עו"ד

העתק: עו"ד מיכה גידרון – יו"ר הוועדה המחוזית מרכז

נשי אמי"ת

מר אטיאס פריאל – מנהל הפרויקט מטעם נשי אמי"ת

נספח 13

העתק המכתב מטעם התובעת מיום

5.8.2024

עמ' 98

5 באוגוסט, 2024

 לכבוד
 מר אמיר חן, עו"ד
 פישר, בכר, וול, אוריון ושות'
 דרך מנחם בגין 146
 תל אביב
בדוא"ל

שלום לך,

הנדון: עיריית רעננה – נשי אמי"ת

סימוכין: מכתבה של עיריית רעננה מיום 20.3.2024; מכתבך מיום 24.3.2024

בשם מרשתנו, עיריית רעננה, הרינו מתכבדים לפנות אליך כדלקמן:

1. עניינו של מכתב זה בהפרות בוטות של מרשתך, עמותת נשי אמי"ת, את ההסכם שנחתם בינה לבין מרשתנו ביום 15.8.2021, להקמת קרית חינוך, מסחר, תעסוקה, מגורים ודיור בר השגה לבני העיר רעננה ("ההסכם"). במכתבך שבסימוכין מרשתך מנסה להתכחש להסכם זה בתואנות שווא ובחוסר תום לב רבתי, תוך התנהלות שהיא לא פחות ממבישה.
2. כידוע למרשתך, עניינו של ההסכם בקידום תוכנית 416-0444422 בהיקף של כ-160 דונם באזור כפר בתיה ברעננה ("התוכנית" ו"המקרקעין", בהתאמה). ההסכם קובע כי הצדדים יפעלו לקידום התוכנית, עד לאישורה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ("הוועדה המחוזית"). על פי ההסכם, התוכנית תכלול זכויות בניה בשימושים ובהיקפים שנקבעו בנספח ב' להסכם ("נספח העקרונות התכנוניים") (סעיף 1.1 להסכם).
3. בפרט נקבע בהסכם, כי מרשתך לא תבקש היקף יחידות דיור העולה על 1,250 יחידות, בצפיפות ממוצעת של 24 יחידות לדונם, וכי גובה בנייני המגורים לא יעלה על 11 קומות (סעיפים 1, 6-7 לנספח העקרונות התכנוניים להסכם). מרשתך אף הצהירה כי היקף יחידות הדיור המבוקש לא יעלה על 1,250 יחידות (סעיף 1.4 להסכם). כפי שיפורט בהמשך הדברים, תניות אלה בהסכם הופרו על ידי מרשתך באופן בוטה.
4. במסגרת ההסכם התחייבה מרשתנו לתמוך בתוכנית ולהמליץ עליה בוועדות התכנון, לרבות בוועדה המחוזית (סעיף 1.3 להסכם). כן התחייבה מרשתנו לפעול לקידום הדיון בתוכנית הבינוי והבקשה לרישוי לקמפוס החינוכי, אשר מרשתך מקדמת במקביל לתוכנית ("רישוי הקמפוס החינוכי"), בפני הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה ("הוועדה המקומית") (סעיפים 1.8-1.9 להסכם). חלק זה בהסכם כבר קיים על ידי מרשתנו ככתבו וכלשונו.

5. בנוסף לאמור לעיל, נקבע בהסכם כי הצדדים מסכימים על הקמת מוסדות חינוך במקרקעין, ובפרט בית ספר דמוקרטי ("בית הספר הדמוקרטי") ובית הספר "נועם" ("בית הספר נועם"), שינוהלו על ידי מרשתנו. לפי ההסכם, מרשתנו תתכן ותבנה את בית הספר הדמוקרטי בחלקה 307 בגוש 7650 ("המגרש"). עוד הוסכם כי במסגרת התוכנית או במסגרת הליך האיחוד וחלוקה שיערך במסגרת התוכנית, יירשם המגרש בבעלות מרשתנו (סעיף 2.3.4 להסכם), ועד אז תוקנה למרשתנו חכירת משנה במגרש.
6. מרשתך התחייבה בהסכם שלא להתנגד לתכנון בית הספר הדמוקרטי, ובלבד שתכנון זה יועבר לעיונה בטרם אישורו במוסדות התכנון (סעיף 2.3.4.1 להסכם). ההסכם גם קובע כי בית הספר נועם יתוכן על ידי מרשתך (הסכמה זו שונתה בהמשך והתכנון הועבר לאחריות מרשתנו). כן הוסכם כי בית הספר נועם ייבנה ברובו בחלקה שבבעלות מרשתנו, ובחלקו הקטן בחלקה שבחכירת מרשתך, וינוהל על ידי מרשתנו (סעיף 2.3.3 להסכם). לפי ההסכם, הן בית הספר הדמוקרטי והן בית הספר נועם יוכלו להשתמש בשטח אולם הספורט שייבנה בשטח המיועד לתיכון אמ"ת (סעיף 2.3.7.2 להסכם).
7. עוד קובע ההסכם כי לאחר אישור התוכנית בוועדה המחוזית וכניסתה לתוקף, ולצורך מימושה, תשתתף מרשתך "בעלות ביצוע מטלות ובפיתוח החינוך בעיר" בהיקף של 276,000,000 ש"ח (סעיף 3.3 להסכם).
8. לחתימת ההסכם קדמו שיחות ופגישות רבות, במעורבות הצדדים וגורמי המקצוע הרלוונטיים. הצדדים ביקשו לוודא כי התוכנית תספק מענה הולם לתושבי העיר רעננה, בשים לב לכך שהמקרקעין מהווה את אחת מעתודות הקרקע האחרונות בתחומי העיר.
9. לאחר חתימת ההסכם, החלו גורמי המקצוע של מרשתנו לסייע למרשתך בקידום התוכנית ובקידום רישוי הקמפוס החינוכי. בין היתר, גורמי מקצוע מטעם מרשתנו השתתפו ביום 6.7.2022 בדיון בוועדה המחוזית בקשר לתוכנית.
10. ביום 18.8.2022 דנה הוועדה המקומית במתן היתר לקמפוס החינוכי ואישרה אותו, בהתאם להוראות סעיפים 1.8 ו-7.1.1 להסכם. בהמשך לכך, ובמשך זמן רב לאחר מכן, המשיכה מרשתך לעמוד בקשר עם מרשתנו בקשר לקידום רישוי הקמפוס החינוכי וכן לקידום התוכנית להקמת בית הספר נועם, ובין היתר, פעלה לקידום הליכי מימוש ההיתר לקמפוס החינוכי לשם קבלת אישור לתחילת עבודות ביחס אליו, אשר ניתן לבסוף ביום 9.5.2023. במקביל לביצוע פעולות אלה, שנעשו בשיתוף פעולה בין הצדדים, תוך קיום שיח שוטף ומתמיד, לרבות באמצעות פניות רבות לראש העיר, למנכ"ל העירייה, למהנדס העיר, לאדריכלית העיר ולמנהל אגף הרישוי, הציגה מרשתך מצג שהיא מקדמת את התוכנית בהתאם להוראות ההסכם.
11. והנה, ביום 10.3.2024 נודע למרשתנו, לתדהמתה, כי מרשתך פועלת מול הוועדה המחוזית לקידום תוכנית לבניית 2,400 יחידות דיור במקרקעין, בצפיפות גבוהה ובגובה של עד 25 קומות למגורים - היקף כמעט כפול מזה שנקבע בהסכם - וזאת בניגוד גמור להוראות ההסכם ותוך הפרה בוטה ויסודית שלו.
12. בהמשך לכך, ביום 20.3.2024 פנתה מרשתנו למרשתך במכתבה שבסימוכין על מנת שמרשתך תחדול מהתנהלותה המפרה.

