

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

דוחות כספיים - 2016

<u>הדף</u>	<u>התוכן</u>
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-5	הצהרות מנהלים
6	מאזנים
7	דוחות על הפעילויות
8	דוחות על השינויים בנכסים נטו
9	דוחות על תזרימי המזומנים
10-29	באורים לדוחות הכספיים



Ezra Abdal C.P.A. (Isr.)
 Nadav Hacohen C.P.A. (Isr.)
 Shaul Netzer-El C.P.A. (Isr.)
 Itzhak Gross C.P.A. (Isr.)
 Edmond Raviv C.P.A. (Isr.)
 Pinchas Gelbart C.P.A. (Isr.)

C.P.A. (Isr.) עורא עבד
 C.P.A. (Isr.) נרב הכרן
 C.P.A. (Isr.) שאול נצראל
 C.P.A. (Isr.) יצחק גרוס
 C.P.A. (Isr.) אדמונד רביב
 C.P.A. (Isr.) פנחס גלברט

דוח רואי החשבון המבקרים

של

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ) (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת הדוחות המשולבים על הפעילויות והשינויים בנכסים נטו והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והתנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הוועד הדירקטוריון והתנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנייל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעילויותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP). כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הנייל ערוכים בהתאם להוראות סעיף 33ב לחוק החברות הממשלתיות, התש"ל"ה-1975 ולחוזרי רשות החברות הממשלתיות.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנייל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 13 טי' באשר לסיכונים הסביבתיים.

(Handwritten signature)
 רוזנסקי, הליפי, מאירי ושות'
 רואי חשבון

30 במרס 2017

תוספת
(תקנה 2)
הדוח הנוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
המצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, עופר לינציבסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (ח"צ) (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותורמי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מוכא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

עופר לינציבסקי
יו"ר הדירקטוריון

30 במרס 2017

**תוספת
(תקנה 2)
הדוח הנוסף**

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, שרון רוז, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (ח"י) (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראית לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המחותרות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

שרון רוז
חמנהל הכללי (בפועל)

30 במרס 2017

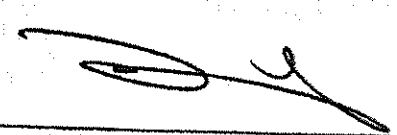
תוספת
(תקנה 2)
הדוח הנוסף

הצהרת מנהלים בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו
והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) תשס"ו-2005

אני, משה (קושה) פקמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון של פארק אריאל שרון בע"מ (ח"צ) (להלן: "החברה") לשנת 2016 (שניהם יחד להלן: "הדוחות").
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי לאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הדירקטוריון משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים נטו - הון עצמי ותזרימי המזומנים של החברה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם בחברה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים בחברה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של החברה ולדירקטוריון שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר -
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת החברה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


משה (קושה) פקמן
דירקטור

30 במרס 2017

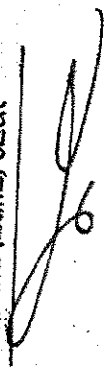
פארק אריאל שרון בערבו מונבל (חל"צ)


מאזנים
(באלפי ש"ח)

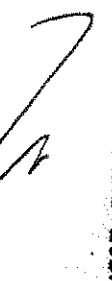
	31 בדעמבער		באר		31 בדעמבער		באר	
	2015	2016			2015	2016		
רביש שוטר								
מוזמנים בביק								
קרתות, רשויות ומבוקרים	17,891	10,745	13א	ממשלת ישראל - מידע	16,499	4,952	3	מוזמנים בביק
חיובים ויתרות חובה	12,598	10,745	8	זכאים ויתרות זכות	12,581	3,935	3	קרתות, רשויות ומבוקרים
	30,489	10,745			280	658	4	חיובים ויתרות חובה
				תחתיונות לזמן ארוך	29,360	9,545		
			12	תחתיונות בשל סיום יחסים עובד-מעביד				
				נכסים נטו				רביש קבוע
			9	הון המניקות	234,464	247,821	5	השקעה בפרויקטים
	258,645	270,848		נכסים נטו שלא קיימות לגביהם חובלה	50,810	49,767	6	הפקעות, פיתוח וזכויות - מקרקעין
	29,033	29,039		קוד לשערוד זכויות במקרקעין	3,533	3,499	7	רכוש קבוע
	287,678	299,887			288,807	301,087		
	318,167	310,632			318,167	310,632		


הבאורים לדוחות הכספיים מתווים חלק בלתי נפרד מהם.

* סוג מחדש.


 משה קוישר (פקדן)
 דירקטור


 שחר רז
 מנהל כלכלי (מבוע)


 אפר ליצניבסקי
 קצין הדירקטוריון


 אסתר בקלניק
 חשבת

30 במרס 2017
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

דוחות על הפעילויות
(באלפי ש"ח)

<u>2015</u> *	<u>2016</u>	<u>באור</u>	
			מחזור הפעילויות:
23,344	19,158	א'13	ממשלת ישראל
<u>1,582</u>	<u>5,368</u>	10	הכנסות אחרות, נטו
<u>24,926</u>	<u>24,526</u>		סה"כ מחזור הפעילויות
			עלויות והוצאות:
21,945	21,612	א'11	תפעול הפארק ופתיחתו לציבור
5,727	5,668	ב'11	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>-</u>	<u>39</u>		הפסד ממימוש רכוש קבוע
<u>27,672</u>	<u>27,319</u>		סה"כ עלויות והוצאות
(2,746)	(2,793)		גרעון לפני מימון
<u>10</u>	<u>(23)</u>	ג'11	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
<u>(2,736)</u>	<u>(2,816)</u>		גרעון נטו לשנה (**)
			* סווג מחדש
2,770	2,745		** כולל פחת והפחתות בעלויות והוצאות

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פארק אריאל שרון בערבוון מוגבל (חל"צ)

דוחות על השינויים בנכסים נטו
(באלפי ש"ח)

סה"כ	קרן לשערוך זכויות במקרקעין	נכסים נטו שאין לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות ששימשו		הון המניות	
		לרכוש קבוע	שלא יועדו		
262,066	29,168	(** 234,061	(** (1,163)	(* -	יתרות ליום 1 בינואר 2015
(2,736)	-	-	(2,736)	-	גרעון נטו לשנה
(*** 28,483	-	(*** 28,483	-	-	סכומים ששימשו לרכוש קבוע
-	-	(2,770)	2,770	-	סכומים שהועברו לכיסוי פחת והפחתות
<u>(135)</u>	<u>(135)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	זכויות במקרקעין (באור 6)
287,678	29,033	(** 259,774	(** (1,129)	(* -	יתרות ליום 31 בדצמבר 2015
(2,816)	-	-	(2,816)	-	גרעון נטו לשנה
15,144	-	15,144	-	-	סכומים ששימשו לרכוש קבוע
(125)	-	(125)	-	-	סכומים שנבעו משימוש רכוש קבוע
-	-	(2,745)	2,745	-	סכומים שהועברו לכיסוי פחת והפחתות
<u>6</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	זכויות במקרקעין (באור 6)
<u>299,887</u>	<u>29,039</u>	<u>(** 272,048</u>	<u>(** (1,200)</u>	<u>(* -</u>	יתרות ליום 31 בדצמבר 2016

(* 1 ש"ח.

(** סה"כ נכסים נטו שאין לגביהם הגבלה לשימוש לפעילויות ליום 31 בדצמבר 2016 - 270,848 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2015 - 258,645 אלפי ש"ח).

(*** סווג מחדש.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

דוחות על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

<u>2015</u>	<u>2016</u>	
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>
(2,736)	(2,816)	מקורות מפעילויות
		התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעילות שוטפת:
2,770	2,745	פחת והפחתות
-	39	הפסד ממימוש רכוש קבוע
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(10,823)	8,646	קרנות, רשויות ומבקרים
5	(378)	חייבים ויתרות חובה
754	(1,853)	זכאים ויתרות זכות
(7,294)	9,199	סה"כ התאמות
<u>(10,030)</u>	<u>6,383</u>	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת, נטו
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:</u>
(26,884)	(15,716)	השקעה בפרויקטים
(1,439)	(477)	רכישת רכוש קבוע
(160)	1,049	החזר תשלומים בגין מקרקעין, נטו (הפקעת מקרקעין)
-	86	תמורה ממימוש רכוש קבוע
2,001	-	מימוש פקדונות
<u>(26,482)</u>	<u>(15,058)</u>	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה, נטו
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</u>
(3,000)	(17,891)	ממשלת ישראל - מקדמות
28,483	15,019	תקבולים להשקעה ברכוש קבוע
25,483	(2,872)	מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון, נטו
<u>(11,029)</u>	<u>(11,547)</u>	<u>שינוי במזומנים</u>
27,528	16,499	<u>יתרת מזומנים לתחילת השנה</u>
16,499	4,952	<u>יתרת מזומנים לסוף השנה</u>
====	====	
		<u>פעילות שלא במזומן:</u>
(135)	6	שינוי בשווי זכויות במקרקעין כנגד קרן שערך זכויות במקרקעין (באור 6)
====	====	

(*) סווג מחדש.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באורים לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

באור 1 - פעילות החברה

א. כללי -

1. הישות המדווחת -

א. החברה, שהוקמה בחודש מאי 2006 בעקבות החלטות ממשלה מספר 3562 מיום 20 באפריל 2005 ומספר 4416 מיום 20 בנובמבר 2005, הינה חברה ממשלתית, הכפופה לחוק החברות הממשלתיות, התשל"ו-1975, בבעלות מלאה של המדינה. החברה החלה בפעילותה בשנת 2007. מספרה אצל רשם החברות הינו 513837724.

ב. החל מיום 16 ביולי 2016 שמה של החברה הינו פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ) והסטטוס של החברה אצל רשם החברות הינו חברה לתועלת הציבור (ראה סעיף 3 להלן).

2. פעילות החברה -

החברה מתכננת, מפתחת, מקימה, מנהלת ומתחזקת את פרויקט השיקום הסביבתי הגדול מסוגו במזרח התיכון, לאור חזונו של אריאל שרון ז"ל, תוך הפיכת מתחם קרקע לפארק מטרופוליני על ידי שיקום הר חירייה, פיתוח מתחמים ברחבי הפארק והנגשתו לציבור (שטחו הכולל של הפארק המתוכנן הינו כ-8,000 דונם). בנוגע לתקציבה של החברה ראה - בין היתר - באור 13א'.

בשנים 2015-2016 קידמה החברה בעיקר את פיתוח מתחם הכניסה, לרבות התחלת עבודות להקמת פרגולת כניסה, את פיתוח מתחם נחל כופר ושבילי האופניים לקהל הרחב וקידמה את פיתוח נחל שפירים, ביצעה הסטה זמנית של נחל איילון והחלה בעבודות להקמת דרך גישה היקפית להר. בנוסף החברה ממשיכה לפתח את עבודות השיקום והפיתוח של רום ההר והנגשה שלו לציבור. מעבר לכך, החברה עוסקת בתכנון הפארק, לרבות קידום התוכניות המפורטות לפיתוח הפארק וקידום תכנון מפורט למתחמים נוספים שפיתוחם מתוכנן לשנים הבאות.

בשנים קודמות עיקר הפעילות הייתה קידום אתרים לפתיחה לקהל הרחב ושיקום ההר, הושלמו קירות השיגומים לתמיכת מדרונות ההר; המרכזי והדרומי, הקמת סוללות היקפיות מסביב להר, בוצעה הסטה של נחל שפירים והסטה חלקית של נחל איילון, אזורים נרחבים בהר שוקמו ופותחו לרווחת הציבור (מתחם אואזיס, מרפסת תצפית, מרכז מבקרים ועוד) והוחל בפיתוח מתחמים נוספים בלב הפארק (מתחם המגוון הביולוגי ומרכז הצפרות, חוות שלם, פרגולה של ציר הכניסה ושבילי אופניים). בנוסף, החברה החלה לפתוח את הפארק לציבור במסגרת פעילויות הדרכה ואירועים.

בשנים הבאות, עתידה החברה להמשיך לפעול לשיקום ופיתוח הר הפסולת וכן לפעול לפתיחת המתחם הצפוני, לרבות הסדרת צומת הכניסה, הסדרת תשתיות, פיתוח האגם המלאכותי וטיילת מסחרית וזאת במטרה לקדם את פתיחת המתחם לקהל הרחב.

3. חברה לתועלת הציבור (חל"צ) -

על פי חוק החברות התשנ"ט-1999, מוגדרת חברה לתועלת הציבור כחברה שבתקונה נקבעו מטרות ציבוריות בלבד וכן נאסר עליה לחלק רווחים או חלוקות אחרות לבעלי מניותיה. מאחר שמטרות החברה לפי תקונה הן מטרות ציבוריות בלבד ומאחר שישנו איסור מפורש בתקנון החברה על חלוקת רווחים, מהווה החברה, על פי חוק זה, חברה לתועלת הציבור.

