

מספר הצעה : 648

תאריך : 29/8/2016

שיווק יחידות דיור במתכונת מכרז "תכנן ובנה"

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כלהלן :

הגדרות

- בנייה רוויה** - כהגדרתה בהחלטת מועצה 1465, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- מחיר למשתכן** - כהגדרתו בהחלטת מועצה 1465, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- הוועדה** - הוועדה לתכנון ופיתוח, כהגדרתה בהחלטת מועצה 1429, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- מבני ציבור רשות** - כהגדרתם בהחלטת מועצה 1436, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- מבני ציבור חובה** - כהגדרתם בהחלטת מועצה 1436, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- שדרוג תשתיות** - כהגדרתו בהחלטת מועצה 1444, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ישן מול חדש** -
- עבודת הפיתוח** - כלל עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות, לרבות תשתיות העל ופיתוח בתוך תחומי המגרשים.
- חברה זרה** - כהגדרתה בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960.
- המועצה** - מועצת מקרקעי ישראל.
- שליטה** - כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א, 1981.

כללי:

1. רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון יפרסמו מכרזים להקצאת זכויות במקרקעין לצורך בניה למגורים, אשר במסגרתם יחויבו הזוכים לבצע מטלות תכנון, ביצוע והקמה של מתחם המגורים, לרבות מבני המגורים, עבודות הפיתוח, וכן מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה הכלולים בשטח התוכנית (להלן - **מכרז "תכנון ובנה"**), בהתאם למתכונת המפורטת בהחלטה זו.
2. משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל יפעלו לקידום שיווק מתחמים במתכונת מכרז "תכנון ובנה", בהתאם להחלטה זו. תכנית העבודה לשיווק במסלול "תכנון ובנה" בכל שנה תאושר על ידי הוועדה.
3. במסגרת מכרז "תכנון ובנה" תשווק קרקע בייעוד מגורים או מסחר, אשר קיימות לגביה תכנית או תכניות, מכוחן ניתן להוציא היתרי בניה לבניית 700 יחידות דיור לכל הפחות, ואשר לפחות 60% מהשטחים הכלולים בה מיועדים בעיקרם למגורים. הוועדה רשאית לקבוע במקרים חריגים תמהיל שונה מהקבוע לעיל.
4. ככלל, הדירות ישווקו במכרז "תכנון ובנה" במסלול מחיר למשתכן, בהתאם להחלטת מועצה מספר 1476 שעניינה דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן"), או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
5. שווי הקרקע במסגרת מכרז "תכנון ובנה" יקבע בשומה פרטנית. במסגרת השומה יופחתו עלויות הקשורות למטלות הקמת מבני ציבור רשות, בגובה הסכום לו זכאית הרשות מכוח החלטת מועצה 1436 בלבד, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
6. רשאים להשתתף במכרז "תכנון ובנה" תאגידיים שהינם שותפות בין חברה ישראלית בעלת ניסיון בייזום, בניה ואכלוס של מבני מגורים בהיקף גדול, וחברה זרה בעלת ניסיון כאמור, ובלבד שיהיו בשליטת החברה הישראלית, ובכפוף להוראות סעיף 2א לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960.
7. במסגרת המכרז יקבעו תנאי סף וכללים נוספים, ובכלל זה:
 - 7.1. תכולת עבודות הפיתוח, בתיאום עם הרשות המקומית.
 - 7.2. לוחות זמנים מחייבים ואבני דרך להקמת השכונה בכללותה, לרבות מבני הציבור ומבני ציבור חובה, וכן תמריצים להקדמת מועדי ביצוע והשלמת הבניה, ביחס לאבני הדרך וללוחות הזמנים האמורים.
 - 7.3. הכללת מבנים נוספים במתחם, כגון מבני מסחר או תעסוקה וכן את הכללים שיחולו לגביהם בכפוף לאמור בסעיף 3 לעיל.
 - 7.4. כללים לעניין החברה הזרה השותפה במציע, או בעלת התקשרות עם המציע, כאמור בסעיף 6 לעיל.
 - 7.5. כללי הפיקוח שיבטיחו את קיומם של תנאי המכרז, ובכלל זה - קביעת פיצוי כספי בגין הפרת הכללים כאמור וחילוט ערבויות לזוכים במכרז.

8. מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה

- 8.1. היקף מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה, אפיונם ומפרטי הבנייה שלהם, ייקבעו במסגרת המכרז לגבי כל אתר, בתיאום עם הרשות המקומית, ובהתאם לפרוגרמה המאושרת על ידי משרד החינוך, משרד הכלכלה או כל משרד רלוונטי אחר המקצה תקציב לעניין זה.
- 8.2. ככלל, מבני הציבור רשות ומבני ציבור חובה אשר נקבעו בהתאם לאמור לעיל, יתוכננו וייבנו על ידי הזוכה במכרז, בהתאם ללוחות זמנים שייקבעו במכרז לעניין זה, ועם סיום הקמתם יימסרו ישירות לרשות המקומית. מימון עבודות התכנון וההקמה יושת על הזוכה במכרז, למעט התקציבים שינתנו למטרות אלה ממשרדי הממשלה היעודיים לנושא כפי שיקבע במכרז.
- 8.3. ככל שיקבעו כללים בהתאם לאמור לעיל בסעיף 8.2, לא תהיה הרשות המקומית זכאית למימון מבני ציבור מכוח החלטת מועצה 1436, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ובהתאם לכך לא יגבה מהזוכה תשלום מכוח ההחלטה האמורה.
- 8.4. האמור בסעיף 8.3 לעיל לא יחול במקרה בו עלות מבני ציבור (רשות) שעל הזוכה להקים על פי המכרז בהתאם למפתחות העלות של משרד הבינוי והשיכון נמוכה מסך הזכאות של הרשות המקומית למימון מבני ציבור מכוח החלטת מועצה מספר 1436, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. במקרה כאמור, יגבה מהזוכה תשלום בגובה הפרש ויועבר לרשות המקומית בהתאם לכללי החלטת המועצה האמורה.
- 8.5. במכרז "תכנן ובנה" תהיה הרשות המקומית זכאית למימון מכוח החלטת מועצה מספר 1444 שעניינה שדרוג תשתיות בשכונות הותיקות "ישן מול חדש", או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ובהתאם לכך יגבה מהזוכה תשלום מכוח ההחלטה האמורה.
- 8.6. רשות מקרקעי ישראל תקצה את הקרקע של מבני הציבור לרשות המקומית שבתחומה הם מצויים, בהתאם לכללים הנוהגים לעניין זה, וזאת לאחר בחירת הזוכה במכרז וטרם תחילת עבודות הפיתוח.

9. פיקוח ובקרה

משרד הבינוי והשיכון, בהתייעצות עם רשות מקרקעי ישראל, יקבע במכרז "תכנן ובנה" כללים שעניינם אמצעי פיקוח ובקרה שיבטיחו את קיומם של תנאי המכרז והכללים הקבועים בו, ובכלל זה - קביעת פיצוי כספי למדינה בגין הפרת הכללים כאמור, חילוט ערבויות לזוכים במכרז והערות מתאימות במרשם הרלוונטי.

דברי הסבר

בשנים האחרונות האמירו מחירי הדירות הריאליים בשיעור של למעלה מ-50%. ממשלת ישראל פעלה בשנים אלו להורדת מחירי הדירות הן בצד ההיצע - על ידי הגברת קצב התכנון והבנייה, והן בצד הביקוש - על ידי כלי מיסוי והקשחת תנאי המשכנתאות.

בפרט, נקטה ממשלת ישראל במהלך מואץ להגברת היקף התכנון בשנים הקרובות בכ-150 אלף יח"ד נוספות, שישמשו להגדלת היצע הדירות (בין היתר בשכירות ארוכת טווח) וליצירת מלאי תכנוני זמין לשיווק (שישמש לניהול סיכונים עתידי בשוק הדירות). כל זאת, במטרה להוריד את מחירי הדירות בישראל לרמה סבירה ולשמרם ברמה זו לאחר מכן.

מכרז "תכנן ובנה", במתכונת המוצעת בהחלטה זו, נועד לזרז ולייעל את תהליך הקמת שכונה הכוללת היקף משמעותי של יחידות דיור, וזאת תוך שמירה על סטנדרט בנייה איכותי ותוך עידוד שיתופי פעולה בין יזמים ישראלים לזרים לצורך יישום ידע וטכנולוגיות בניה מתקדמות. החלטה זו מובאת בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1320 מיום 24.3.2016 בעניין תיעוש והגדלת פריון העבודה בענף הבנייה, במסגרתה הוחלט לקדם מתווה מכרזי במתכונת האמורה.

הקמת השכונה בכללותה, לרבות מבני ציבור רשות ומבני ציבור חובה, על ידי יזם אחד, תאפשר הקטנת החיכוך והכפילויות בין הגורם המפתח הציבורי לבין הגורם המבצע הפרטי ובהתאם, תאפשר את קידום הבנייה תוך קיצור לוחות הזמנים. על מנת להבטיח את הסטנדרט הנדרש, ייקבעו בתנאי המכרז מפרטים ואפיונים לכלל העבודות.