13. ביום 24.3.2024 מרשתך דחתה את פנייתה של מרשתנו בחוסר תום לב בוטה. מרשתך העלתה לראשונה טענה מסולפת ושגויה כאילו ההסכם "לא נכנס לתוקף והוא בטל", שכן הוועדה המקומית לא אישרה את התוכנית (סעיף 11 למכתב).
14. **מרשתנו דוחה את האמור במכתבך שבסימוכין מכל וכל, וממילא הוא אינו מהווה עילה לקידום תוכנית המפרה את הוראות ההסכם.**
15. **ראשית**, כאמור, מרשתך התחייבה בהסכם באופן מפורש וחד משמעי כי לא תבקש לבנות יחידות דיור בהיקף העולה על 1,250 יחידות, בצפיפות של עד 24 יחידות דיור לדונם, וכן כי גובה בנייני המגורים לא יעלה על 11 קומות.
16. מרשתך הפרה ברגל גסה התחייבות זו וביקשה, באופן חד צדדי ומבלי שהביאה את הדבר לידיעת מרשתנו, לבנות 2,400 יחידות דיור, בצפיפות גבוהה ובגובה של עד 25 קומות למגורים. **כידוע למרשתך, התחייבות זו בדבר היקפי הבינוי עומדת בלב ההסכם, ומשכך מרשתך נדרשה להצהיר במפורש כי לא תחרוג מהיקף של 1,250 יחידות דיור. הפרת התחייבות זו מהווה הפרה יסודית של ההסכם.**
17. **שנית**, בניגוד לטענתה המסולפת של מרשתך, **תוקפו של ההסכם מעולם לא הותנה באישור הוועדה המקומית**. סעיף 7.1.2 להסכם קובע כי אחד מרכיבי התנאי המתלה הקבוע בו הינו "**המלצת** הוועדה המקומית להעברת והפקדת התוכנית החדשה בוועדה המחוזית". הוועדה המקומית מעולם לא נדרשה לאשר את התוכנית, וברור כי לא ניתן לבטל את ההסכם בשל היעדרו של אישור כאמור.
18. ממילא **ברור שתכליתו של סעיף 7.1.2 להסכם התקיימה, שכן מרשתך מקדמת את התוכנית בוועדה המחוזית, הבוחנת אותה מקצועית, כאשר גורמי המקצוע של מרשתנו סייעו לה בכך ותמכו בתוכנית במתכונתה המוסכמת, לפני ששינתה את פניה**. גם מטעם זה מנועה מרשתך מלעמוד בצורה דווקנית על לשונו של תנאי זה, בחוסר תום לב רבתי.
19. כמו כן, תכליתו הברורה של סעיף 7.1, על כל שלושת תת סעיפיו, היא למנוע מצב בו לא ניתן יהיה לקדם את התוכנית כפי שהוסכמה, בשל אי מתן אישור הרשויות המוסמכות לתוכנית. בפרט, מטרת סעיף 7.1.2 הייתה כי אם לא תינתן המלצת הוועדה המקומית להעברת והפקדת התוכנית בוועדה המחוזית, **וכתוצאה מכך** לא ניתן יהיה לקבל את אישור הוועדה המחוזית לתוכנית (כאמור בסעיף 7.1.3 להסכם), ההסכם יתבטל – שכן לא ניתן יהיה לקדם את התוכנית לכלל ביצוע.
20. ואולם, בסופו של דבר, התוכנית במתכונתה המוסכמת קודמה בוועדה המחוזית, בתמיכת גורמי המקצוע של מרשתנו, ולפיכך התמלאה תכלית התנאי שבסעיף 7.1.2 להסכם. גם מטעם זה ברור כי מרשתך אינה יכולה להיבנות מהוראות סעיף זה, לאחר שתכליתו התקיימה במלואה. השימוש שמרשתך עושה בסעיף זה כעת מנוגד אפוא לתכליתו ואף מהווה חוסר תום לב בוטה.
21. **שלישית**, מרשתך מושתקת מלטעון כי התנאי המתלה לא התקיים, לאחר שמזה כשלוש שנים מרשתנו מקיימת את הוראות ההסכם ופועלת יחד עם מרשתך לקידום התוכנית, בהתאם להיקף המוסכם של עד 1,250 יחידות דיור, לרבות בפני הוועדה המחוזית.

22. בפרט, מרשתנו קידמה את תוכנית הבינוי של הקמפוס החינוכי ופעלה לאישור מהיר של שלבי הרישוי הנדרשים בוועדה המקומית, הכל בהתאם לקבוע בהסכם בעניין זה, וגם לאחר שכבר היה ידוע כי מליאת הוועדה המקומית לא המליצה על הפקדת תוכנית כפר בתיה. כידוע למרשתך, החלטת הוועדה המקומית התקבלה חרף תמיכת מרשתנו בתוכנית, בשל היותה של הוועדה המקומית לעומתית מבחינה פוליטית. בכל מקרה, להתנהלות זו של הוועדה המקומית לא הייתה משמעות, שכן מרשתך נהנתה מהתמיכה ומהסיוע של גורמי המקצוע של מרשתנו, אשר כאמור קידמו את תוכנית הבינוי, וכן שיתפו פעולה עם לשכת התכנון המחוזית ביחס לתוכנית במתכונתה המוסכמת, בזמן שכמסה את טענתה (המלאכותית, שהומצאה בדיעבד) כאילו התנאי המתלה לא התקיים כביכול. מרשתך אף לא הודיעה למרשתנו כי ההסכם בטל לטענתה (המופרכת), וזאת בניגוד לחובתה לפי סעיף 8.9 להסכם. העלאת טענה זו כעת מהווה חוסר תום לב בוטה מצד מרשתך, וגם מטעם זה דינה להידחות.
23. ויודגש, התנהלות מרשתך תמורה ושערורייתית במיוחד מאחר שבמשך שלוש השנים האחרונות בהן הפיקה מרשתך תועלת מההסכם, היא בחרה בחוסר תום לב משווע שלא לעדכן את מרשתנו כי היא סבורה שההסכם שמכוחו תוכניותיה מקודמות אינו בתוקף.
24. **רביעית**, מרשתך גילתה את דעתה בהתנהגותה כי התנאי המתלה התקיים, והיא מושתקת מלחזור בה מכך כעת. סעיף 7.3 להסכם קובע כי מרשתך "רשאית לקבוע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, כי תנאי מתלה התקיים/התמלא". בענייננו, התנהגותה של מרשתך מלמדת כי היא המשיכה לקיים את הוראותיו באופן שיש לראות בו קביעה כי תנאי סעיף 7.1.2 להסכם התקיימו. גם מטעם זה דין טענתה של מרשתך להידחות.
25. התנהלותה של מרשתך, אשר המשיכה לקיים את הוראות הסכם שיתוף הפעולה עם מרשתנו, אף מהווה ויתור ברור על תנאי סעיף 7.1.2 להסכם (ככל שלטענתה הוא לא התקיים, וכאמור הדבר אינו כך), וגם מטעם זה דין טענתה להידחות.
26. **מרשתנו דוחה גם את טענתה של מרשתך בדבר אפליה נטענת לעומת תוכנית "רעננה מערב" (סעיף 13 למכתב)**. מרשתנו הסכימה לתוכנית "רעננה מערב" ולצפיפות שנקבעה בה, בכפוף לעמידתה של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בתנאים שהוסכמו בין מרשתנו לבין רשות מקרקעי ישראל. תכלית תנאים אלה היא להבטיח את רווחת תושבי העיר, ובין היתר הם כוללים תנאים שעניינם בשיווק יחידות דיור במחיר מטרף. בימים אלה מנהלת מרשתנו הליכים משפטיים לשם אכיפת ההסכמות האמורות, אשר עמדו בבסיס הסכמתה לתוכנית "רעננה מערב".
27. אין דבר וחצי דבר בין התוכנית "רעננה מערב" שמקדמת רמ"י, או להבטחותיה של רמ"י בהקשר זה, ובין ההסכמות עם מרשתך. מדובר בשתי תוכניות שונות, המתאימות לשכונות שונות ואשר ביחס אליהן נכרתו הסכמים שונים, ועל מרשתך לעמוד בהסכמות שנכרתו עימה.
28. **אם לא די בכל האמור לעיל, ביום 18.7.2024, במסגרת ישיבת תכנון בוועדה המחוזית בנושא המענה הפרוגרמטי לצרכי ציבור, נודע למרשתנו כי המגרש, המיועד להקמת בית הספר הדמוקרטי, נכלל כחלק מהמענה לצרכי ציבור בשטחי התוכנית. מדובר בהפרה חמורה ויסודית של ההתחייבות להסכים להקמת בית הספר הדמוקרטי במקרקעין.** הפרה זו בוטה במיוחד לאור שיתוף הפעולה מצידה של מרשתנו בקידום תוכנית הקמפוס החינוכי, ומרשתך נדרשת לתקן גם הפרה יסודית זו לאלתר.