החברה רשומה כחברה לתועלת הציבור החל משנת 2016, אצל רשם ההקדשות.

4. מוסד ללא כוונת רווח -

החברה הוכרה ואושרה על ידי שלטונות המס כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח) ככל שפעולותיה יתבצעו במסגרת מטרותיה. החברה מתעתדת לפעול לקבלת פטור לפי סעיף 46 לפקודת מס הכנסה (זיכוי לעניין תרומות), לאחר קבלת אישור ניהול תקין מרשם ההקדשות.

5. דירוג החברה -

ועדת הסיווג ברשות החברות הממשלתיות קבעה את דרוג החברה בדרוג 5.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 1 - פעילות החברה - (המשך)

א. כללי - (המשך)

6. ירידת ערך נכסים -

תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן"), שפורסם על ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בחודש פברואר 2003, קובע נהלים שעל תאגיד ליישם, כדי להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום העולה על סכום בר-ההשבה שלהם. התקן אינו חל על נכסים הנובעים מתוזי הקמה.

התקן קובע, שסכום בר-השבה יחושב כמחיר מכירה נטו או שווי השימוש, כגבוה שבהם.

מאחר ופעילותה של החברה (שהוכרה כמלכ"ר בתחום זה) מתמקדת בפרויקט שיקום סביבתי ייחודי לתועלת כלל הציבור (כמתואר לעיל), אין לתקן נפקות - בנסיבות המיוחדות הללו - ככל שמדובר בהשקעות בתחום הפרויקט הייחודי.

ב. הגדרות -

החברה	-	חברת פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ).
הפארק / חירייה	-	השטח המתואר בסעיף ג'(1) להלן.
צד קשור	-	כמשמעותו בגילויי הדעת של לשכת רואי חשבון בישראל.
רשות	-	רשות החברות הממשלתיות.
רמ"י	-	רשות מקרקעי ישראל.
קק"ל	-	הקרן הקיימת לישראל.
האיגוד	-	איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה).
דולר	-	דולר של ארה"ב.
אירו	-	אירו של האיחוד האירופאי.

ג. מטרות -

בהתאם לתקנון החברה, מטרותיה הבלעדיות של החברה, שהינה כאמור חברה ממשלתית, הינן:

1. לעסוק בתכנון, פיתוח, הקמה, ניהול ואחזקה של פארק אריאל שרון (לשעבר פארק איילון), כמשמעותו בהחלטת ממשלה 3562 ובתמ"מ 3/5, אשר ישמש כשטח ציבורי פתוח ו"ריאה ירוקה" במטרופולין של תל אביב ויוועד לתועלת כלל הציבור למטרות פנאי ונופש, בהווה כמו גם לדורות הבאים.
2. לשמר את פארק אריאל שרון כפארק המהווה שטח ציבורי פתוח ולנקוט אמצעים למניעת עילות או שימושים העלולים לפגע בייעודו ובמטרות שעמדו ביסוד הקמתו.
3. לתאם עם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), את פיתוח מרכז המיחזור בתחום פארק אריאל שרון ואת שילובו במרחב הפארק.
4. לפעול לשיקום הר הפסולת חירייה ולשילובו במתחם פארק אריאל שרון.
5. לפעול בתיאום עם הגורמים המוסמכים על פי דין לשיקום הנחלים איילון ושפירים.
6. לתאם עם הגורמים הרלוונטיים העוסקים בפיתוחו של פארק בגין את המשך פיתוחו ושילובו בפארק אריאל שרון.
7. לתאם עם בית הספר "מקווה ישראל" את פיתוח שטחי מקווה ישראל.
8. לפעול לעידוד השימוש בפארק אריאל שרון על ידי כלל הציבור ולהפיכתו לנגיש לכל.
9. לפעול להסדרת הזכויות במקרקעין הכלולים בתמ"מ 3/5 מול הגורמים הרלוונטיים.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 1 - פעילות החברה - (המשך)

ד. חוק ותקנות החברות הממשלתיות -

1. על פי חוק החברות הממשלתיות, מוגדרת חברה ממשלתית כחברה שיותר ממחצית כוח ההצבעה באספותיה הכלליות או הזכות למנות יותר ממחצית מספר הדירקטורים שלה הם בידי המדינה ו/או בידי חברה ממשלתית או חברה בת ממשלתית. מאחר ומדינת ישראל מחזיקה ב-100% מהון המניות של החברה, מוגדרת החברה, על פי חוק זה, כחברה ממשלתית.
2. בהתאם להחלטת הממשלה, מיום 5 באוגוסט 2004, התקינה החשבונאית הכללית לגבי חברה ממשלתית הינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברה ממשלתית כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק.
בהתאם להוראות הרשות, שעיקרן בחוזרי דוחות כספיים 2014-4-2, 2013-5 ו-2011-5, נדרשת החברה על ידי הרשות, בהתאם לסמכותה על פי חוק החברות הממשלתיות, בין היתר, לכלול מידע נוסף מעבר למידע הנדרש בדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.
בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שנקטו והמצגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון) התשס"ו-2005 נכללו בדוחות כספיים אלו הצהרות מנהלים בין דוח רואי החשבון המבקרים לבין דף המאזנים.
3. חוק ותקנות החברות הממשלתיות משפיעים על החברה, בין היתר, בתחומים הבאים:
 - (א) שר האוצר רשאי, בהתייעצות עם שר המשפטים, לקבוע, לפי הצעת הרשות, כללים לעריכת דוחות כספיים של חברה ממשלתית הנותנת שירותים חיוניים לציבור או בעלת אינטרס ציבורי לרבות עקרונות חשבונאיים הצהרות וביאורים ובלבד שהוראות לעניין זה לא נקבעו בכללים, בדין או בעקרונות חשבונאיים מקובלים ובכללי דיווח מקובלים.
 - (ב) חלקה הרשות על דרך הצגת פרטים בדוחות הכספיים או בכל דוח אחר שהחברה הממשלתית נדרשת להגיש לפי כל דין, רשאית היא, אם ראתה כי אינטרס ציבורי מחייב זאת, להורות לחברה לגלות את עמדת הרשות ולתאר את המחלוקות בדוחות, להנחת דעת הרשות.
 - (ג) חברה ממשלתית תפעל לפי השיקולים העסקיים שעל פיהם נוהגת לפעול חברה לא ממשלתית, זולת אם קבעה לה הממשלה, באישור ועדת הכספים של הכנסת, שיקולי פעולה אחרים. חברה ממשלתית נדרשת לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידיה לא ייכלל פרט מטעה, לרבות מידע העלול להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות החברה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.
 - (ד) רשאי שר האוצר, על פי המלצת רשות החברות, לקבוע כללים לעריכת תקציבי ותוכניות לביצוע תקציבי, כללים לשימוש במקורות וכללים לתקנים של עובדי חברה המועסקים בחברה ממשלתית.
 - (ה) החברה מחויבת לניהול "ממשל תאגידי" בהתאם לחוזרים.
 - (ו) החברה מחויבת לקביעת הרשות בדבר פעולות ומצגים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ולבדיקת התקיימותם.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 1 - פעילות החברה - (המשך)

ד. חוק ותקנות החברות הממשלתיות - (המשך)

3. חוק ותקנות החברות הממשלתיות משפיעים על החברה, בין היתר, בתחומים הבאים: - (המשך)
- (ז) החלטות של חברה ממשלתית ו/או התחייבות לאחת הפעולות האמורות בעניינים אלה טעונות אישור הממשלה:
- (1) שינוי מטרת החברה.
 - (2) הגדלת הון המניות הרשום.
 - (3) שינוי בזכויות הצמודות למניות.
 - (4) הקצאה של מניות החברה או הסכמה להעברת מניות כשהיא דרושה לפי מסמכי היסוד אם יש בהן כדי להביא לשינוי מהותי ביחסי הכוחות בין חברי החברה או כדי להקנות לחבר חדש 10% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות או מכוח ההצבעה בחברה או זכות למנות דירקטור.
 - (5) הנפקת מניות בכורה הניתנות לפדיון.
 - (6) הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה במניות והמרת אגרות חוב במניות, שהוצאו בלי זכות המרה של הלוואה שקיבלה החברה.
 - (7) הפיכת החברה מתברה פרטית לחברה לא פרטית ולהיפך.
 - (8) חידוש ארגונה של החברה, פירוק מרצון, פשרה, סידור או מיזוג עם חברה אחרת.
 - (9) הקמת חברה לבד או עם אחרים ורכישת מניות בחברה קיימת.
 - (10) הענקת זכות אשר יכול שיהיה בה כדי להגביל, במישרין או בעקיפין, את הממשלה.
 - (11) הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים ערוכים במתכונת שהומלצה על ידי לשכת רואי חשבון בישראל לגבי מוסדות ללא כוונת רווח.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בהכנת הדוחות הכספיים:

א. בסיס הדיווח -

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP) על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית בערכים נומינליים.

ב. שיטת הדיווח -

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס נצבר.

ג. מסים -

החברה מוכרת כמוסד ציבורי לפי סעיף 9(2) לפקודה. בתוקף היותה מוסד ציבורי פטורה החברה מתשלום מס הכנסה, אך חייבת בתשלום מס שכר בשיעור של 7.5%.

החברה חייבת בתשלום מקדמות מס בגין "הוצאות עודפות", בשיעור של 90%. המסים בגין ההוצאות העודפות, מוצגים בסעיף ייעודי.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ד. הצמדה ושער חליפין -

1. להלן פרטים על השינויים שחלו במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין היציג של מטבעות חוץ רלוונטיים:

לשנה שנסתיימה ביום

מדד המחירים לצרכן

(בסיס ממוצע 2014)

שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים

דולר של ארה"ב

1 דולר - לפי שער חליפין יציג

שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים

אירו של האיחוד האירופאי

1 אירו - לפי שער חליפין יציג

שיעור השינוי במהלך השנה - באחוזים

31.12.2015 31.12.2016

99.1 98.9
(1.00) (0.20)

3.902 3.845
0.33 (1.46)

4.247 4.044
(10.12) (4.78)

2. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מותאמות לפי המדד אלו הן צמודות בכל תאריך דיווח.

יתרות הצמודות למטבע חוץ מוצגות לפי שער החליפין היציג במועדי העסקאות והמאזנים.
הפרשי הצמדה והפרשי שער נזקפים לרווח או הפסד, בסעיף המימון, עם התהוותם.

ה. השקעה בפרויקטים -

הפרויקטים מוצגים לפי עלות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים של פרויקט. שיעורי הפחת של הפרויקטים הינם כדלקמן (ראה סעיף 2ט' להלן):

%	
1	קירות שיגומים
1	פיתוח מתחמים
2	מרפסת תצפית
4	מפעל גזם
5	פרויקט תאורה
4 - 10	משרדים ומרכז מידע
20	חניונים ושבילי אופניים
2.5	פיתוח מתחם רום ההר

ו. רכוש קבוע -

הסכומים מוצגים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. שיעורי הפחת השנתיים של הנכסים הינם כדלקמן:

%	
6-15	ריהוט ומטלטלין
15-33	מתשבים וציוד
15-20	כלי רכב
2-6.5	מבנים (משרדים)

ז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים בגין סיום יחסי עובד-מעביד -

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. החברה בחרה בתכניות להטבה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתחייבות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - (המשך)

ח. קרן לשערוך זכויות במקרקעין -

שווין לרבות שינוי בשווין של זכויות המקרקעין של החברה, המוצגות לפי אומדן שווי הזכויות, נזקף בקרן הון (באור 6).

ט. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים -

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים מהותיים שחושבו על ידי החברה, אשר שינויים מהותיים בהנחות ובאומדנים אלו עשויים לשנות את ערכם של הנכסים וההתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

1. זכויות במקרקעין

לצורך קביעת האומדן של שווי הזכויות במקרקעין מתבססת החברה על הערכות שווי, אשר מעודכנות מדי שנה, על ידי מעריך שווי תיצוני בלתי תלוי, בהתאם להערכת שווי כלכלית הכוללת, שימוש בטכניקות הערכה, נתוני השוואה והנחות לגבי אומדנים תוך התחשבות בתועלת ובהנאות המופקות מהזכויות במקרקעין ואינו מייצג שווי שוק, שכן, זכויות אלה מוגבלות בסחירות שלהן בשוק החופשי.

במידת השווי נלקחים בחשבון, בין היתר ככל שרלוונטי, מיקום הזכויות, מצבן התכנוני, יעוד הזכויות, תקופת הסכמי ההרשאה, פוטנציאל הזכויות לשימושים עתידיים ותשלומים ששולמו בעת הפקעת זכויות דומות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווין של הזכויות כפי שנאמד על ידי החברה (באור 6).

