

נתן מאיר ושות', עורכי דין
NATHAN MEIR & CO., ADVOCATES

NATHAN MEIR
GIORA BEN-TAL
GERSHON ROTSCCHILD
ANAT GAFNI
ZVI BARANES
EITAN ROTSCCHILD
WANDA FEINBERG
HILA WAINTROB
NOAM SHAHAM
ZOHAR PADOVA
HANY NAVHE
AMNON KOLBACK
LIAT BARUCH
SHAY SHATZ
HILA DAVARI
SIGAL MARDIKS
NETALY MAIMON
EFRAT DAYAN
MAOR LEVI
OFIR TURGEMAN

RUBINSTEIN BLDG
LINCOLN ST. 20
TEL-AVIV 6713412
TELEPHONE 972-3-5626333
FACSIMILE 972-3-5626040
972-3-6241240

דואר אלקטרוני מזכירות : mail@nm-law.co.il
דואר אלקטרוני אישי : nathan@nm-law.co.il

נתן מאיר
גיאורא בן-טל
גרשון רוטשילד
ענת גפני
צבי ברנס
איתן רוטשילד
ונדה פיינברג
הילה וינטרוב
נועם שחם
זהר פדובה
חני נוח
אמנון קולבק
ליאת ברוך
שי שץ
הילה דוארי
סיגל מרדיקס
נטעלי מימון
אפרת דיין
מאור לוי
אופיר טורזמן

עקרונות להסכמי פיתוח תשתיות ברשויות המקומיות

1. פיתוח התשתיות העירוניות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ייעשה ככל האפשר במסגרת שהותוותה על ידי המחוקק ותוך השענות על היטלי הפיתוח המשולמים על-פי חוקי העזר של הרשות המקומית כמקור הכספי העיקרי לתכנון התשתיות העירוניות ולבצוען.
2. על הרשות המקומית לוודא כי חוקי העזר המטילים את תשלומי החובה לבצוע התשתיות (דרכים, מים, ביוב, תיעול ושצ"פ) ישקפו את העלות ההנדסית הריאלית לבצוע התשתיות הצמודות ותשתיות העל, וכי הם ייבדקו ויעודכנו על בסיס תקופתי ועל-פי הנחיות משרד הפנים.
3. הסכמים לפיתוח תשתיות ייעשו רק באותם המקרים בהם המסגרת שהותוותה על ידי המחוקק אינה מהווה פתרון ראוי שיש בו להבטיח את ביצוע התשתיות בהיקף, בסטנדרט ובזמינות הדרושים, והם יהיו כפופים לעקרונות שיתוו להלן.
4. הסכמים לפיתוח תשתיות ייעשו אך ורק לגבי חטיבות קרקע בלתי מפותחות הכוללות זכויות בניה ל-100 יח"ד ומעלה או ל-10,000 מ"ר שטחי תעסוקה לפחות.
5. היקף העבודות שיבוצעו על-פי הסכם פיתוח יכלול את כל התשתיות הצמודות במיתחם וחלק יחסי מתשתיות העל באופן שיאפשר את איכלוס המיתחם על-פי קצב השלמת הבניה בו.
בכל מקרה לא יפחת שווי העבודות שיבוצעו על-פי הסכם הפיתוח משווי היטלי הפיתוח שהיו מוטלים על המיתחם ועל הבניה בו אלמלא בצוע העבודות (להלן "סכום ההיטלים").
6. עבודות הפיתוח יבוצעו על-פי תכנון, סטנדרטים ופרטי בצוע שיאושרו על ידי הרשות המקומית, אשר תפקח על בצוע העבודות והשלמתן לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
7. הרשות המקומית תערוך אומדן כספי של היקף העבודות הדרושות לפיתוח המיתחם, בהתאם למפורט בסעיף 5 לעיל על-פי מחירי השוק בעת עריכת האומדן (להלן: "אומדן היקף העבודות").

8. במקרה בו אומדן היקף העבודות שווה לסכום ההיטלים או סוטה ממנו בסטיה של עד 10% תהא הרשות המקומית רשאית להתקשר בהסכם עם הבעלים של המיתחם או עם יזם מטעמם לבצוע עבודות פיתוח בהיקף הזהה לסכום ההיטלים אם מועצת הרשות בקשה ברוב חבריה לשחררה מחובת המכרז ושר הפנים אשר את החלטתה.
9. במקרה בו אומדן היקף העבודות גבוה מסכום ההיטלים בשיעור העולה על 10% תהא הרשות המקומית רשאית להתקשר בהסכם לבצוע עבודות פיתוח בהיקף הזהה לאומדן היקף העבודות בכפוף לכל אלה:
- 9.1 מהנדס וגובר הרשות המקומית אשרו בכתב כי אומדן היקף העבודות נערך באופן ראוי ומקצועי ועל-פי הנחיות משרד הפנים.
- 9.2 היועץ המשפטי של הרשות המקומית אשר בכתב כי על-פי הערכתו לא ניתן להגדיל את התעריפים על-פי חוקי העזר עד לשיעור המתחייב מאומדן היקף העבודות בתקופה של 12 חודשים.
- 9.3 מועצת הרשות המקומית בקשה ברוב חבריה לשחררה מחובת המכרז ושר הפנים אישר את החלטתה.
10. ברשות מקומית בה קיים תאגיד עירוני עסקי ניתן ורצוי לשלב את התאגיד העירוני בפעילות של פיתוח התשתיות כגורם מקשר בין היזם לבין הרשות המקומית וזאת כמפקח על עבודות היזם או כגורם מבצע מטעם היזם, בכפוף לבחירת הקבלנים המבצעים בפועל על-פי דיני המכרזים והנחיות משרד הפנים.
11. ברשות מקומית בה קיים ופועל תאגיד מים וביוב יש לבצע את עבודות תשתיות המים והביוב באמצעות התאגיד ובכפוף לעקרונות מסמך זה.
12. לא יאושר הסכם פיתוח אלא אם כן נכללו בו, בין השאר, הוראות בעניינים הבאים:
- 12.1 סוג התשתיות, היקפן ופרטיהן.
- 12.2 לוח זמנים לבצוע העבודות.
- 12.3 תשלום אגרות בניה והיטל השבחה על-פי הדין.
- 12.4 קיזוז היטלי פיתוח המוטלים על המיתחם ועל הבניה כנגד שווי העבודות המוסכם.
- 12.5 אחריות הבעלים והיזם לטיב העבודות, לתקופת הבדק ולכל נזק שייגרם לאדם או לרכוש לרבות שיפוי הרשות המקומית ועריכת ביטוחים מתאימים.