29. לא ניתן לקבל כי מרשתך, עימה התקשרה מרשתנו מתוך מחשבה כי מדובר ברשת חינוכית וערכית הפועלת בעיר, נוהגת כעת כאחרון סוחר הנדל"ן ומפרה את ההסכם עם מרשתנו בבוטות ובחוסר תום לב. מדובר בהתנהלות שאין לה מקום ואף מעלה חשד כי שינוי פתאומי זה, לאחר שנים של שיתוף פעולה טוב בין הצדדים, נובע ממניעים זרים שטיבם אינו ברור.
30. נדגיש כי גם עתה, על אף ההפרות של מרשתך, ממשיכה מרשתנו בקיום הוראות ההסכם, לרבות קידום התכנון של בית הספר נועם בשיתוף פעולה עם מרשתך. גם שיתוף הפעולה האמור, שנמשך אף לאחר שמליאת הוועדה המקומית לא המליצה על הפקדת התוכנית, מעיד על כך כי מרשתך גילתה את דעתה שההסכם בתוקף. מרשתנו מצפה כי מרשתך תשתף פעולה גם בכל הנוגע להקמת בית הספר נועם ותקיים את הוראות ההסכם, ובפרט את הוראות סעיפים 2.3.3.2, 2.3.3.3 ו-2.3.7.2 להסכם.
31. לאור כל האמור לעיל, מרשתך נדרשת בזאת לקיים את הוראות ההסכם במלואן, ובפרט לעדכן את מסמכי התוכנית, ולהגיש מסמכים מתוקנים לוועדה המחוזית כך שאלה יהיו ערוכים בהתאם להוראות ההסכם. אם מרשתך לא תעשה כן, תיאלץ מרשתנו לפנות להליך משפטי על מנת לאכוף את הוראות ההסכם.
32. מרשתך מתבקשת להשיב למכתבנו זה בתוך 14 ימים.
33. אין באמור במכתב זה או במה שאינו אמור בו כדי לגרוע מכל זכות, טענה או תביעה העומדות למרשתנו, ואלה נשמרות לה במלואן.

בכבוד רב,


סער עינבר בן זאב, עו"ד


ארז קמיניץ, עו"ד


רן שפרינצק, עו"ד

העתק:

מר מיכה גידרון, עו"ד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
מר חיים ברוידא, ראש עיריית רעננה
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל עיריית רעננה
גב' תהילה סובל, עו"ד, היועצת המשפטית לעיריית רעננה
מר חיים מלמן, מהנדס העיר רעננה
מר יוסי מזרחי, רו"ח, גזבר עיריית רעננה
גב' רויטל שפירא, ראש אגף חינוך בעיריית רעננה

נספח 14

העתק המכתב מטעם התובעת מיום

22.8.2024

עמ' 104

22 באוגוסט, 2024

 לכבוד
 מר אמיר חן, עו"ד
 פישר, בכר, וול, אוריון ושות'
 דרך מנחם בגין 146
 תל אביב
בדוא"ל

שלום לך,

הנדון: עיריית רעננה – נשי אמי"ת

סימוכין: מכתבה של עיריית רעננה מיום 20.3.2024; מכתבך מיום 24.3.2024; מכתבנו מיום 5.8.2024

בשם מרשתנו, עיריית רעננה, הרינו מתכבדים לפנות אליך כדלקמן:

1. ביום 5.8.2024 פנינו אליך במכתבנו שבסימוכין ("מכתבנו") בקשר להפרות בוטות של מרשתך, עמותת נשי אמי"ת, את ההסכם שנחתם בינה לבין מרשתנו ביום 15.8.2021, להקמת קרית חינוך, מסחר, תעסוקה, מגורים ודיור בר השגה לבני העיר רעננה ("ההסכם").
2. במכתבנו דרשנו כי מרשתך תקיים את הוראות ההסכם במלואן, ובפרט תעדכן את מסמכי תוכנית 416-0444422 בהתאם להוראות ההסכם ותגיש מסמכים מתוקנים לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, כך שאלה יהיו ערוכים בהתאם להוראות ההסכם. מרשתך גם התבקשה להשיב למכתבנו בתוך 14 ימים.
3. על אף שחלפו למעלה מ-14 ימים ממועד מכתבנו האמור, לא התקבל מענה כלשהו מטעם מרשתך.
4. סעיף 5.1 להסכם קובע כי בכל מקרה בו מתעורר סכסוך בקשר להסכם "לרבות כריתתו, הפרתו, ביצועו ופירושו", יפעלו הצדדים על מנת לפתור את המחלוקת ביניהם "בהסכמה וברוח טובה בתוך 30 יום".
5. בהתאם לסעיף זה, ובטרם תנקוט מרשתנו הליכים משפטיים, מרשתנו מציעה לקיים פגישה בהקדם בהשתתפות באי כוח הצדדים, על מנת לנסות ולפתור את המחלוקת כאמור בסעיף.
6. במקרה שהניסיון להגיע לפתרון מוסכם לא יצלח, במסגרת הזמן הנקובה בהסכם כאמור, בכוונת מרשתנו לנקוט הליכים משפטיים על מנת לאכוף את זכויותיה על פי ההסכם.
7. אין באמור במכתב זה או במה שאינו אמור בו כדי לגרוע מכל זכות, טענה או תביעה העומדות למרשתנו, ואלה נשמרות לה במלואן.

בכבוד רב,



סער עינבר בן זאב, עו"ד



ארז קמיניץ, עו"ד



רן שפרינצק, עו"ד

העתק:

מר מיכה גידרון, עו"ד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
מר חיים ברוידא, ראש עיריית רעננה
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל עיריית רעננה
גב' תהילה סובל, עו"ד, היועצת המשפטית לעיריית רעננה
מר חיים מלמן, מהנדס העיר רעננה
מר יוסי מזרחי, רו"ח, גזבר עיריית רעננה
גב' רויטל שפירא, ראש אגף חינוך בעיריית רעננה

נספח 15

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום

26.8.2024

עמ' 107

אמיר חן, שותף מנהל
טל. 03-6944144
פקס. 03-6944244
achen@fbclawyers.com

26 באוגוסט 2024

בדוא"ל
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד
רן שפרינצק, עו"ד
ארז קמיניץ, עו"ד
סער עינבר בן זאב, עו"ד
ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'
מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4
תל אביב

ח.ג.

הנדון: עיריית רעננה – נשי אמי"ת

סימוכין: מכתבה של העירייה מיום 20.3.24; מכתבי מיום 24.3.24; מכתבכם מיום 5.8.24 ומכתבכם מיום 22.8.24.