מקרקעין שהופקעו מוצגים לפי סכום הפיצוי ששולם לנפקעים לרבות הוצאות ישירות לביצוע ההפקעות המיוחסות להפקעות.

2. השקעה בפרויקטים

בקביעת אורכי תקופות החיים השימושיים של הפרויקטים ובמועד תחילת הפחתת מסתמכת החברה על הערכות של מהנדס אזרחי, אשר עשויות להיות שונות מאורך התקופות בפועל (באורים 2' ו-5'). בהיות החברה מלכ"ר, היא אינה מזדכה על הוצאות הפחת לצורכי מס.

3. הערכת שווי

בקביעת שווי של תרומה בעין - עצים שנתרמו על ידי הקרן הקיימת לישראל - מסתמכת החברה על הערכות של אגרונום, אשר עשויות להיות שונות מהשווי בפועל. תרומה זו מהוות לנכסים אשר לשמם היא שימשה.

4. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד במועד יצירת ההכנסה ו/או קבלתה. ההכנסות ממוינות בין ההכנסות מפעילויות לבין ההכנסות ששימשו להשקעות בפרויקטים ולהשקעות ברכוש קבוע. ההכרה בהכנסה בגין פרויקט הינה כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את ההוצאות והעלויות של הפרויקט ו/או כשניתן אישור על ידי הגורם המממן כי הוא מאשר את החשבון.

5. סיכונים סביבתיים

החברה עוסקת במציאת דרכים להתמודדות עם הסיכונים הסביבתיים החמורים הקיימים בפארק באמצעות דיונים וקבלת חוות דעת מקצועיות לרבות ביצוע סקרי סיכונים. היות ולא כל הסיכונים בפארק ניתנים לכיסוי ביטוחי, פועל דירקטוריון החברה לקבל שיפוי מהמדינה עבור הדירקטורים ונושאי המשרה מאחר ולטענת דירקטוריון החברה, העברת האחריות מרמ"י לחברה לא נעשתה כדין ואף לא בתום לב. הרחבה בעניין זה מצויה בבאור 13 ט"ו(2).

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 3 - קרנות, רשויות ומבקרים

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	ההרכב:
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>באלפי ש"ח</u>			
9,124	3,710	ג'13	הקרן הקיימת לישראל
1,867	-	א'13	הקרן לשמירה על שטחים פתוחים
1,065	-	ב'13	רשות ניקוז ירקון
383	225		מבקרים (לרבות המחאות לגביה)
<u>142</u>	<u>-</u>	א'13, 8	איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה)
<u>12,581</u>	<u>3,935</u>		
====	====		

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

<u>31 בדצמבר</u>			ההרכב:
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>באלפי ש"ח</u>			
241	590		הוצאות מראש והכנסות לקבל
11	40		מקדמות מספקים ונותני שירותים
<u>28</u>	<u>28</u>		מס הכנסה - חברה
<u>280</u>	<u>658</u>		
====	====		

פארק אריאל שרון בערבוון מוגבל (חל"צ)

באור 5 - השקעה בפרויקטים

השקעה שנצברה 31 בדצמבר 2016	הפחתות 2016 (**)	תוספות 2016	השקעה שנצברה 31 בדצמבר 2015 (*)	הפחתות 2015 (**)	תוספות 2015 (*)	השקעה שנצברה 1 בינואר 2015	הרכב:
20,664	(216)	-	20,880	(216)	-	21,096	פרויקטים שהסתיימו:
13,202	(139)	-	13,341	(139)	-	13,480	קיר שיגומים דרומי
10,422	(109)	-	10,531	(109)	-	10,640	קיר שיגומים מרכזי
3,878	(86)	-	3,964	(86)	-	4,050	פיתוח מתחמים
3,204	(308)	-	3,512	(308)	-	3,820	מרפסת תצפית
1,612	(108)	-	1,720	(108)	-	1,828	משרדים ומרכז מידע
-	(174)	-	174	(173)	-	347	פרויקט תאורה
36,620	(976)	-	37,596	(976)	181	38,391	חניונים ושבילי אופניים
5,363	(243)	-	5,606	(243)	-	5,849	פיתוח מתחם (אואזיס)
94,965	(2,359)	-	97,324	(2,358)	181	99,501	מפעל גזם
18,450	-	72	18,378	-	211	18,167	פרויקטים בהקמה:
18,197	-	17	18,180	-	237	17,943	סוללות היקפיות
9,566	-	-	9,566	-	-	9,566	הסטת נחל שפירים
17,650	-	805	16,845	-	2,830	14,015	עבודות עפר והסדרת ניקוז
4,411	-	158	4,253	-	1,031	3,222	תשתיות לרום ההר
1,733	-	-	1,733	-	-	1,733	תשטיפים
413	-	21	392	-	260	132	פיתוח נופי לרבות לאורך הנחלים
978	-	5	973	-	13	960	גשר מעל נחל איילון
7,272	-	2,793	4,479	-	378	4,101	הטמנה ורישות צנרת ביו-גז
477	-	477	-	-	-	-	צפרות מגוון ביולוגי
7,476	-	-	7,476	-	679	6,797	מתקני משחקים רום ההר
6,138	-	17	6,121	-	1,013	5,108	עבודות עפר מתחם צמוני ואמפי
3,795	-	92	3,703	-	193	3,510	פיתוח מתחם נחל כופר
60	-	-	60	-	2	58	אגם
3,004	-	334	2,670	-	820	1,850	חנות ופרגולה
91	-	36	55	-	19	36	תשתיות מתחם הכניסה
97	-	-	97	-	1	96	מרכז מבקרים (מבנה 2)
168	-	-	168	-	83	85	פסל "חתך בובל"
788	-	544	244	-	102	142	קיר שיגומים צמוני
4,180	-	210	3,970	-	596	3,374	פיתוח טרסות ושבילים
117	-	116	1	-	1	-	מתחם סעדון ושבילי אופניים
3,330	-	22	3,308	(9)	1,685	1,632	גשר מעל כביש 4
12,896	-	1,760	11,136	-	11,136	-	הסטת נחל אילון ומתחם מיחזור
376	-	316	60	-	60	-	חוות שלם
5,774	-	3,294	2,480	-	2,480	-	הסדרת צומת הכניסה
20,690	-	274	20,416	-	2,497	17,919	פרגולה ציר כניסה
445	-	247	198	-	198	-	פיתוח מתחם הכניסה
3,234	-	3,231	3	-	3	-	כיכר ציר כניסה
1,050	-	875	175	-	175	-	מתקני משחקים מתחם כניסה
152,856	-	15,716	137,140	(9)	26,703	110,446	דרך העלייה להר
247,821	(2,359)	15,716	234,464	(2,367)	26,884	209,947	

(*) סווג מחדש.

(**) לגבי שיעור ההפחתות ראת באור 7ה'.

פארק אריאל שרון בערבונו מוגבל (חל"צ)

באור 6 - הפקעות, פיתוח זכויות - מקרקעין

<u>31 בדצמבר</u>		<u>באור</u>	ההרכב:
<u>2015</u>	<u>2016</u>		
<u>באלפי ש"ח</u>			
14,179	13,178	13ה'	הפקעות מקרקעין
<u>2,086</u>	<u>2,038</u>	13ו' (2)ד)	תשלום בגין מקרקעין
16,265	15,216		
5,512	5,512		פיתוח (פינוי מתחם סעדון)
<u>29,033</u>	<u>29,039</u>	13ו', 6ב'	זכויות במקרקעין
50,810	49,767		
=====	=====		

ב. זכויות במקרקעין (בבעלות רמ"י):

1. ההרכב:

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>מיקום</u>	<u>שטח</u> (מ"ר)	<u>גוש ו/או חלק מגוש</u>
<u>באלפי ש"ח</u>				
-	-	הר הפסולת חירייה	394,214	6,031, 6,029, 6,028 6,169, 6,038
4,451	4,451	מתחם גבעת השלושה	216,550	6,029, 6,028
501	649	מתחם סעדון / לאלו קצב	28,201	6,171
<u>24,081</u>	<u>23,939</u>	מתחם הזרע / חוות שלם	1,143,075	6,171, 6,139, 6,037
<u>29,033</u>	<u>29,039</u>	סה"כ (באור 6ב'2)		
=====	=====			

2. השווי המוערך הינו בין היתר בהתחשב בתועלת ובהנאות המופקות מהזכויות במקרקעין ואינו מייצג שווי שוק, שכן, זכויות אלה מוגבלות בסחירות שלהן בשוק התופשי. לגבי תקופת ההרשאות - באור 13ו'.

3. לקביעת ערכן של זכויות המקרקעין שלה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה. זכויות המקרקעין של החברה המוקנות מהסכמי הרשאה ארוכי טווח של 7 שנים ועוד 49 שנים שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל למטרת הקמת פארק ציבורי. שווי הזכויות מתבסס על הערכת שווי חיצונית ממומחה בלתי תלוי בחברה.

ארבע חוות הדעת של הערכות השווי מצורפות לדוחות הכספיים.

פארק אריאל שרון בערבוו מוגבל (חל"צ)

באור 7 - רכוש קבוע

2016 ב ד צ מ ב ר					ההרכב:
סה"כ	כלי רכב	ריהוט ומטלטלין	מחשבים וציוד	מבנים (משרדים)	
	ש"ח	ב א ל פ י	ב א ל פ י	ב א ל פ י	
4,963	586	1,188	692	2,497	עלות:
477	-	42	27	408	יתרה לתחילת השנה
(193)	(193)	-	-	-	תוספות במשך השנה
5,247	393	1,230	719	2,905	גריעות במשך השנה
1,430	258	425	565	182	פחת נצבר:
386	64	123	87	112	יתרה לתחילת השנה
(68)	(68)	-	-	-	תוספות במשך השנה
1,748	254	548	652	294	גריעות במשך השנה
3,499	139	682	67	2,611	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016
=====	=====	=====	=====	=====	

2015 ב ד צ מ ב ר					ההרכב:
סה"כ	כלי רכב	ריהוט ומטלטלין	מחשבים וציוד	מבנים (משרדים)	
	ש"ח	ב א ל פ י	ב א ל פ י	ב א ל פ י	
3,524	503	1,064	624	1,333	עלות:
1,439	83	124	68	1,164	יתרה לתחילת השנה
4,963	586	1,188	692	2,497	תוספות במשך השנה
1,027	175	311	431	110	פחת נצבר:
403	83	114	134	72	יתרה לתחילת השנה
1,430	258	425	565	182	תוספות במשך השנה
3,533	328	763	127	2,315	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
=====	=====	=====	=====	=====	

באור 8 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		ההרכב:
2015	2016	
באלפי ש"ח	באור	
10,846	6,299	קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים:
169	1,790	חשבונות פתוחים והוצאות לשלם
1,583	1,569	המחאות לפרעון
-	1,087	עובדים ונלוות בגינם
12,598	10,745	איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה)
=====	=====	

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 9 - הון המניות

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>הרכב:</u>
<u>בשקלים חדשים</u>	<u>בשקלים חדשים</u>	
<u>1</u>	<u>100,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
==	=====	(31.12.2015 - זהה).

באור 10 - הכנסות אחרות, נטו

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	<u>הרכב:</u>
<u>באלפי ש"ח</u>			
8,979	2,933	'ג13	קרן קיימת לישראל
142	1,438		איגוד ערים אזור דן
1,582	1,317		פעילויות עצמיות
2,167	1,077	'ד13	קרן ברכה
<u>11,946</u>	<u>(320)</u>	'ב13	רשות ניקוז ירקון (2016 - הקטנת הכנסה בגין שנים קודמות)
24,816	6,445		
<u>(23,234)</u>	<u>(1,077)</u>		בקיוז - הכנסות ששימשו לרכוש קבוע
<u>1,582</u>	<u>5,368</u>		סה"כ הכנסות אחרות, נטו
=====	=====		

באור 11 - עלויות והוצאות

א. עלויות תפעול הפארק ופתיחתו לציבור -

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>באור</u>	<u>הרכב:</u>
<u>באלפי ש"ח</u>			
6,923	6,458		משכורת והוצאות נלוות
4,622	5,917		תחזוקה, תפעול וגינון
2,105	1,998		שמירה, פיקוח ואבטחה
1,582	1,434		מים, חשמל וניקיון
1,358	1,111		יחסי ציבור, שיווק ותדמית
702	735		אירועים והדרכה (**)
976	387		תכנון כולל (***)
691	713		אחזקת רכב (****)
365	298		ביטוח
254	202		סקרים - סביבתיים וסיכונים
<u>2,367</u>	<u>2,359</u>	5	הפחתות פרויקטים
<u>21,945</u>	<u>21,612</u>		סה"כ עלויות תפעול הפארק ופתיחתו לציבור
=====	=====		

(*) סווג מחדש.

(**) עבור הפקת אירועים לקהל הרחב לצרכי שיווק וצרכי הדרכה.

