



כ' חשוון, תשפ"ה
21 נובמבר, 2024
מש/10809

לכבוד

מועצת עיריית נס ציונה

א.ג.נ.,

הנדון: הסכם הגג שבין עיריית נס ציונה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י")

1. הסכם גג הינו הסכם שנערך בין מדינת ישראל/רשות מקרקעי ישראל/ משרד האוצר/משרד הבינוי והשיכון, לבין רשויות מקומיות (להלן: "ההסכם"). נכון להיום נחתמו כ-36 הסכמי גג בישראל.
2. ההסכם מאפשר הקמת שכונות חדשות בתחום הרשויות המקומיות איתן נחתם ההסכם, כאשר במסגרת ההסכם מתחייבת המדינה בפני הרשות המקומית להעמיד אמצעים רבים לשדרוג העיר הוותיקה, פיתוח שטחי ציבור ותשתיות, זאת בנוסף לתקציבי הפיתוח לשכונות החדשות, בכל תכנית הכוללת שכונות חדשות.
3. במסגרת התקציבים לפיתוח שמעמידה המדינה בהסכם הגג של נס ציונה, נכללים תקציבים וקדמי מימון עבור מרכיבי הפיתוח כדלקמן:
תשתיות על: תשתיות הנדרשות לעיר הוותיקה, לרבות דרכים ראשיות, שבילי אופניים, מערכות מים וניקוז, מערכות ביוב, תיעול ומאגרי השהייה, פיתוח כבישים, פארקים ציבוריים, ועוד.
זאת בנוסף לתשתיות צמודות: עבודות פיתוח הקשורות ישירות לפיתוח השטחים במסגרת תוכניות בניין עיר, לרבות מגרשים ציבוריים בתחום התוכנית, סלילת כבישים, מדרכות ושבילים, התקנה וחיבור של קווי ביוב למערכת האזורית, מאגרי איגום והשהייה, ניקוז ותיעול מים, קווי תאורה ופיתוח סביבתי משלים, ואף קדמי מימון לקידום תכנון למבני ציבור.
4. מסגרת של הסכם גג מייצרת וודאות תקציבית עבור הרשות המקומית בכל האמור לתשתיות ומוסדות הציבור הנדרשים בעיר, כך שבעת האכלוס יהיו אלה ערוכים לשימוש הציבור, כמו גם חידוש ושדרוג כל העיר הוותיקה לצד הפיתוח החדש.
5. הסכם הגג לנס ציונה, כפי שהוא מובא לאישורכם, התגבש לאחר מו"מ שנמשך זמן רב מול רמ"י, בליווי מקצועי ומשפטי, לאחר שהוטמעו בו הערות רבות, אשר באות להגן על האינטרסים של העירייה.
6. נוכח כל האמור לעיל, מצאתי כי מבחינה משפטית ניתן לחתום על הסכם הגג לנס ציונה.

בכבוד רב,

שולמית מנדלמן-כהן, עו"ד
היועצת המשפטית לעירייה