בשם מרשתי, עמותת נשי אמי"ת, הריני מתכבד להשיב למכתבכם שבסימוכין, כדלקמן:

1. מרשתי דוחה בשתי ידיה את טענות מרשתכם ומסתייגת גם מבחירת המילים ומההאשמות הבוטות וחסרות השחר המוטחות בה (המשך ישיר, לצערנו, למכתביה הקודמים של העירייה בעניין זה).
2. תמצית פועלה ומהותה של מרשתי הובאה במכתבי שבסימוכין. אולם, בשים לב לטענות שבמכתבכם, דומה כי יש לחזור ולהדגישה בפתח מכתבי זה, בדיוק כפי שהובאה שם.
3. מרשתי היא עמותה הפועלת מזה כ- 98 שנים ומקדישה את כלל משאביה לטובת חינוך ילדי ישראל. אמי"ת ארה"ב ונשי אמי"ת ישראל הינה ארגון שלא למטרות רווח, שכלל 40,000 חברותיו וחבריו פועלים בהתנדבות. מאז הקמת המדינה תרמה אמי"ת מאות מיליוני דולרים, הן לקליטת עלייה בשנות הקמת המדינה, והן להקמה ותפעול של מערכת בתי ספר ברמה הגבוהה ביותר בישראל, אשר בהם לומדים עשרות אלפי תלמידים מכלל האוכלוסיות, כולל כמוכן ברעננה.
4. ברעננה לבדה תרמה ותורמת רשת אמי"ת כספים ומשאבים רבים, כך למשל:
 - 4.1. הקמה, בינוי ומימון במשך עשרות שנים של התיכון המדעי העירוני ע"ש גוון שטראוס ברעננה לבקשת העירייה.
 - 4.2. הקמת ישיבה עירונית במתחם כפר בתיה וסגירתה בשנת 2005 על פי בקשת העירייה.
 - 4.3. הקמה, בינוי, אירוח ומימון של בית הספר היסודי עירוני נועם משנת 1996 ועד היום לבקשת העירייה.
 - 4.4. העמדת קרקע פרטית בחלקות 16-17 (לשעבר) בגוש 7650, בשטח כולל של כ-40 דונם, ששימשו להקמת פארק רעננה לבקשת העירייה.
 - 4.5. ויתור על חלקה 245 בגוש 7650 בשנת 2002 שהייתה בבעלות פרטית, ללא פיצוי, לטובת הקמת בריכת מים של העירייה.
 - 4.6. העברת חלקה בחכירה לדורות של אמי"ת לחברה קדישא, לבניית בית קברות עירוני לבקשת העירייה.

- 4.7. הקצאת שטח ותקציב לבניית בית ספר חדשני עירוני מדעי כפר בתיה, בעלות של כ- 90 מיליון ₪.
- 4.8. הקצאה של שטח ומימון לבינוי אולם ספורט לשימוש משותף של כלל תושבי רעננה לבקשת העירייה בעלות של 37 מיליון ₪.
- 4.9. איחוד בית הספר העירוני "רועי קליין" שיצר גרעון קבוע לעיריית רעננה בהיקף של כ- 4.5 מיליון ₪ בשנה וקליטת כל תלמידיו לבית הספר אמי"ת מדעי כפר בתיה, מהלך שחסך עשרות מיליוני ₪ לעיריית רעננה ובוצע על פי בקשתה.
- ועוד הטבות רבות. שווין של הטבות אלו הינו מאות מיליוני ₪ שרובם מתרומות של נשות אמי"ת בארה"ב.
5. לצערנו הרב, הוכחה כואבת אך ניצחת, לחינוך האיכותי והערכי של הרשת, קיבלנו במלחמה האחרונה. עשרות רבות מהנופלים בתמרון בעזה הם בוגרי הרשת, מספר לא נתפס המעיד על היותם של בוגרי הרשת בחוד החנית בצה"ל ובמשק הישראלי על כל גווניו.
6. **אמי"ת היא רשת חינוך מובילה וערכית, שמה הולך לפנייה ולא ניתן להטיל דופי במניעה, פועלה ותרומתה ארוכת השנים למדינת ישראל.**
7. נוכח כל האמור לעיל, מוטב היה אילו מרשתכם הייתה חוזרת בה מהטענות המבישות, חסרות היסוד והמוכחשות, ובתוך כך הטענות לפיהן מרשתי מעלה טענות מסולפות, "נוהגת כאחרון סוחרי הנדל"ן" ופועלת ממניעים זרים, כביכול.
8. כפי שיפורט להלן ובניגוד לנטען על ידי מרשתכם, מרשתי לא הפרה את ההסכם שנכרת בין הצדדים ביום 15.8.2021 להקמת קריית חינוך, מסחר, תעסוקה, מגורים ודיוור בר השגה לבני המקום (להלן: "**ההסכם**"). ניסיונה חסר תום הלב של מרשתכם, לטעון פעם אחר פעם, כי מרשתי הפרה ומפרה את ההסכם, לא יעמוד לה ואין בו כדי לשנות את העובדות כהווייתן.
9. במועד כריתת ההסכם, מרשתי היתה זכאית לפטור מהיטל השבחה וזאת מכוח סעיף 19(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. זכאותה של מרשתי לפטור הנ"ל אף התחדדה לאחרונה בפסיקות של בית המשפט העליון בנושא.
- חרף האמור לעיל, מרשתי נאלצה להסכים - בכפוף לתנאים כמפורט להלן - לשאת בחלק מעלויות ביצוע תשתיות שונות שאינן קשורות לתכנית ומטלות ציבוריות נוספות, בעלות של מאות מיליוני שקלים, למרות שלא היתה לה כל חובה חוקית לעשות זאת, ולא היתה למרשתכם כל סמכות חוקית לחייב אותה בכך. זאת, על פי דרישת מרשתכם, שכל שמרשתי לא תיעתר לדרישותיה, מרשתכם תתנגד לתכנית, תפעל לעכב את אישורה, לא תנפיק היתר בניה לקמפוס החדש (למרות שמדובר בהיתר מכח תב"ע מאושרת), ותתנגד למתן הפטור מהיטל השבחה ככל יכולתה.
- דא עקא, וכפי שיפורט בהרחבה להלן, ההסכם לא נכנס לתוקף מקום בו לא התקיים התנאי המתלה הקבוע בסעיף 7.1.2 והתכנית בסופו של יום לא הומלצה על ידי הוועדה המקומית. בנסיבות אלה – **בהן ההסכם בטל** – ברי, כי גם אותן מטלות והסכמות מותנות שלקחה על עצמה מרשתי, בטלות גם הן.
10. כמו כן, הסכם זה נכרת לאחר כ- **15 שנים** של מאמצים והשקעת משאבים כבירים מצד מרשתי, בהכנתה

וקידומה של תכנית בניין ערים למתחם "כפר בתיה".

11. עקרונות התכנון הוגדרו ונקבעו בהסכם, אולם היה ברור לכולם כי הוועדה המחוזית שהינה הוועדה המוסמכת לאישור התכנית, היא זו שתקבע הן את היקף הבינוי והן את עקרונות התכנון הסופיים. עובדה זו אף הודגשה בהסכם שהתבטל: **"מובהר, כי הנוסח הסופי של מסמכי התוכנית החדשה, לרבות העקרונות והנספחים המצורפים להסכם זה, יהיה כפי שיאושר על ידי הוועדה המחוזית"** (סעיף 1.2 להסכם).

12. זאת ועוד בנוגע להיקף הזכויות, הצדדים צפו מצב בו תדרוש הוועדה המחוזית הגדלה של היקף הזכויות וציינו בהסכם כי מרשתי לא תבקש היקפי יחידות דיור העולים על 1,250 יח"ד, וכך נעשה. עוד נקבע מפורשות, ברחל בתך הקטנה, כי **"עם זאת, ככל שעל פי החלטת הוועדה המחוזית יהיה שינוי בהיקפי הזכויות המוסכמות בין הצדדים בהסכם זה, יבואו הצדדים בדברים ביחס להחלטת הוועדה המחוזית"** (סעיף 1.4 להסכם).