(***) כולל תכנון (לא מפורט) של שטחי הפארק בהתאם למטרות החברה. הוצאות תכנון מפורט של הפרויקטים נכללות במסגרת ההשקעה בפרויקטים.

(****) כולל פחת

54

59

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 11 - עלויות והוצאות - (המשך)

2015	2016	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
3,422	3,660	הוצאות הנהלה וכלליות -
280	424	הרכב:
364	242	משכורת והוצאות נלוות
269	189	אחזקת משרד ומחשב
182	151	אחזקת רכב (**)
269	142	יעוץ ארגוני והשמת עובדים
131	139	שירותי תקשורת
-	135	כיבוד, אירוח ומתנות
211	126	ביקורת פנים
163	94	שכר דירקטורים
116	44	יעוץ משפטי
320	322	ביקורת
5,727	5,668	הדרכות ונסיעות לחו"ל
=====	=====	הוצאות פחת
		סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות
		(*) סווג מחדש.
29	5	(**) כולל פחת

2015	2016	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
(8)	(4)	ג. (הוצאות) הכנסות מימון, נטו -
18	(19)	הרכב:
10	(23)	ריבית ועמלות, נטו - תאגידים בנקאיים
=====	=====	הפרשי שער
		סה"כ (הוצאות) הכנסות מימון, נטו

באור 12 - עסקאות עם צדדים קשורים

חברה ממשלתית נדרשת לתת גילוי נאות בדוחותיה הכספיים לגבי עסקאות ויתרות עם מדינת ישראל. להלן פירוט העסקאות עם צדדים קשורים - הכנסות (הוצאות):

2015	2016	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
28,593	33,091	א. מחזור בגין הכנסות שהוכרו - ממשלת ישראל
(805)	(686)	ב. משכורת מנכ"ל כולל סוציאליות (*)
		ג. הסכמים בין ממשלת ישראל לבין החברה - ראה באור 13א.

יתרות עם צדדים קשורים פורטו בדוחות הכספיים ו/או בבאורים לדוחות הכספיים.

(*) בשנת 2016 כולל שכר וסוציאליות עבור המנכ"ל שקדם בסך של כ-195 אלפי ש"ח, בשנת 2015 כולל סך של 297 אלפי ש"ח עבור תוספת של 100% פיצויים ושלושה חודשי הסתגלות למנכ"ל שקדם.

פארק אריאל שרון בערבוו מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות

ממשלת ישראל -

א.

בהחלטת ממשלה מחודש מרס 2011 הוחלט לתקצב את החברה בסך של 15 מיליוני ש"ח בשנה, וזאת החל משנת 2011 ללא הגבלת זמן. תקציב זה משמש כמקור העיקרי להוצאות השוטפות של החברה, לרבות תפעול ותחזוקת הפארק, שיווק והנהלה וכלליות.

בחודש דצמבר 2015 הודיע המשרד להגנת הסביבה לחברה כי קיצוצים רוחביים שהושגו על המשרד החל משנת 2011, ואשר נמנעו עד כה מהחברה, יכנסו לתוקף החל משנת 2016 ואילך, באופן שיקטין את התקציב השנתי של החברה בגין פעילות שוטפת, ל-12 מיליוני ש"ח לשנה (ככל שלא יושגו קיצוצים נוספים).

במקביל ובנוסף, בחודש פברואר 2014 נערך, בין משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה והחברה "סיכום תקציבי פארק אריאל שרון לשנים 2014-2016", בנוגע למקורות ליישום תכנית הפיתוח של הפארק. על פי סיכום זה בשנת 2014 זכתה החברה לתקציב בסך של 43 מיליוני ש"ח, בשנת 2015 לתקציב בסך של 30 מיליוני ש"ח ובשנת 2016 לתקציב בסך של 17 מיליוני ש"ח, לפני אפשרות לתוספת תקציבית בסך של כ-3-4 מיליוני ש"ח בשנה במידה והחברה תגדיל את מקורותיה העצמאיים בסכומים דומים. על פי הסיכום, סכומים אלה מועברים מתקציבי משרד האוצר (באמצעות המשרד להגנת הסביבה), הקרן לשמירה על שטחים פתוחים הכפופה לרמ"י והקרן לשמירת הניקיון הכפופה למשרד להגנת הסביבה.

בסוף שנת 2015, אושרה לחברה, על ידי אגף התקציבים, תוספת תקציבית בסך של 5 מיליוני ש"ח לפיתוח הפארק, שהתקבלה בשנת 2016 במקביל לביצוע העבודות.

בימים אלה, החברה נמצאת בתהליכי חתימה סופיים של הסכם מול המשרד להגנת הסביבה ואגף התקציבים במשרד האוצר, במסגרתו מוסכם כי החברה תקבל ממקורות משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה והקרן לשמירה על שטחים פתוחים, סך של 202 מיליוני ש"ח בין השנים 2017-2020, לצורך פיתוח הפארק, בהתאם לתוכנית עבודה שהוסכמה. החברה, מצידה, התחייבה לממן, בשנים אלה, 30 מיליוני ש"ח ממקורות אחרים, לטובת פיתוח הפארק וכן 18 מיליוני ש"ח נוספים אשר ככל שאלה לא יגויסו, תכנית העבודה תתעדכן בהתאם.

רשות ניקוז ירקון -

ב.

האחריות החוקית לטיפול בניקוז נחלים, במסגרת השטחים המנוהלים על ידי החברה, חלה על רשות ניקוז ירקון.

במסגרת העבודות להסטת הנחלים (איילון, שפירים וכופר) בשטחי הפארק ושיקומם, בוצעו גם עבודות שמטרתן הסדרת הניקוז. עבור עבודות שבוצעו על ידי החברה שילמה רשות הניקוז לחברה על פי הסכם קיים המתעדכן מדי תקופה בהתאם לתקציביה של רשות ניקוז ירקון.

במסגרת ההפקעות שמבוצעות על ידי החברה בשטחי הפארק, קיימים גם שטחים של תוואי נחלים, אשר רשות ניקוז ירקון היא זו האחראית על ביצוע ההפקעה. על מנת לאפשר משא ומתן יעיל מול הנפקעים מבוצעות ההפקעות בשיתוף עם רשות ניקוז ירקון, אשר משלמת לחברה את חלקה בהפקעות אלה.

בשנים 2014 ו-2015 בוצעו פעולות משותפות של החברה ורשות ניקוז ירקון בנוגע להפקעת שטחים בנחל איילון, הסטת נחל איילון למצב זמני ועבודות במסגרת תכנית הניקוז בהתאם לחוק הניקוז (באור 13 ט'1(ב)(1)).

בשנת 2016 בוצע עדכון של ההכנסה שנרשמה בשנת 2015 בסך של 320 אלפי ש"ח, עקב שימוש ישיר של רשות הניקוז בכספים לצורך קידום ההפקעות על ידה.

קרן קיימת לישראל -

ג.

בשנת 2014 נחתם הסכם לשיתוף פעולה (מיזם) עם קק"ל שבמסגרתו, אמורה קק"ל להפעיל משתלה בשטחי הפארק ולספק לחברה 100,000 עצים ושיחים, בהתאם לצרכי הגינון המתפתחים של הפארק. כמו כן סוכם שקק"ל תעביר לחברה סך של 3.4 מיליוני ש"ח כהשתתפות בפרויקטים בפארק. לצורך הפעלת המיזם, תקצה החברה לקק"ל שטח לצורך הניהול והתפעול הלוגיסטי של הפרויקטים.

בשנת 2014 נשתלו בפארק, על ידי קק"ל, 2,700 עצים ששוים מוערך ב-550 אלפי ש"ח. כמו כן בוצעו, על ידי קק"ל, עבודות להנחת מערכת השקיה בהיקף מוערך של כ-500 אלפי ש"ח.

בנוסף בוצעו על ידי החברה עבודות בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח לפיתוח הפארק ונרכשו עצים בסך של כ-600 אלפי ש"ח במימון קק"ל.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ג. קרן קיימת לישראל - (המשך)

בשנת 2015 נחתם נספח נוסף להסכם שיתוף הפעולה עם קק"ל, לפיו התחייבה קק"ל להעביר 5 מיליוני ש"ח נוספים שיגויסו מתרומות עבור פיתוח מתחם הכניסה וכן 3.4 מיליוני ש"ח עבור המשך פעילות המשתלה ועבודות התשתית בפרויקט מתחם הכניסה. לצורך כך, הקצתה החברה לקק"ל שטח נוסף (33 מ"ר) לשימושה ולטובת קידום המיזמים המשותפים. סוכם כי החברה תשפץ את המבנה וקק"ל תישא בעלויות הכרוכות בביצוע עבודות השיפוץ המוערכות בכ-1 מיליון ש"ח.

החברה ביצעה הלכה למעשה, ובתיאום עם קק"ל, את העבודות. במהלך שנת 2016 גבתה החברה על חשבון ההסכם סך של כ- 5.4 מיליוני ש"ח, מתוך סך של כ- 9.1 מיליוני ש"ח חובות שהיו רשומים בשנת 2015. יתרת החוב הרשום של קק"ל לחברה עומד על סך של כ-3.7 מיליוני ש"ח. החברה פועלת על מנת לגבות את יתרת החוב, אשר גבייתו מתעכבת, בין היתר, בשל פרסום דוח מבקר המדינה בנושא קק"ל וכן בשל חילופי מנהלים בקרן.

נושא ההתקשרות בין קק"ל לחברה נמצא בבדיקה של מבקר המדינה. עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים טרם נתקבלה טיוטת דוח מבקר המדינה.

בנוסף, בשנת 2016 התקבל סך של כ-2.7 מיליוני ש"ח, עבור ביצוע עבודות בנחל שפירים שבוצעו בשנים 2012-2014.

ד. קרן ברכה (Beracha Foundation) -

בחודש נובמבר 2007 נחתם הסכם בין קרן ברכה, קרן פילנתרופית שמטרתה להעניק סיוע בהתנדבות ליהודים החיים בישראל ולשפר את איכות חייהם, לחברה. להלן עיקרי ההסכם:

1. הקרן תעניק לחברה סכום של כ-8 מיליון דולר לפיתוח הפארק, למטרות שהוגדרו ולשמך נועדו (שיקום הר הפסולת חירייה ולשילובו במתחם הפארק) במסגרת מנגנון של Matching למול תקציבי הממשלה.

2. עד 31 בדצמבר 2014, תרמה קרן ברכה לחברה סך של כ-6.9 מיליוני דולר.

3. בשנת 2015 העבירה הקרן סך של כ-560 אלפי דולר, ובשנת 2016 סך של 180 אלפי דולר. יתרת הסכום בסך של כ-180 אלפי דולר אמורה להיות משולמת לאחר השלמת ביצוע טרסות פנימיות בצד המזרחי של ההר.

4. בנוסף לאמור לעיל, העבירה הקרן לפארק תרומה עבור הקמת הפסל "חתך בזבל". סך של 25 אלפי דולר הועברו בשנת 2015 עבור תשלום לאמן וסך של 100 אלף דולר הועברו בשנת 2016 לצורך קידום התכנון של הפסל.

ה. הפקעות -

לצורך רכישת הזכויות במקרקעין, סוכם כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תבצע הפקעות על פי סעיפים 5 ו-7 לחוק התכנון והבנייה לשטחים הנכללים בתחום תכנון תג"פ 594 ו-596 (השטחים הכלואים בין הנחלים איילון ושפירים להר חירייה).

בשנת 2016 שילמה החברה סך של כ-119 אלפי ש"ח (2015 - כ-160 אלפי ש"ח) ליועצים לצורך קידום הפקעות מקרקעין.

במסגרת פרויקט הטיית נחל איילון הופקעו, בשנת 2014, שטחים בהיקף של כ-244 דונם. ההסכמים בגין שטחים אלה נמצאים בתהליכים שונים של הכנה ברשות מקרקעי ישראל.

במסגרת פרויקט הטיית נחל שפירים והקמת הסוללה ההיקפית הופקעו, בשנת 2013, שטחים בהיקף של כ-160 דונם לטובת החברה. ההסכמים בגין שטחים אלה נמצאים בתהליכים שונים של הכנה ברשות מקרקעי ישראל.

בשנת 2016, נחתם הסכם בין החברה לבין איגוד ערים דן, לפיו האיגוד ישיב לפארק עלויות שהפארק נשא בהן בקשר עם מקרקעין הקשורים לתג"פ 594 (מתקני מיחזור). במסגרת זו, הושבו לפארק, בין היתר, סכומים ששולמו כפיצויים במסגרת הפקעת מקרקעין, בסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח. סכום זה מוצג כהקטנת סעיף המקרקעין.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

1. זכויות במקרקעין -

1. הרשאה לתכנון -

ביום 9 בנובמבר 2011 נחתם הסכם הרשאה לתכנון בין רמ"י לבין החברה לגבי שטח של 4,515 דונם (כל שטח הפארק למעט שטחי מקווה ישראל שמדרום לכביש ירושלים-תל אביב ושטחי פארק דרום).