13. כידוע לכולם, מאז חתימת הצדדים על ההסכם אושרה תוכנית רעננה מערב בסמוך לפרויקט של מרשתי, ומרשתי נדרשה ע"י הוועדה המחוזית להתאים את צפיפויות התוכנית לתוכנית רעננה מערב. דרישת העירייה להפלות בין תוכנית מרשתי לתוכנית רעננה מערב שאושרה אך לאחרונה, מהווה דרישה פסולה ואפליה לא ברורה.

14. כידוע היטב למרשתכם, מרשתי ביקשה לקדם תכנית התואמת את העקרונות התכנוניים על פי ההסכם בשיתוף פעולה מלא עם העירייה ונציגיה. דא עקא, מליאת הוועדה המקומית **לא המליצה** על הפקדת התוכנית בוועדה המחוזית במתכונתה זו.

15. מרשתי פנתה לוועדה המחוזית אשר בחנה את התוכנית ונתנה הנחיות שונות ביחס אליה ובתוך כך עמדה על כך שיש להגדיל את היקפי התוכנית, לרבות את מספר יחידות הדיור וצפיפות הבניה, שכן משאב הקרקע הינו משאב מתכלה ומשום כך מדיניות מנהל התכנון בכל הארץ הינה הגדלת היקפי בניה בכל תוכנית, בוודאי באזור המרכז.

16. אין חולק כי מליאת הוועדה המקומית סרבה לאשר את התוכנית ולא המליצה על הפקדת התוכנית בוועדה המחוזית. בתאריך 28.03.22, לבקשת חבר ועדה, בישיבת מליאת הוועדה המקומית מספר 2022001 התקיים דיון בתוכנית כפר בתיה, שנדונה בישיבת וועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2022003 מיום 27.1.22. בישיבת מליאת הוועדה, **הוחלט ברוב קולות לבטל את החלטת ועדת המשנה מיום 27.1.22 המאשרת את תכנית כפר בתיה.**

17. העובדה כי מרשתי נאלצה לפעול ישירות מול הוועדה המחוזית, ידועה היטב למרשתכם מזמן אמת והדבר אף צוין במכתבכם שבסימוכין, בבחינת הודאת בעל דין (סעיף 22 למכתבכם). ראו בעניין זה גם את מכתבה של עו"ד תהילה סובל, היועצת המשפטית של עיריית רעננה, מיום 20.3.24 למנהל התכנון, בו היא מבהירה, כי מליאת הוועדה סירבה ברוב קולות לאשר את התוכנית.

18. לאור האמור, הטענה לפיה מרשתכם הוכחה תדהמה כביכול מהשינויים שבוצעו בתוכנית בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית, הינה מופרכת וסותרת את העובדות כהווייתן ומנסה לייצר יש מאין.

19. זאת ועוד. בסעיף 7 להסכם נקבעו תנאים מתלים מצטברים לקיומו, כדלקמן:

19.1. אישור תכנית הבינוי והיתר הבניה של הקמפוס החינוכי;

19.2. המלצת הוועדה המקומית להעברת והפקדת התוכנית החדשה בוועדה המחוזית בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' – נספח העקרונות התכנוניים;

19.3. אישור התוכנית החדשה בוועדה המחוזית בהיקפים שלא יפחתו מאלו המצוינים בנספח ב' להסכם וכניסתה לתוקף.

20. לאור כל האמור לעיל, ברי כי תנאים אלו לא התקיימו.

21. נוכח העובדות שפורטו לעיל ובתוך כך הוראותיו הברורות של ההסכם, לא יכול להיות חולק שכלל הטענות המועלות במכתבכם שבסימוכין משוללות יסוד ובין היתר כי - לא נפל דופי בהתנהלות מרשתי, שפעלה כל העת על פי ההסכם ולא הפרה הוראה מהוראותיו. ההסכם, הלכה למעשה, כלל לא נכנס לתוקף והוא בטל.

כך, בסעיף 7.2 להסכם נקבע, כדלקמן:

"לא התקיימו מרכיבי התנאי המתלה במצטבר כאמור לעיל, הסכם זה יהיה בטל ומבוטל ואמ"ת תהיה משוחררת מכל חיוב על פיו, ללא צורך בתשלום פיצוי או שיפוי כלשהם ומבלי שתהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיה".

22. ראשית, מרשתי לא ביקשה לחרוג או לשנות את עקרונות התכנון על פי ההסכם, שינויים אלו נדרשו על ידי רשויות התכנון, בהתאם למדיניותן. כאמור לעיל, ההסכם מתייחס לעניין זה ממש וקובע, כי ייתכנו שינויים המגדילים את היקפי התוכנית בהתאם לדרישות הוועדה המחוזית.

23. שנית, על אף ניסיון מרשתכם להתכחש לעובדה ידועה זו, ההסכם לא נכנס לתוקף והוא בטל וזאת לאור התנאים המתלים המצטברים שנקבעו בסעיף 7 להסכם **שלא התקיימו** בענייננו.

כאמור, אין חולק, כי מליאת הוועדה המקומית ביטלה את החלטת וועדת המשנה וסרבה להמליץ על אישור התוכנית החדשה בוועדה המחוזית. במאמר מוסגר יצוין כי אין זה רלוונטי מה הם המניעים להחלטה זו, בין אם מניעים מקצועיים ובין אם מניעים פוליטיים או אחרים, כפי שטוענת מרשתכם. השורה התחתונה היא, כי התוכנית לא הומלצה, ומרשתי נדרשה לקדם את התוכנית בוועדה המחוזית, תוך סירוב של הוועדה המקומית. כתוצאה מכך, לא יכול להיות חולק שלא התקיים התנאי המתלה הקבוע בסעיף 7.1.2 להסכם.

24. שלישית, פרוטוקול מליאת הוועדה המקומית מאשר כי גם ראש העיר, חברי הקואליציה וחברי האופוזיציה הבינו כי בהחלטתם לא לאשר את המלצת וועדת המשנה, הם בעצם מאפשרים למרשתי לגשת באופן עצמאי לוועדה המחוזית ללא שום מגבלה, כלומר גם לדידם ההסכם לא תקף.

25. יצוין, כי טענות מרשתכם כאילו מרשתי העלתה את הטענה הנ"ל בדבר אי כניסת ההסכם לתוקף ובדבר בטלותו רק בדיעבד ופעלה באופן שסותר טענה זו, היא טענה חסרת בסיס. כאמור לעיל, לאחר החלטת

מליאת הוועדה המקומית היה ברור לכל כי ההסכם איננו תקף.

26. רביעית, גם הטענה המועלית בסעיף 28 למכתבכם שבסימוכין חסרת כל יסוד. בשים לב לכך שההסכם לא נכנס לתוקף ובטל, אין ולא יכולה להיות הפרה של התחייבות כלשהי בעניין זה. מבלי לגרוע מהאמור, מרשתי פועלת בכלל היבטי התכנון בהתאם לדרישות הוועדה המחוזית, שהיא כאמור הוועדה המוסמכת לאישור התכנית.

27. באשר לאישור הקמת הקמפוס, גם סוגיה זו הוכנסה שלא כדין להסכם שבטל. בשנת 2019 אושרה תוכנית הבינוי בישיבת וועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2019012 ומשיקולים שאינם תכנוניים בוטל האישור בישיבת מליאה מספר 20190003 ביוזמת ראש העיר, לאחר ישיבה עם רמ"י. כל זאת במטרה להמשיך ולהפעיל לחצים פסולים על מרשתי שכן מדובר בקמפוס הנבנה על פי תב"ע מאושרת ואין, ולא יכולה להיות, לעיריית רעננה כל סמכות או יכולת שלא לאשרו.

זאת ועוד, כידוע לכם הקמפוס מוקם בעלות של מאות מיליוני שקלים וברובו ממימון של נשי אמי"ת, גם זה ברובו לטובת ילדי רעננה והחינוך היהודי בישראל.

28. בכל הקשור להקמת בית הספר הדמוקרטי, בחלקה 307 בגוש 7650 שמצויה בחכירה לדורות של מרשתי, הרי שבתב"ע שהוגשה, שטח זה הוקצה לצורך בניית בית ספר, ואין מניעה בהידברות בכדי להקים עליו את המבוקש.

29. אשר על כן, בשים לב לאמור לעיל ובמכתבי שבסימוכין מיום 24.3.2024, נדחות בזה כל טענות מרשתכם.

30. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם יצוין (כפי שכבר צוין בעבר), כי מרשתי תשמח לשתף פעולה מלא עם נציגי העירייה לצורך קידום הפרויקט. בתוך כך דלתנו פתוחה גם להידברות ביחס לטענות שהועלו על הכתב ונשמח לקיים שיח מועיל בפגישה פרונטלית בעניין זה.

לצערנו, כל פניותיו של מנהל הפרויקט מטעם מרשתי הן למנכ"ל העירייה והן לגורמים המקצועיים נדחו בצורה לא ראויה או שלא נענו כלל. יובהר, למען הסר כל ספק, כי אין ברצונה הטוב של מרשתנו כדי לגרוע מטענתה בדבר העובדה כי ההסכם בין הצדדים איננו תקף.

31. אין באמור במכתבי זה ו/או במה שלא נאמר בו כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה של מרשתי. בתוך כך מובהר כי כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו למרשתי כתוצאה מכל פעולה ו/או הליך סרק משפטי שיינקט על ידי מרשתכם, יושתו עליה במלואם.

/ב

בכבוד רב ובברכה,

אמיר חן, עו"ד

פישר (FBC&Co.)

העתקים:

מר מיכה גידרון, עו"ד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
נשי אמי"ת

מר אטיאס פריאל – מנהל הפרויקט מטעם נשי אמי"ת

נספח 16

העתק המכתב מטעם התובעת מיום

26.9.2024

עמ' 113

26 בספטמבר, 2024

לכבוד
מר אמיר חן, עו"ד
פישר, בכר, וול, אוריון ושות'
דרך מנחם בגין 146
תל אביב

בדוא"ל

שלום לך,


הנדון: עיריית רעננה – נשי אמי"ת

סימוכין: מכתבה של עיריית רעננה מיום 20.3.2024; מכתבך מיום 24.3.2024; מכתבנו מיום 5.8.2024; מכתבך מיום 26.8.2024

בשם מרשתנו, עיריית רעננה, הרינו מתכבדים לפנות אליך כדלקמן:

1. בהמשך לתכתובת שבסימוכין, ביום 22.9.2024 התקיימה ישיבה בהשתתפות נציגי מרשתנו ובאי כוחה וכן נציגי מרשתך, עמותת נשי אמי"ת, ובאי כוחה, על מנת לנסות ולקדם הידברות במטרה לפתור את המחלוקת בקשר להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15.8.2021 ("ההסכם").
2. בסיום הישיבה הציעו נציגי מרשתך כי מר חיים מלמן, מהנדס העיר, יקיים פגישה עם גורמים מקצועיים מטעם מרשתך, על מנת לדון בעריכת מסמכי תוכנית 416-044422 ("התכנית") על בסיס הסכמות הצדדים הנכללות בהסכם. כידוע לכם, הגרסה המפרה של התוכנית שנערכה על ידי מרשתך בניגוד להסכם לא הוצגה בישיבה, וכאמור במכתבנו מיום 5.8.2024 מרשתנו מתנגדת בתוקף לבקשתכם לקדם במסגרת התכנית 2,400 יחידות דיור.
3. בהמשך להצעתה של מרשתך, מרשתנו מסכימה לקיום פגישה בין מר מלמן לבין גורמים מקצועיים, בתקווה כי מרשתך תתעשת ותפעל בהתאם להסכם. מרשתך מתבקשת לפנות למר מלמן לצורך תיאום הפגישה בזמן הקרוב.
4. כמו כן, וכדי לאפשר את המשך ההידברות, מתבקשת מרשתך לאשר כי לא תנקוט צעדים חד צדדיים לקידום התכנית, בפרט אל מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, כל עוד מתקיימים מגעים בין הצדדים ועד להודעה אחרת.
5. אין באמור במכתב זה או במה שאינו אמור בו כדי לגרוע מכל זכות, טענה או תביעה העומדות למרשתנו, ואלה נשמרות לה במלואן.

בכבוד רב,


ארזי קמיניץ, עו"ד


רון שפרינצק, עו"ד

העתק:

מר מיכה גידרון, עו"ד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
מר חיים ברוידא, ראש עיריית רעננה
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל עיריית רעננה
גב' תהילה סובל, עו"ד, היועצת המשפטית לעיריית רעננה
מר חיים מלמן, מהנדס העיר רעננה
מר יוסי מזרחי, רו"ח, גזבר עיריית רעננה
גב' רויטל שפירא, ראש אגף חינוך בעיריית רעננה

נספח 17

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום

29.9.2024

עמ' 116

אמיר חן, שותף מנהל

טל. 03-6944144

פקס. 03-6944244

achen@fbclawyers.com

29 ספטמבר 2024

לכבוד

מר רן שפרינצק, עו"ד

מר ארז קמיניץ, עו"ד

מגדל המוזיאון, רח' ברקוביץ 4

תל אביב

ח.נ.

הנדון: נשי אמי"ת- עיריית רעננה

סימוכין: מכתבכם מימים: 24.3.2024, 5.8.2024 ו- 26.9.2024; מכתבי מיום 26.8.2024

הריני לאשר קבלת מכתבכם שבסימוכין מיום 26.9.2024, ולהלן תשובתי בשם מרשתי, נשי אמי"ת:

1. כאמור במכתבכם, אכן התקיימה ישיבה משותפת במשרדי העירייה ביום 22.9.2024 (להלן: **"הישיבה"**).
2. לישיבה הגיעו מטעם מרשתי נציג הדירקטוריון, מר פרי אטיאס, האדריכלים יוסי ונועם פרחי, עו"ד ירון ליפשיץ והח"מ, זאת במטרה להציג לעירייה את התכנית העדכנית שגובשה בין היתר, ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית. נציגי מרשתי הגיעו מתוך רצון טוב, על מנת לקיים הידברות ביחס לטענות הצדדים ובמטרה לקיים שיח מועיל בפגישה פרונטלית. זאת, הגם שעמדתה של מרשתי, היתה ונותרה, כי ההסכם בין הצדדים התבטל ולמעשה מעולם לא נכנס לתוקפו (כמפורט בהרחבה במכתבנו שבסימוכין).
3. לצערנו, ראש העירייה הנכבד לא אפשר לאדריכל פרחי להציג בפניכם את המצגת, מסיבות השמורות עמו ובאופן שמנע שיח אפקטיבי כאמור.
4. מאחר שכפי שהבהרנו, בכוונתנו להביא לדיון בוועדה המחוזית את התבי"ע עליה מרשתי עמלה כבר מעל 15 שנה, תוך השקעת משאבים כבירים מצידה. כפועל יוצא פנה, בדרכי נועם, מר אטיאס מספר רב של פעמים בדואר אלקטרוני למהנדס העיר בבקשה להיפגש עימו על מנת לתאם את הדרוש בתכנית העדכנית, אלא שלצערנו כל פניותיו של מר אטיאס לא נענו.
5. האמור במכתבכם, כאילו מר אטיאס הציע להיפגש עם מהנדס העיר וצוותו על מנת לדון בעריכת מסמכי התכנית, "על בסיס הסכמות הצדדים הנכללות בהסכם", אינו נכון, בלשון המעטה. מדובר בהצגה כוזבת ומסולפת של הדברים שנאמרו בישיבה ואין לי אלא להצר על כך. בהקשר זה אזכיר, כי התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם חובת ההגינות המוגברת המוטלת על רשות ציבורית על פי דין.
6. כאמור לעיל ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 15.8.2021 התבטל ולמעשה מעולם לא נכנס לתוקפו, שכן התנאי המתלה הקבוע בסעיף 7.1.2 להסכם שעניינו קבלת אישור הוועדה המקומית לתוכנית והמלצתה לוועדה המחוזית לאשרה, לא התקיים. גם לו היה ההסכם תקף (ואין זה המצב), הרי