2. חזקה במקרקעין -

החברה מחזיקה בפועל בשטחים הבאים:

(א) הר הפסולת חירייה (שטח בן כ-394 דונם), (פרט לשטחים לא מהותיים בבעלות פרטית, שאינן חלק מהסכם ההרשאה). מכוח הסכם אשר נחתם עם רמ"י, הוחקר ההר לחברה לשבע שנים החל מיום 25 בדצמבר 2008 עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של עוד 49 שנים. תמורת ההרשאה שילמה החברה דמי חכירה מראש לתקופת ההרשאה, סך של כ-8 אלפי ש"ח.

החברה נמצאת במגעים מול רשות מקרקעי ישראל, על מנת לקבל חוזה חכירה בגין שטח זה.

הסכם ההרשאה כולל תניה בה נאמר כי החברה לוקחת על עצמה לטפל בכל המפגעים הכרוכים בהר וסביבותיו, דירקטוריון החברה נמצא בקשר מול רשות החברות לקבלת שיפוי מממשלת ישראל לנוכח המפגעים הכרוכים בהר וסביבותיו (באור 13 ט' להלן). תקופת ההרשאה הסתיימה בתודש דצמבר 2015.

(ב) מתחם "גבעת השלושה" (שטח בן כ-216 דונם) הנמצא למרגלותיו הדרומיים של הר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוקטובר 2010 ותקופת ההסכם הינה לשבע שנים החל מיום 3 במרס 2010 עם אופציה להארכה של עוד 49 שנים. החברה פנתה לרמ"י בבקשה לקבל חוזה חכירה.

(ג) "מתחם לאלו קצב" (שטח בן כ-28 דונם) הנמצא מצפון להר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוגוסט 2012 ותקופת ההסכם הינה לשבע שנים החל מיום 17 במאי 2010 עם אופציה להארכה של עוד 49 שנים.

(ד) שטחי "תוות שלם" (שטח בן כ-1,143 דונם) אשר הוחזקו עד לסוף שנת 2012 על ידי חברת "הזרע". בהתאם לתכנית האב שטח זה אמור לשמש כלב הפארק ועליו עתידים להתפרש השימושים האינטנסיביים ביותר של הפארק - בין היתר - אגם, מרכזי מבקרים ומתקני פנאי, ספורט וחינוך סביבתי.

החברה חתמה על הסכם הרשאה מול רמ"י ביום 19 בדצמבר 2012 לתקופה של שבע שנים מיום 1.1.2013 עם אופציה להארכה של עוד 49 שנים.

החברה שילמה לרמ"י כ-2.1 מיליוני ש"ח שהוערכו על ידי רמ"י לכ-75% מסכום התשלום בעיקר בגין המחוברים לקרקע. החברה הגישה השגה וצירפה שומה נגדית מטעמה על פיה החברה אמורה לשלם בגין המחוברים לקרקע, לרבות סכום זניח תמורת ההרשאה, סך של כ-1.2 מיליוני ש"ח. החברה ממתינה להחלטתו של השמאי הממשלתי ושומרת לעצמה את האופציה לפעול בכל דרך שתבחר. ההרשאה על פי הסכם זה הינה ל-7 שנים עם אופציה להארכה של עוד 49 שנים.

2. תביעות -

נכון למועד הדוחות הכספיים לא קיימות תביעות עומדות כנגד החברה וכן לא הוגשו תביעות מטעם החברה כנגד גורמי חוץ.

ערעור שהוגש בשנת 2015 לבית המשפט העליון על ידי נ.ע. לכה בע"מ (המערערת), בעקבות דחית עתירה שלה בבית המשפט המחוזי לביטול מכרז על אי זכייתה במכרז למתקני שעשועים שפרסמה החברה, נמחק בשנת 2016 בעקבות המלצה של בית המשפט למערערת למשוך את הערעור ללא צו הוצאות.

3. התקשרויות -

התקשרויות החברה עם ספקים ונותני שירותים הסתכמו בשנת 2016 לסך של כ-23 מיליוני ש"ח (2015 - כ-50 מיליוני ש"ח) ואשר בגינן שילמה החברה עד למועד עריכת הדוחות סך של כ-14 מיליוני ש"ח. לאחר 31 בדצמבר 2016 ועד למועד החתימה על הדוחות הכספיים נוספו התקשרויות בסך של כ-2.3 מיליוני ש"ח.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. סיכונים סביבתיים -

1. החברה עוסקת במציאת דרכים להתמודדות עם הסיכונים הסביבתיים החמורים הקיימים בפארק והאופייניים לו, לרבות בהתאם לחוזר הרשות 2/2009. לצורך מיפוי מדויק של כלל הסיכונים הסביבתיים שכרה החברה את שירותיה של חברת DHV המתמחה בנושא, אשר סקרה את הסיכונים הרלוונטיים לשיקום הר הפסולת. דוח סופי של חברת DHV הוגש לחברה בחודש יולי 2012. על בסיס כלל הנתונים שהתקבלו נבנתה תכנית עבודה רב שנתית להתמודדות עם הנושאים השונים, בכפוף לכך הטיפול בנושאים השונים בטווח הזמן הקרוב והרחוק מקבל ביטוי בהקצאת המשאבים הכספיים המתאימים בתקציב החברה.

בהתאם לאמור ניתן לחלק את הסיכונים הסביבתיים לשני מתחמים מרכזיים - הר הפסולת ואזור פשט ההצפה (האזור הנמוך בפארק המוצף בחורפים קשים, שאמור להיות מוסדר במסגרת מסילת רכבת רביעית).

(א) סיכונים סביבתיים הנובעים מהר הפסולת:

בשל אופיו המיוחד הר הפסולת מהווה מפגע סביבתי מהיבטים רבים ושונים אותם פועלת החברה לצמצם ולנטרל כליל באמצעים הנדסיים - גאו-טכניים וביצוע ניטורי מעקב. החברה השקיעה רבות בשנים האחרונות אולם עבודה זו טרם הושלמה וכרוכה בהשקעות מהותיות נוספות.

(1) חשש לקריסה והתמוטטות מדרונות ההר וחשיפת גוף הפסולת - למניעת התמוטטות המדרונות ביצעה החברה סוללה היקפית שהושלמה באזור המערבי ולאורך הדופן הדרומית, כמו כן הושלמה בנייה של קיר שיגומים (קונסטרוקציית ברזל ובטון) לאורך הצד המזרחי של הפארק. לחברה נותר להסדיר סוללת עפר בדופן הצפונית של ההר (קיים מילוי קרקע ופסולת בנין שבוצע ללא בקרה). יודגש כי בחודש מאי 2016 יזמה החברה חוות דעת הנדסית בהקשר של יציבות כלל הסוללה ההיקפית להר (מצפון ומדרום) הקיימת בשטח. בהתאם נקבע על ידי מהנדס הקרקע אינג' דניאל מכטה כי על פי חישובים שנערכו על ידו הסוללה בכל השטח מבצעת את תפקידה למניעת גלישה של מדרונות ההר. נוסף על האמור ביצעה החברה קירות שיגומים בצד המזרחי של ההר לצורך תמיכתו (אזור זה משיק עם שטח איגוד ערים אזור דן, לכן לא ניתן היה ליישם סוללות תמיכה מעפר). נותר לביצוע מקטע של כ-200 מטר נוספים של קיר השיגומים בחלק הצפוני מזרחי, אזור זה לא היה נגיש לעבודה בשל נחל איילון שעבר במקום, בשנת 2016 השלימה החברה הסתה חלקית של הנחל שיכולה לאפשר ביצוע המקטע בהינתן התקציב המתאים.

(2) חשש לשקיעות של ההר כתוצאה מהתפרקות פסולת אורגנית - שקיעות אלו עלולות לגרום לפגיעה פונקציונאלית במבנים ותשתיות. לצורך מעקב מבוצעות בדיקות תקופתיות מדי ארבעה חודשים, למעקב שקיעות יחסיות ומוחלטות וקבלת חוות דעת מומחה. בנוסף החלה החברה משנת 2016 בביצוע מעקב ייעודי של מרפסת התצפית והפרגולות המוצבות בה באמצעות סריקת לייזר תלת מימדית, בהתאם לחוות דעת מומחה שהתקבלה בנושא הוחלט לנקוט מהלך של קידום בטיחות של אזור פרגולת התצפית וביצעה החברה עיגון של כל עמודי הפרגולה על פי תכנית מהנדס.

(3) שחרור גז מתאן הנוצר כתוצאה מפירוק פסולת אורגנית בבטן ההר - צמצום משמעותי לסיכון זה מושג בזכות העובדה כי בראש הר הפסולת מצויים כיום כ-100 קידוחי גז, השואבים גז מתאן באופן רציף ומעבירים אותו לניצול כאנרגיה ירוקה במפעל אופיס טקסטיל באזור. המערכת מופעלת על ידי קבלן מטעם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), לצורך הפקת גז מטמנות, המכיל גז מתאן, לו תכונות נפיצות כאשר הוא נמצא בחללים סגורים. שיקום ראש ההר כולל איטום הקרקע ביריעות פלסטיק מיוחדות. מעבר לכך מבצעת החברה ניטורים תקופתיים על פי הנחיות יעץ מומחה מחו"ל לנוכחות ביו-גז מעל פני הקרקע על ההר ובהיקפו. נוסף לאמור במבנים הנמצאים על ראש ההר מותקנים גלאי גז פאסיביים המחברים למערכת התראה קולית וסלולארית.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. סיכונים סביבתיים - (המשך)

1. (המשך)

(א) סיכונים סביבתיים הנובעים מהר הפסולת - (המשך)

(4) תשטיפים - הר הפסולת נבנה ללא תשתיות בסיסיות למניעת זיהום לסביבה. כתוצאה מכך עד לפני שנים אחדות זלגו מההר נוזלים מזהמים (תשטיפים). התשטיפים מכילים גורמי זיהום רבים שהיוו גורם פוטנציאלי לזיהום הנחלים, הקרקע ומי התהום. החברה השלימה מערכת חדשה לאיסוף תשטיפים לאורך הדופן המערבית דרומית הקולטת אותם ומעבירה אותם לטיפול במכון טיהור שפכים על פי היתר מהמשרד להגנת הסביבה. בצידו הצפוני של ההר קיים צינור מאסף ישן, אשר גם הוא מחובר למערכת הסילוק. על פי תכניות החברה תבוצע מערכת חדשה גם בצד הצפוני בשנים הקרובות. בשנת 2016 התגלתה בחלק הצפון מזרחי נביעת תשטיפים, כתוצאה מהסטת נחל איילון. החברה יזמה וביצעה שוחה מאספת בקו סניקה חדש על מנת להבטיח את הזרמת התשטיפים למערכת השפכים. נוסף על האמור החברה מבצעת ניטור תקופתי של הרכב התשטיפים ואת בהתאם לדרישות החוק.

(5) הפרדה ומיחזור - למרגלות ההר פועלת תחנת מעבר לפסולת ביתית כמו גם מתחמים להפרדה ולמיחזור של פסולת אורגנית, פסולת בניין וגזם. כמו כן, הוקם בשנת 2016 מפעל RDF להפקת אנרגיה מפסולת פלסטיק. פעילות זו מנוהלת בשטח הנתון ברשות איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה). למתחמים אלו עשויה להיות השפעה שלילית בהינתן שלא יופעלו כנדרש. החברה מקיימת קשר ישיר וישיבות עדכון תקופתיות עם גורמי המקצוע באיגוד ערים על מנת למנוע השפעות סביבתיות שליליות למבקרי הפארק.