שבהתאם להוראותיו, הצדדים צפו מצב בו תדרוש הוועדה המחוזית הגדלה של היקף הזכויות, כפי שנעשה בפועל, ומשכך הטענה לפיה הסכמת הצדדים היתה להיקף של 1,250 יח"ד בלבד, אינה נכונה. בהקשר זה יצוין, כי הטענה שהועלתה בישיבה כאילו שניתן להחיות את ההסכם שהתבטל באמצעות קבלת החלטה חדשה בוועדה המקומית, חסרת בסיס. משעה שמליאת הוועדה המקומית החליטה לדחות את התוכנית, ומשעה שהזמן הסביר להתקיימות התנאי המתלה חלף מזמן, ההסכם התבטל (וכאמור מעולם לא נכנס לתוקף), ולא ניתן להחיותו באמצעות קבלת החלטה חדשה, שאינה תואמת לעמדת מרשתי והוועדה המחוזית. ודוק. התכלית שעמדה מאחורי קביעת התנאי המתלה של המלצת הוועדה המקומית לתוכנית היתה לייעל ולרז את הליכי אישור התוכנית, מטרה זו סוכלה מניה וביה בעקבות החלטת מליאת הוועדה המקומית (שהתקבלה לפני יותר משנתיים) לדחות את התוכנית, וגם מטעם זה הרעיון לקבל החלטה חדשה כיום כדי להחיות את ההסכם שמעולם לא נכנס לתוקפו אינו ממין העניין, וספק אם גם הוא עומד בחובת ההגינות המוטלת על העירייה.

7. יודגש, כי דחיית התוכנית ע"י מליאת הוועדה המקומית, גרמה לעיכוב רב באישור התוכנית וכפועל יוצא גרמה למרשתי לנזקים כספיים עצומים, בהיקף של מיליוני ₪. בהקשר זה אציין, כי התכנית מונחת בפני הוועדה המקומית מזה חודשים ארוכים, ללא כל התייחסות או תגובה מצדה, באופן אשר גורם גם הוא לנזקים כבדים למרשתי.

8. אחזור ואציין, את אישורה של תוכנית רעננה מערב בסמוך לפרויקט של מרשתי, תכנית אשר קודמה על ידי רשות מקרקעי ישראל, ואת העובדה שמרשתי נדרשה ע"י הוועדה המחוזית להתאים את צפיפויות התוכנית לתוכנית רעננה מערב. כאמור, דרישת העירייה להפלות בין תוכנית מרשתי – אשר כידוע לעירייה היטב וכמפורט בהרחבה במכתבי שבסימוכין פועלת במשך שנים רבות לקידום החינוך הציוני במדינת ישראל ומטבע הדברים התמורות שתתקבלנה במסגרתה תסייענה גם הן להמשך התמיכה בו - לתוכנית רעננה מערב (אותה מקדמת כאמור רמ"י) שאושרה אך לאחרונה, מהווה דרישה פסולה ואפליה לא ברורה.

9. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מרשתי והאדריכלים מטעמה ישמחו לשבת עם מהנדס העיר וצוותו, על מנת לתאם נושאים שונים בתוכנית העדכנית, שרצוי לתאם מראש, ולהגיע, ככל הניתן, להסכמות בקשר אליהם. לאחר 15 שנים ויותר, בהן התכנית עוכבה והתעכבה, תוך שמרשתי מוציאה הוצאות ומשאבים רבים ובזמן שישנה מגמה ברורה של הגדלת היקפי הבניה בכל תוכנית (בוודאי באזור המרכז וברעננה), פנייתכם לעכב את הליך אישור התכנית בפני הוועדה המחוזית, שהיא האורגן המוסמך לאשרה, אינה במקומה ונדחית על ידנו מכל וכל.

10. אין באמור במכתבי או במה שלא נאמר בו כדי לגרוע או לפגוע מכל זכות, טענה או תביעה העומדות למרשתי, והן נשמרות לה במלואן.

בברכת שנה טובה,

אביר חן, עו"ד

פישר (FBC&Co.)

העתק:

מר מיכה גידרון, עו"ד – יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

מר חיים ברוידא – ראש עיריית רעננה

מר אריאל הילדסהיימר – מנכ"ל עיריית רעננה

גב' תהילה סובל, עו"ד – היועצת המשפטית לעיריית רעננה

מר חיים מלמן – מהנדס העיר רעננה

מר יוסי מזרחי, רו"ח – גזבר עיריית רעננה

גב' רויטל שפירא – ראש אגף חינוך בעיריית רעננה

נשי אמי"ת

מר פרי אטיאס – מנהל הפרויקט מטעם נשי אמי"ת

האדריכלים יוסי ונועם פרחי

נספח 18

העתק המכתב מטעם התובעת מיום

1.1.2025

עמ' 120

1 בינואר, 2025

לכבוד

מר מיכה גידרון, עו"ד, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
מר ניצן בן ארויה, עו"ד, היועץ המשפטי לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז
רמי הרצל 91 (קרית הממשלה),
רמלה

בדוא"ל

שלום לכם,

הנדון: תוכנית כפר בתיה רעננה 416-0444422

בשם מרשתנו, עיריית רעננה, הרינו מתכבדים לפנות אליכם כדלקמן:

1. ביום 20.3.2024 פנתה מרשתנו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז ("הוועדה המחוזית") בקשר לתוכנית שבנדון, שעניינה בינוי אינטנסיבי למגורים ולתעסוקה בשטח של כ-160 דונם באזור כפר בתיה ברעננה ("התוכנית").

2. פניה זו נעשתה לאחר שלמרשתנו נודע כי התוכנית, כפי שהיא מקודמת על ידי עמותת נשי אמ"ת ("נשי אמ"ת"), אינה תואמת את תוכנית המתאר של רעננה, בין היתר לאור היקף הבינוי החריג שלה, וכי היא אף מנוגדת להסכם שנחתם בין מרשתנו לבין נשי אמ"ת ביום 15.8.2021 בקשר לקידום התוכנית ("ההסכם").

העתק ההסכם מצורף למכתבנו כנספח 1.

3. במכתבה ביקשה מרשתנו כי הוועדה המחוזית תזמן את גורמי המקצוע מטעם מרשתנו לשיבות הבאות שיתקיימו בקשר לתוכנית, תרשום בפניה כי מרשתנו מתנגדת נחרצות לתוכנית במתכונתה הנוכחית, וכי הוועדה המחוזית תחזור לדון בהיקפי התוכנית המקוריים אשר סוכם בין מרשתנו לבין נשי אמ"ת, אשר מתחשבים בטובתם של תושבי רעננה, ולא רק באינטרסים היוזמיים של נשי אמ"ת.

4. במקביל למכתב זה פנתה מרשתנו גם לנשי אמ"ת בדרישה שתחזור בה מהתנהלותה המפרה, אך האחרונה הודיעה למרשתנו, במספר הזדמנויות, כי היא נחושה להמשיך להפר את הוראות ההסכם תוך התעלמות בוטה מטובת תושבי רעננה.