(ב) סיכונים סביבתיים באזור פשט ההצפה:

(1) סיכון הצפה - אזור הפארק הינו אזור מועד להצפות על ידי נחל איילון העובר במרכזו. נערכה תכנית (בהתאם לחוק הניקוז) שמטרתה לווסת את מי הנגר העילי באמצעות הקמת אנגי ניקוז על ידי איתור מקורות המים, שינוי הטופוגרפיה הנוכחית וטיפול במים באמצעות מערכות אקולוגיות. יישום תכנית זו כרוך בהשקעות משמעותיות. תכנית הניקוז הופקדה במהלך קיץ 2012 ואושרה בשנת 2013. מעבר לאמור, ביצוע תכנית הניקוז מהווה תנאי לביצוע תת"ל (תכנית תשתית לאומית) 33 להקמת מסילת רכבת רביעית ברצועה שבין נתיבי איילון. בחודש דצמבר 2016 התקבלה החלטת ות"ל להמליץ לממשלה על ביצוע תכנית הניקוז הכוללת בעיקר את פארק אריאל שרון. החברה מקיימת בשנתיים האחרונות פגישות תאום קבועות עם חברה נתי"ל האחראית על מימוש הפרויקט מטעם משרד התחבורה. לענין זה הגיע החברה להסכמות כלליות שיבטיח את תיקצוב הפיתוח הנופי של הפארק כחלק מעבודות פשט ההצפה. החברה העלתה אל מול הגורמים הממשלתיים והות"ל כי יש להבטיח תיקצוב שוטף קבוע עבור הפארק עבור תפעול ואחזקת השטח לאורך השנים. מעבר לאמור יודגש כי בידי החברה לא נתונות הסמכויות לאכיפה ולטיפול הניקוז, למרות זאת האירוע הגדול ביותר של ניקוז נחל איילון צפוי להתרחש בשטחה (לענין זה מדובר בין היתר במערכות הידראוליות מורכבות הכוללות סכרים ומתקני מים) ולכן הציפייה של הרשויות היא שהטיפול ייעשה על ידי חברת הפארק. הנושא עלה בישיבות ועדת איכות הסביבה של דירקטוריון החברה ויש למצוא פתרון לסוגיה הנ"ל. החברה בשיתוף עם רשות ניקוז ירקון פעלו בשנים האחרונות להסטת הנחלים איילון ושפירים מדופן ההר על מנת לאפשר את שיקומו ולעצור את זיהום הנחלים. העבודות בוצעו בהתאם לתכניות הניקוז המאושרות. החברה מקיימת קשרי עבודה עם משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל (נת"י) שעתידה להוביל את מימון ביצוע הפרויקט, על מנת להבטיח מימון ביצוע של התוכניות הנופיות בתחום פשט ההצפה. יש לתת את הדעת בהקשר של אחריות החברה לנושא ביצוע עבודות הניקוז, תחזוקה ותפעול וכן אחריות התכנון עצמו. במידה ויוחלט כי נושאים אלו יהיו באחריות החברה יש לדאוג לשיפוי וכן להעמדת התקציבים המתאימים לעמידה במשימה המורכבת.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

ט. סיכונים סביבתיים - (המשך)

1. (המשך)

(ב) סיכונים סביבתיים באזור פשט ההצפה: - (המשך)

(2) זיהום מי התהום - החברה מבצעת פעולות ניטור לאיכות מי התהום בקידוחים שברשותה בתחום חוות שלם בהתאם להנחיות רשות המים.

(3) זיהום נחלים - בשטחי הפארק ארבעה נחלים עונתיים. הגדולים שבהם הם נחל איילון ונחל שפירים. מעבר לזיהום הנחלים כתוצאה מאירועים נקודתיים חשוף הפארק לנוזקי זיהום, פגיעה אקולוגית נופית ופגיעה תדמיתית. בנחל איילון במיוחד קיים זיהום מתמשך לאורך עשרות שנים. הנחל ספג וסופג קולחין באיכויות משתנות המהוות מטרד נופי, יתושים ועוד. החברה פנתה מספר פעמים לרשויות הממונות בהם משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה למציאת פתרון למפגע זה. החברה יזמה בשנים 2014-2016 סקרים סביבתיים באגני הניקוז של הנחלים והדוחות הופצו לגורמים הרלוונטיים לטיפול ואכיפת הנושא. בשנת 2016 פנתה החברה לרשות המים המהווה הרגולטור לנושא, בבקשה לפעול לאכיפה ומתן פתרון לקולחים הזורמים בנחל איילון מדי שנה (כ-5 מלמ"ק). בעקבות פניות החברה נערך דיון בוועדת משנה לכיוב בהשתתפות נציגי המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים ואיגוד ערים אזור דן. על פי החלטת הוועדה, מחודש פברואר 2017, ניתן לבעיה מענה חלקי בלבד, כאשר סוכם כי תיבנה תחנת שאיבה ממזרח לכביש 4, אשר תתחיל לפעול עד סוף שנת 2017 באמצעות האיגוד. מהלך זה יפתור את בעיות ההזרמה באביב ובקיץ אך עדיין לא ייתן מענה להזרמות הקולחין בחודשי החורף. עם זאת נטען בדיון כי איכות הקולחים אמורה להשתפר.

2. החברה, באמצעות ועדת הביקורת של החברה נדרשת שוב ושוב לדיונים בעניין הסיכונים הסביבתיים העלולים להתעורר בפארק ומקדישה לכך חלק ניכר מדיוניה. דירקטוריון החברה אף קיבל חוות דעת מקצועיות בתחום מיועצים מקצועיים ובהתאם לכך החליט בין השאר:

(א) להרחיב את היקף הביטוח הניתן לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה מפני תביעות בענין.

(ב) לפעול לשם קבלת שיפוי מהמדינה למקרה של התממשות נזקים סביבתיים משמעותיים בשטחי הפארק.

חברי דירקטוריון החברה הביעו בעבר את חששותיהם בעניין זה במכתבים שנשלחו על ידם לשר האוצר ולשר להגנת הסביבה. במכתבים הבהירו חברי הדירקטוריון כי העברת האחריות בגין מפגעים באתר לחברה לא נעשתה כדין ואף לא בתום לב. במכתבים דרשו חברי הדירקטוריון כי המדינה תחתום על כתב שיפוי וכן תיתן ערבות לחבות שלהם בגין מפגעים, ככל שזו קיימת. החברה מחזיקה בפוליסה שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה. יוער כי, הוראת סעיף 259(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 מאפשרת קביעה בתקנון החברה לפיה יינתן פטור מראש לנושא משרה מאחריותו בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה. הוראה כאמור לא קיימת בתקנון החברה ויש לבחון זאת משפטית.

זכויות גז -

בשטחה של החברה, שהוקצה על פי הסכם ההרשאה עם רמ"י, נמצאים מצבורי ביו-גז. לפי ההסכם בין החברה לבין רמ"י, מוקנית לחברה הזכות להפיק את הביו-גז בשטחים שהוקצו לה. בפועל, איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) הוא הגורם שמפיק את הגז, באמצעות גוף פרטי עמו התקשר, לפי הטענה, לפני הקמת החברה. לחברה ידוע, כי בנוסף לפעילות איסוף הביו-גז ומכירתו, מקבל איגוד הערים, חלק מההכנסות ממכירת CDM (זכויות הפחתת פליטה), הנובעים מניצול הביו-גז המופק בשטח הפארק.

פעילות הפקת הביו-גז טומנת בחובה סיכונים בטיחותיים שונים, וכפופה לדרישות גורמי פיקוח, ובהם המשרד להגנת הסביבה, למתן דיווחים ומידע, בהתאם - בין היתר - לתכנית החלה על השטח. דרישות אלה מופנות לחברה, מכוח זכויותיה בקרקע.

פארק אריאל שרון בערבון מוגבל (חל"צ)

באור 13 - התקשרויות, זכויות, תביעות והתחייבויות - (המשך)

י. זכויות גז - (המשך)

החברה מנהלת משא ומתן מול איגוד ערים דן במטרה להגיע להסכמות עם האיגוד להסדרת הפעילות במשך תקופת ביניים, בכל הנוגע לקבלת מידע, דיווחים, וניטור פעילות הביו-גז, על מנת לשמור על שיגרת פעילות בטוחה בתחומי הפארק, באופן שמעגן נהלים על פיהם עובדים הצדדים כיום ולשפרם. החברה שומרת לעצמה את הזכות למצות את זכויותיה בקשר עם הפקת הביו-גז והתועלות הכלכליות הנובעות מכך, באפיקים מנהליים ומשפטיים העומדים לרשותה.

יא. איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) -

לחברה מספר התקשרויות מול איגוד ערים אזור דן (לתברואה וסילוק אשפה):

1. התקשרות לביצוע משותף של דרך עוקפת לכניסת רכבים להר הפסולת. מטרת ההתקשרות הינה לאפשר גישה נוחה ובטוחה למבקרים בהר. דבר זה יאפשר עלייה של רכבים פרטיים להר גם במהלך השבוע, מה שנמנע עד כה, לאור תנועת משאיות הזבל בשטחי האיגוד.
במסגרת התקשרות זו, מבצע הפארק, באמצעות קבלן משנה, את פיתוח הדרך והאיגוד משלם לפארק בגין חלקו בעבודות. ההתקשרות מול האיגוד בנושא זה, עומדת על סך של כ-4.5 מיליון ש"ח, אשר מתוכה חויב האיגוד עד ליום 31 בדצמבר 2016 על סך של כ-1.5 מיליון ש"ח. תמורה זו, מוצגת בדוחות הכספיים כהקטנת הוצאה. כמו כן, בהתאם להסכם בין הצדדים, שולמה לפארק מקדמה על ידי האיגוד על סך של 1.5 מיליון ש"ח, אשר מוצגת בדוחות במסגרת סעיף הזכאים.
2. התקשרות נוספת בין הצדדים, עיקרה השבת כספים לפארק בגין סכומים שהושקעו לצורך העמדת שטחי תג"פ 594 (תוכנית המייעדת שטחים אלה לצורך מתקני מיחזור) לאיגוד - סך ההתקשרות עומד על סך של 5 מיליון ש"ח, אשר מתוכו שולם לפארק במהלך שנת 2016, סך של 2.5 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה סך של 1.1 מיליון ש"ח נרשם כנגד הקטנת סעיף המקרקעין (הפקעות). על פי ההסכם, יתרת הסכום של 2.5 מיליון ש"ח, תשולם לפארק, לאחר הקצאת השטחים על ידי רמ"י לאיגוד.
3. הסכמים שונים בנושאי תפעול שונים ושיתופי פעולה במסגרת פעולות משותפות לקהל הרחב בפסח ובסוכות.

א. גורמי סיכון פיננסיים

לחברה פעילות החושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים. ניהול הסיכונים מתבצע על ידי החברה ומתמקד בצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים לרבות נכסים הכוללים, בין היתר, מזומנים וחייבים ויתרות חובה, וכן התחייבויות פיננסיות הכוללות, בין היתר, זכאים ויתרות זכות לרבות ספקים ונותני שירותים.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים פיננסיים:

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מדד מחירים לצרכן -

לחברה אין נכסים והתחייבויות מהותיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (באור ד2').

(ב) סיכון מטבע חוץ -

החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשערי חליפין (בעיקר מול הדולר והאירו) (באור ד2'), בגין תשלומים ליועצים מחו"ל, בהיקף שאינו מהותי ביתס לפעילות החברה.

(ג) סיכון ריבית -

החברה אינה חשופה לסיכונים מהותיים בגין תזרימי המזומנים הנובעים מהתחייבויות פיננסיות ונכסים פיננסיים הנושאים ריבית בשיעורים משתנים.

פארק אריאל שרון בערבונו מוגבל (חל"צ)

באור 14 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים - (המשך)

2. סיכון אשראי

הנהלת החברה מעריכה ומאמינה שאמצעי התשלום הנזילים שלה למועדי הדוחות הכספיים מפוזרים היטב וכי המוסדות הפיננסיים המחזיקים בנכסי החברה איתנים ויציבים פיננסית לאורך זמן ועל כן סיכון האשראי בגינם מינימאלי.

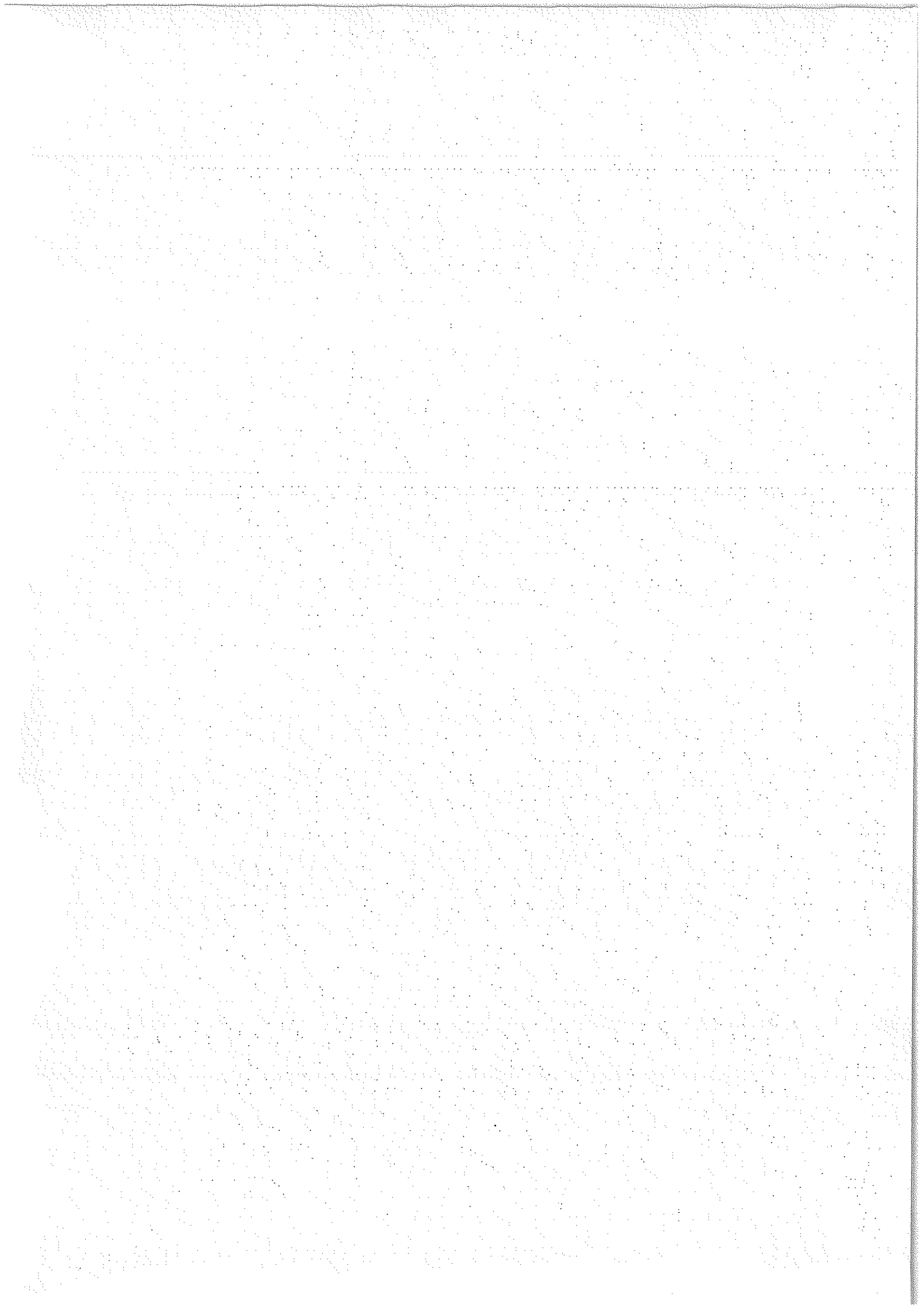
3. סיכון נזילות

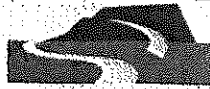
תזרימי המזומנים של החברה תלויים, למעלה מ-90%, בממשלת ישראל, אשר נוהגת לשלם לחברה רק לאחר דיווח על ביצוע התקציב (תקציב פיתוח ותקציב פעילות שוטפת), לעיתים בפערי עיתוי מהותיים מביצוע העבודה בפועל. בעבר נהג המשרד להגנת הסביבה לשלם לחברה באופן שניתן היה לגשר על פערי העיתוי. לאחרונה, עקב שינוי במדיניות המשרד להגנת הסביבה, קיימים לחברה קשיים לגשר על הפערים הללו.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה תואם או קרוב לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.

פ - 188 / 161175.docx





אריאל שארון | منتزه ارييل شارون | פארק אריאל שרון | Ariel Sharon Park

דו"ח דירקטוריון לשנת 2016

חברת ממשלתית פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ)
ח.פ. 513837724



אוסר בישיבת דירקטוריון מס' 4.17 מיום 30.3.17



יו"ד הדירקטוריון



תוכן עניינים:

- פרק א: חברת פארק ריאל שרון; תיאור פעילותה של החברה והתפתחותה העסקית 3-5**
- חברת פארק אריאל שרון
 - מטרות החברה עפ"י התקנון
 - דירקטוריון החברה
 - מבנה ארגוני
 - חקיקה, תקנות והוראות להם השפעה מהותית על פעילות החברה
 - הענפים בהם פועל התאגיד, מאפייני רישוי, מיסוי ופיקוח ממשלתי עליהם ומידת התחרות בהם
 - תלות בספקים או תלות במקורות חומרי גלם
- פרק ב: גילוי הפעילויות, המטרות והיעדים שנקבעו בחברות הממשלתיות 6-9**
- פרויקטים עיקריים בהם עסקה החברה בשנת 2016
 - אקולוגיה ומגוון ביולוגי בפארק אריאל שרון
 - ריכוז עלויות הפרויקטים
- פרק ג': מצב כספי של החברה 10-13**
- ההתפתחות הכלכלית בפעילויות החברה, לרבות שינויים בהיקפי הפעילויות וברווחיותם
 - מקורות מימון
 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים בגין סיום יחסי עובד-מעביד
 - תוצאות הפעולות- התפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח והפסד של החברה
 - השפעת גורמים חיצוניים: מדיניות כלכלית של הממשלה
 - מיסוי
 - מדיניות ניהול הסיכונים ופירוט הסיכונים הפיננסיים העיקריים בחברה
- פרק ה'- השלכות מהותיות שיש להוראות הנוגעות לאיכות הסביבה לרבות עלויות והשקעות סביבתיות 14-19**
- ביצוע פעולות שיקום והצלה של הר הפסולת
 - טבלה מסכמת את הסכנות המרכזיות, הפעולות הנדרשות וסטטוס הטיפול בהן
 - ביצוע פשט הצפה בשטחי הפארק למניעת הצפות בעת אירועי גשם חזקים
- פרק ו': התקשרויות עיקריות של החברה 20-21**
- קרן ברכה
 - איגוד ערים דן לתברואה
 - טוטו
 - קק"ל
- פרק ז'- מקרקעין 22-25**
- שטחים שהוסדרו לטובת החברה מול רשות מקרקעי ישראל
 - שטחים הנמצאים בהליכי הסדרת מקרקעין לטובת החברה
 - תשלום דמי חכירה לרשות מקרקעי ישראל
 - סטטוטוריקה
- פרק ח'- אירועים חריגים: ארגון מחדש של התאגיד, שינוי מבני בתאגיד 26**
- תוכנית אסטרטגית לחברה
 - הליכים משפטיים



פרק ט'- גילוי על המבקר הפנימי ומידע בנוגע לביקורת הפנימית ----- 27-28
דירקטוריון חברת פארק אריאל שרון בע"מ מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון על מצב
ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בהתאם להוראות חוזרי רשות
החברות הממשלתיות.

פרק א': חברת פארק אריאל שרון; תיאור פעילותה והתפתחותה העסקית

חברת פארק אריאל שרון בע"מ (חל"צ):

החברה הוקמה בעקבות החלטת ממשלה 4416 מיום 20.11.2005 אשר קבעה את עקרונות תקנון החברה, בין השאר כי: "הקמת החברה היא לצורך השגת המטרות הציבוריות המפורטות להלן בלבד, ולא לשם השאת רווחים" וכן כי: "החברה לא תחלק רווחים לבעלי מניותיה";

החברה נרשמה בתאריך 31.5.2006 אצל רשם החברות תחת השם "פארק איילון (2006) בע"מ וביום 13.2.2008 שונה שם החברה ל"פארק אריאל שרון בע"מ";

ביום 17.7.2016 החברה נרשמה בפנקס החברות כחברה לתועלת הציבור (חל"צ).

החברה פועלת תחת המשרד להגנת הסביבה ומשולבת בתכנית הלאומית של המשרד להקמת רצף פארקים מטרופוליטניים בישראל. החברה עוסקת בהקמה, תכנון, ניהול ואחזקה של הפארק המטרופוליטני הגדול ביותר במדינת ישראל, המשתרע על שטח של כ-8,000 דונם, תוך שיקום סביבתי מאסיבי והנגשתן לכלל תושבי המדינה.

מטרות החברה על פי התקנון:

- ✓ לעסוק בתכנון, בפיתוח, בהקמה, בניהול ואחזקה של פארק אריאל שרון (איילון) כמשמעו בהחלטות 3562 ו-4416 ובתמ"מ 3/5, אשר ישמש כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ו"ריאה ירוקה" במטרופולין של תל אביב, וייעד לתועלת כלל הציבור למטרות פנאי ונופש, בהווה כמו גם לדורות הבאים.
- ✓ לשמר את פארק אריאל שרון כפארק המהווה שטח ציבורי פתוח, ולנקוט אמצעים למניעת פעילות או שימושים העלולים לפגוע בייעודו ובמטרות שעמדו ביסוד הקמתו.
- ✓ לתאם עם איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה), את פיתוח מרכז המיחזור בתחום פארק אריאל שרון ואת שילובו במרחב הפארק.
- ✓ לפעול לשיקום הר הפסולת חיריה ולשילובו במתחם הפארק.
- ✓ לפעול עם הגורמים המוסמכים על פי דין לשיקום נחל איילון ונחל שפירים.
- ✓ לתאם עם הגורמים הרלוונטיים העוסקים בפיתוחו של "פארק מנחם בגין" את המשך פיתוחו ושילובו בפיתוח פארק אריאל שרון.
- ✓ לתאם עם בית הספר "מקווה ישראל" את פיתוח שטחי מקווה ישראל.



חקיקה, תקנות והוראות להן השפעה מהותית על פעילות החברה

החברה הינה חברה ממשלתית הפועלת בהתאם לחוק החברות הממשלתיות, תש"ל-1975 ובהתאם לתקנות, לכללים ולצווים שנקבעו לפי חוק זה.

הענפים בהם פועל התאגיד; מאפייני רישוי, מיסוי ופיקוח ממשלתי עליהם ומידת התחרות בהם;

החברה עוסקת בפרויקט השיקום הסביבתי הגדול מסוגו במזרח התיכון, תוך הפיכת המתחם לפארק מטרופוליני. המטרה מושגת על ידי הפעולות להלן: שיקום הר חירייה, פיתוח מתחמים ברחבי הפארק (בשטחים שנמסרו לידי החברה) ופיקוח על ביצוע העבודות. תכנון רחב היקף של המתחמים לצד תכנון מקרקעין וליווי משפטי להעברת יתרת הקרקעות, תפעול שטחי הפארק הפתוחים לציבור; קבלת מבקרים, גינון, בטחון, תחזוקה ועוד, גיוס ורתימת משרדי הממשלה השונים אשר נמצאים בממשק עם החברה לפתיחת חסמים, הכנת תכנית פיתוח לשנים הקרובות. יש לציין כי בהיות הפארק שטח גלילי, שאינו נמצא תחת רשות מקומית, אישור היתרים לפיתוח הפארק, נמצא הועדה המחוזית לתכנון ובנייה. הפיקוח התקציבי הינו בידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד האוצר והפיקוח הסביבתי הינו בידי המשרד להגנת הסביבה.

תלות בספקים או תלות במקורות חומרי גלם

החברה צורכת שירותים חיצוניים ממגוון של ספקים ויועצים שנבחרו במכרזים, חלקם תומכים בפעולות ההנהלה החיוניות, חלקם מעניקים שירותי ייעוץ מקצועי וחלקם מבצעים עבודות פיתוח בפארק.

לחברה התקשרות עם שלושה קבלנים שנבחרו באמצעות מכרז מסגרת המבצעים את מרבית העבודות הקבלניות (פיתוח, בנייה וכיוצ"ב) בפארק.

החברה צורכת שירותים מיועצים בתחומים שונים: קרקע, איכות סביבה, קונסטרוקציה, ניקוז, ביוט ומים, תחבורה, חשמל, אדריכלות נוף, אדריכלות מבנים, תאורה, מודדים, יעוץ מקרקעין והפקעות, יחסי-ציבור, יעוץ משפטי, יעוץ שיווקי, יועצי בטיחות ונגישות ועוד.

בנוסף, החברה התקשרה במסגרת מכרז פומבי שערכה, עם חברה המתמחה בעיצוב ייצור והתקנת מתקני שעשועים אשר יוקמו בחמישה מתחמים שונים ברחבי הפארק בהתאם לתקציב שיעמוד לרשות החברה.



דירקטוריון החברה:

מס'	שם הדירקטור	תאריך מינוי אחרון	סיום כהונה	נציג	הערות
1	מוטי ששון	אוגוסט 2013	אוגוסט 2016	עיריית חולון	סיים כהונתו
2	אורלית שאוליאן	אוגוסט 2013	אוגוסט 2016	משרד האוצר	סיימה כהונתה
3	פיני יצחקי	דצמבר 2013	דצמבר 2016	משרד ראש הממשלה	סיים כהונתו
4	עופר לינצ'בסקי	נובמבר 2016	נובמבר 2019	נציג ציבור	מונה בנוב' 2015 לחבר דירקטוריון ובאפריל 2016 ליו"ר הדירקטוריון
5	גידי מזור	אוקטובר 2015	אוקטובר 2018	המשרד להגני"ס	
6	ראובן לדיאנסקי	מרץ 2016	מרץ 2019	עיריית ת"א	
7	משה (קושה) פקמן	מאי 2016	מאי 2019	נציג ציבור של ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	
8	חגית אווה שמאי	מאי 2016	מאי 2019	נציגת ציבור של ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	

- באוגוסט 2016, יו"ר הדירקטוריון שלח מכתב פנייה לשר האוצר ולשר להגנת הסביבה בבקשה למינוי דחוף של דירקטורים לחברה.
- נכון לסוף שנת 2016, מנתה החברה 6 דירקטורים.