5. **בימים אלה נערכת מרשתנו לפניה להליך משפטי על מנת לאכוף את הוראות ההסכם ולהורות לנשי אמ"ת לעדכן את מסמכי התוכנית כך שאלה יהיו ערוכים בהתאם להסכם.**

6. בניסיונות אלה, משהתוכנית המקודמת בפני הוועדה המחוזית מפרה בצורה גסה את ההסכם בין מרשתנו לבין נשי אמ"ת, ולאור ההליך המשפטי שבכוונת מרשתנו להגיש, אין מקום לאפשר את קידום הדיון בתוכנית מבלי שישונו מסמכיה ויערכו בהתאם להסכמות בין הצדדים, וזאת עוד בטרם קבלת הערות לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית. ודוק, המשך הטיפול בתוכנית וקידומה לקראת הפקדה עלול לגרום לבזבוז משאבים מיותר בשל דיון בתוכנית שבסופו של דבר לא תקודם, בשים לב גם לעומס העבודה הרב המוטל ממילא על הוועדה המחוזית.

7. למען הזהירות נציין, כי ככל שהוועדה המחוזית תמשיך לקדם את התוכנית ותגרום לכך שהוראות ההסכם ייהפכו לבלתי ניתנות לאכיפה, היא עלולה להיות חשופה להליך משפטי נגדה בשל הנזקים שמעשיה יגרמו למרשתנו, לרבות בעילה של גרם הפרת חוזה לפי סעיף 62 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש].
8. **לנוכח כל האמור לעיל, הנכם מתבקשים לאשר כי הוועדה המחוזית לא תקדם לעת עתה את הדיון בתוכנית ולא תאפשר את המשך ההליך הסטטוטורי ובכלל זה את קליטתה או את הפקדתה.**
9. אין באמור במכתב זה או במה שאינו אמור בו כדי לגרוע מכל זכות, טענה או תביעה העומדות למרשתנו, ואלה נשמרות לה במלואן.

בכבוד רב,


סער עינבר בן זאב, עו"ד


ארז קמיניץ, עו"ד


רן שפרינצק, עו"ד

העתק:

מר אמיר חן, עו"ד, פישר בכר וול אוריון ושות'
מר חיים ברוידא, ראש עיריית רעננה
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל עיריית רעננה
גב' תהילה סובל, עו"ד, היועצת המשפטית לעיריית רעננה
מר חיים מלמן, מהנדס העיר רעננה
מר יוסי מזרחי, רו"ח, גזבר עיריית רעננה
גב' רויטל שפירא, ראש אגף חינוך בעיריית רעננה

נספח 19

העתק המכתב מטעם הנתבעת מיום

8.1.2025

עמ' 123

אמיר חן, שותף מנהל
טל. 03-6944144
פקס. 03-6944244
achen@fbclawyers.com

8 ינואר, 2025

באמצעות דוא"ל

לכבוד
מר מיכה גדרון, עו"ד
מר ניצן בן ארויה, עו"ד
יועמ"ש הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז
מחוז המרכז

שלום רב,

הנדון: תכנית כפר בתיה רעננה 416-0444422

סימוכין: מכתב מטעם עיריית רעננה מיום 1.1.2025

בשם מרשתנו, עמותת נשי אמי"ת (להלן: "מרשתנו" או "העמותה"), הריני לפנות אליכם כדלקמן:

1. קיבלנו לידינו את מכתבה של עיריית רעננה מיום 1.1.2025 שבסימוכין ומרשתנו דוחה מכל וכל את טענות העירייה במכתבה (להלן: "מכתב העירייה").
2. ראשית דבר, הצגת המסכת העובדתית והמצב המשפטי במכתב העירייה לוקה בחסר וחוטאת לאמת, בלשון המעטה.
3. עיריית רעננה מתבססת במכתבה על הסכם אשר נחתם בינה ובין עמותת נשי אמי"ת ביום 15.8.2021 אולם **הסכם זה התבטל**, שכן לא מולאו התנאים המתלים המצטברים שנקבעו בו. העירייה בחרה שלא להתייחס לנושא זה, מסיבות ברורות.
- למרות טענות העירייה, כאילו העמותה הפרה את ההסכם בינה ובין העירייה, הרי שהדברים לא היו ולא נבראו ולמעשה, בשל פעולות העירייה והוועדה המקומית, ההסכם התבטל.
- מרשתנו סבורה, כי אין זה המקום או המועד לפרט את טענותיה בהקשר זה כלפי עיריית רעננה ואלו יתבררו, ככל שידרש, בערכאות המשפטיות.
4. לנוכח פעולות העירייה והחלטת הוועדה המקומית שלא להמליץ לוועדה המחוזית על אישור התוכנית, המשיכה העמותה וקידמה את התכנית ישירות מול הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז. למותר לציין כי מלכתחילה, התכנית היא תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. יודגש כי ניסיונות רבים שנעשו ע"י נציגי מרשתנו, לתאום פגישות מול נציגי העירייה לא צלחו ופגישות שתואמו נדחו ארבע פעמים במשך חודשים רבים, ובפועל עד היום לא התקיימה פגישת תאום שכזו (קבועה פגישת תאום בנוגע לתוכנית ליום 19.1.2025 שאנו מקווים שלא תתבטל כקודמותיה).
5. במסגרת קידום התכנית, עמדו נציגי מרשתנו מול הגופים המקצועיים בוועדה המחוזית ופעלו בהתאם להנחיותיהם לעריכת תכנית אשר תבטא את התכנון המיטבי והעדכני במקרקעין, תכנון התואם את צפיפות הבניה למגורים בתוכנית "רעננה מערב" שאושר לאחרונה ע"י הוועדה המחוזית בהמלצת

- העיריה. ואכן, בשיתוף פעולה עם הגופים המקצועיים בוועדה המחוזית, התכנית המונחת היום בפני הוועדה המחוזית בגינה אמור להתקיים דיון לקראת הפקדתה, משקפת את התכנון הראוי והאופטימלי במקרקעין, לטובת תושבי העיר ולטובת המחוז כולו.
6. למותר לציין, כי לכשתופקד התכנית, תהיה רשאית העיריה להגיש את התנגדותה לתכנית, בהתאם לדיון, ויהיה לה יומה להציג את טענותיה ביחס לתכנית, בפני הוועדה המחוזית.
7. מיותר לציין, כי בפני הוועדה צריכים להיות מונחים שיקולים תכנוניים, כאשר אין מקום להביא בחשבון טענות כאלה ואחרות ביחס למערכת היחסים החוזית בין מרשתנו לבין העירייה (טענות מוכחשות ומופרכות כמפורט לעיל).
8. צר לנו כי העיריה בוחרת לנקוט באיומים שונים על מנת לפגוע בהליך תכנוני המתקיים כדיון ביחס לתכנית, אשר יש לה השפעה כה גדולה ומיטיבה על האזור כולו. התנהלותה זו נובעת ככל הנראה, מרצונה להוציא כספים שלא מגיעים לה כדיון מרשתנו. מכל מקום ברי, כי אין באיומיה של העיריה כדי להביא לעיכוב כזה או אחר בהליכי קידום התוכנית, ואנו מצפים כי יקבע דיון בהפקדת התכנית בהקדם.
9. אין באמור במכתב זה, או במה שלא נאמר בו, כדי לגרוע מכל זכות, טענה או תביעה, העומדת למרשתנו, ואלו נשמרות לה במלואן.

בכבוד רב ובברכה,

אחיה חן, עו"ד
פישר (FBC & Co.)

העתק:

עוה"ד רן שפירנצק, ארז קמיניץ, סער עינבר בן זאב, משרד ארדניסט, בן נתן, טולדנו ושות'
מר חיים ברוידא, ראש עיריית רעננה
מר אריאל הילדסהיימר, מנכ"ל עיריית רעננה
גבי תהילה סובל, עו"ד, יועמ"ש עיריית רעננה
מר חיים מלמן, מהנדס העיר רעננה
מר יוסי מזרחי, רו"ח, גזבר עיריית רעננה
גבי רויטל שפירא, ראש אגף חינוך בעיריית רעננה
עמותת נשי אמי"ת