פעילות הדירקטוריון בשנת 2016

בשנת 2016, נערכו 13 ישיבות דירקטוריון, 6 ישיבות ועדת כספים ומינהל, 5 ישיבות ועדת ביקורת, 3 ישיבות ועדת איכות סביבה ובטיחות וישיבת ועדה משותפת של ועדת ביקורת ושל ועדת איכות סביבה ובטיחות 1. בנוסף, התקיימו 15 ישיבות בנושא הליך איתור מנכ"ל לחברה;

הליך איתור מנכ"ל לחברה- בחודש ינואר 2016 מונתה הגבי שרון רז למי"מ מנכ"ל החברה ובאפריל 2016 למנכ"ל בפועל. בסופו של הליך האיתור, בחודש ינואר 2017, מינה דירקטוריון החברה את הגבי רז כמנכ"ל חברת פארק אריאל שרון, בכפוף לאישור השרים ובדיקת הועדה לבדיקת מינויים.



מבנה ארגוני:

בדצמבר 2016 מנתה החברה 30 עובדים קבועים, העסיקה 24 מדריכים ו-7 דיילים בחוזה העסקה שעתי לטובת ניהול קהל המבקרים במתחם ההר הפתוח לציבור הרחב.

פרק ב': גילוי הפעילויות, המטרות והיעדים שנקבעו בחברות הממשלתיות

פרוייקטים עיקריים בהם עסקה החברה בשנת 2016:

הר הפסולת "חיריה"

אתר חירייה שימש לאורך עשרות שנים כאתר המרכזי והגדול בישראל לקליטת פסולת בגוש דן. האתר הוקם ללא הגנות סביבתיות מתאימות וייצר מטרדים סביבתיים, תברואתיים ובטיחותיים רבים. בהתאם וכתנאי בסיסי לפתיחת האתר למבקרים; נכון להיום כמחצית משטחי ההר על שטח כולל של כ- 200 דונם שוקמו ופתוחים לציבור. בשטח הנ"ל הושקעו משאבים רבים בתשתיות ליצירת אזורים מגוונים לפעילות פנאי ונופש לרבות מדשאות, אגם ביולוגי, אזורי נטיעות מוצלים, עמדות תצפית, מרכז מבקרים ובית קפה. בשנת 2016 המשיכה החברה בפעילות בתחום שיקום ופיתוח כמפורט. חשוב להדגיש כי שיקום ההר הפסולת הוא פעולה מתמשכת לעשרות שנים. ביצוע העבודות לשיקום מהווה את שלב הבסיס. לאור המורכבות ההנדסית-סביבתית של ההר בעת הקמתו, ללא כל הגנות, מכריחה את החברה למחויבות ארוכת שנים לניטור ומעקב ויכולת למתן מענה למצבים בלתי צפויים.

- **ניטורים במהלך שנת 2016 המשיכה החברה בביצוע פעילויות ניטור למעקב:**
 - ג- ניטור פסיבי קבוע באמצעות גלאי מתאן המותקנים בכל המבנים על ההר ומכוילים מדי תקופה ע"פ הנחיות היצרן הרכב, ניטור אקטיבי המבוצע ע"י מעבדה מוסמכת ע"פ תוכנית בתדירות ממוצעת כל שלושה חודשים בכל רחבי ההר וכן בשוחות תת קרקעיות (מדי חודש) וכמות התשטיפים ומעקב שקיעות.
- **טיפול בתשטיפים**
- החברה המשיכה בביצוע ניטור לאיכות התשטיפים (מדי 4 חודשים) ומדידת הספיקה ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.
- ביצוע שוחת תשטיפים צפונית וקו תשטיפים לאורך קיר שיגומים- במסגרת עבודות של הסטת נחל איילון, התגלתה נביעת תשטיפים בצד הצפוני של ההר, בהתאם פעלה החברה לאיסוף וסניקת התשטיפים למערכת השפכים על מנת למנוע את זיהום נחלים. שוחת תשטיפים זו הגדילה את נפח איסוף התשטיפים הנובע מההר.



- מעקב שקיעות בהר- משום העובדה שההר מכיל ברובו פסולת אורגנית המתפרקת כל העת, נוצרים בהר תזוזות ושקיעות. החברה מבצעת מעקב שקיעות בתדירות של שלוש פעמים בשנה. בדגש על יציבות מרפסת התצפית והפרגולות. הממצאים מראים על שקיעה בקצב של 0.5-0.9 מ"מ בחודש. קצב השקיעה דועך לאורך הזמן מאז תחילת המדידות בשנת 2012. ע"פ חוות דעת יועץ אין סכנה ליציבות מרפסת התצפית בהתאם ממשיכה החברה במעקב. נוסף על האמור מבצעת החברה מדיה בתלת מימד של פרגולות התצפית על מנת לזהות באם קיימות תזוזות, בהקשר זה ביצעה החברה בשנת 216 עיגון ביטחון של עצי הפרגולה ע"פ תוכנית מהנדס.
- **דרך עלייה להר**: בשנת 2016 החלה החברה לביצוע ציר עלייה להר העוקף מצפון את מתקני המחזור של איגוד ערים דן לתברואה. דרך זו מסלולית המבוצעת בשיתוף מימון עם איגוד ערים דן תאפשר הפרדת זרמי התנועה למבקרים מזרם תנועת המשאיות במתחם. העבודות מבוצעות בשטחים הנמצאים בחזקת איגוד ערים דן.
- **סוללות היקפיות**- ע"פ החלטת וועדת איכות סביבה ביצעה החברה בשנת 2016 סקר קרקע לבחינת יציבות הסוללה ההיקפית להר. דו"ח המהנדס, שאף הציג אותו בישיבת הוועדה וענה לשאלות הדירקטורים, קבע כי במצב הקיים הסוללה ההיקפית נותנת מענה הולם למניעת גלישה של מדרונות ההר.
- **קיר השיגומים**- בצד המזרחי של ההר בוצע עד כה קיר שיגומים במקטע הדרומי והמרכזי שמטרתו לצמוח את מדרון ההר ממזרח. במהלך 2016 נמצא כי ברגים במספר מקומות בקיר המרכזי נפלו. בהתאם ערכה החברה סקר שטח ומדידות ע"פ הנחיות מהנדס קרקע וקונסטרוקטור המתכנן של הקיר. הממצאים הראו שנפילת הברגים הייתה כתוצאה מתזוזות ההר וכי אין לעניין זה משמעות הנדסית או השפעה על יציבות הקיר. לאישוש הנושא פנתה החברה למהנדס קונסטרוקטור נוסף. לחוות דעת שנייה. הממצאים הועברו אליו במלואם והמסקנה הייתה זהה. ע"פ המלצת המהנדס החלה החברה בביצוע ניטור תקופתי בתלת מימד של תנוחת הקיר על מנת לוודא כי אין תזוזות אופקיות.

הפעילות העיקרית המתקיימת בהר כוללת:

- ✓ הנגשת התוכן הסביבתי- אקולוגי הייחודי לפארק באמצעות פיתוח מערכי הדרכה והתאמתם למגוון אוכלוסיות ויצירת שיתופי פעולה עם גורמים מוסדיים כגון צה"ל ומשרד החינוך.
- ✓ ביקור משלחות בינלאומיות של יזמים, מתכננים, שגרירים ושרי הגנת סביבה ללימוד ייחודיות הפרויקט ויישום בארצם.
- ✓ אירועי טבע ותרבות ופעילויות לקהל הרחב במועדי ישראל ובחופשות להגדלת החשיפה לפארק ואת מספר המבקרים
- ✓ פעילויות הדרכה לכל המשפחה בדגש על אחריות סביבתית וחינוך לתיקון ושמירה על הסביבה. הסיורים מותאמים לקהלי יעד שונים ונערכים הן בשטחי הפארק הפתוחים והן ברום ההר.
- ✓ מערך לתקשורת שיווקית עם קהלי מטרה מגוונים המשמשת גם להעלאת המודעות וגם לפרסום פעילויות ייחודיות בפארק. המערך כולל פעילות ברשתות חברתיות בדגש על פעילות פייסבוק, מעי דיוור, פעילות יח"צ בתקשורת וחומרים פרסומיים בעברית ובאנגלית.
- ✓ סה"כ מבקרים בהר במסגרת סיורי קבוצות, אירועי תרבות וקהל רחב בשנת 2016 כ- 213,000 איש



מתחם הכניסה הצפוני לפארק אריאל שרון

בהתאם לתכנית האב של הפארק, מתחם זה ישמש כשער הכניסה הראשי ושטחים אלה יהיו את "לב הפארק" ובו צפוי לפעול מרכז מבקרים, מתקני נופש, פנאי ובילוי וכן מרכז העוסק במגוון ביולוגי ובצפרות. המתחם ישמש גם כנקודת היציאה לסיורים רגליים ורכובים (באופניים וברכבים חשמליים יעודיים) בשטחי הפארק ויוקמו בהם מערכת שבילי אופניים, גני שעשועים, מתחם מסחרי, אגם רחב ידיים, מתחם אקולוגי לצפרות, אמפיתיאטרון, מתחמי חנייה ועוד.

להלן הפרויקטים העיקריים במתחם זה:

- 1. המתחם ההיסטורי חוות שלם** - בשנת 2016 השלימה החברה עבודות פיתוח במתחם שכלל עבודות שימור של חמשת המבנים ההיסטוריים ששיכנו את האגרונומים הראשונים שפיתחו את הזרעים למדינה הצעירה, פיתוח נופי של המתחם והקמת השילוט בו. כמו כן, השלימה החברה מרכז מבקרים בחווה הכולל מייצג המספר את סיפורו של המקום.
- 2. תכנון וביצוע ציר כניסה ראשי** - בשנת 2014 החלה בתכנון ציר הכניסה הראשי לפארק, מדרך חיים בר לב (מתחם הכניסה הצפוני). בשנת 2015 החל ביצוע ציר הכניסה הראשי, אשר כולל פרגולה מרכזית באורך 250 מ', ציר מרוצף מתחתיה ותשתיות מים, ביוב, וניקוז, תאורה, והכנות חשמל ותקשורת לאורכה. העבודות הנייל (שהינן שלב א' לפרויקט) צפויות להסתיים במהלך 2017.
- 3. מרכז צפרות ומגוון ביולוגי** - בשנת 2016 החלה החברה בהקמת מרכז צפרות ומגוון ביולוגי. המתחם כולל אגם אקולוגי, פיתוח נופי, עמדות תצפית ותחנת טיבוע לציפורים. המקום ישמש לפעילות הדרכה והסברה על המגוון הביולוגי המתקיים בפארק לקבוצות ולמבקרים פרטיים. העבודות במתחם צפויות להסתיים במהלך שנת 2017.
- 4. מסלולי אופניים** - במהלך 2016 בוצעו עבודות הסדרת ניקוז, בטיחות ונגישות לשבילי האופניים בכלל ולקטע מסלול לאימונים לרכיבה תחרותית, בפרט. כמו כן, החלה העבודה בפיתוח מקטע לדוגמא של שביל אופניים לציודו של שביל להולכי רגל הכולל אזורי אתנחתות ותאורה. העבודה בעיצומה וצפויה להסתיים במהלך שנת 2017. העבודה מבוצעת במימון קרן המתקנים.
- 5. מסלול אופניים "אופני-דן"** - בשנת 2016 חתמה החברה הסכם עם חברת "אופני-דן" לתכנון וביצוע של מסלול אופניים ליוממות בין העיר אזור לת"א, דרך שטחי הפארק. חברת "אופני-דן" אמונה על תהליך התכנון והביצוע האמורים להתבצע ב 2016-2017. עבודת התכנון החלה לקראת סוף שנת 2016 ובמהלך שנת 2017, צפויה החברה להשלים את תכנון השבילים יחד עם חברת נתיבי איילון ולהגיש בקשה להיתר בנייה.
- 6. תכנון צומת הכניסה הראשי לפארק והסדרות בטיחותיות** - תכנון צומת כניסה מרומזרת לפארק מכביש 461 נמצא בתכנון מתקדם על ידי נתיבי ישראל כחלק מפרויקט "מהיר לעיר". מנכ"לית החברה נפגשה עם מנכ"ל נתיבי ישראל על מנת להבהיר את חשיבות ביצוע הפרויקט ככל הניתן על מנת לאפשר פתיחת המתחם הצפוני לציבור. החברה מקיימת פגישות תיאום שוטפות עם מנהלי הפרויקט מטעם נתיבי ישראל. על פי הצפוי, בשנת 2017, עתיד להסתיים שלב התכנון, לקראת ביצוע במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018.



אקולוגיה ומגוון ביולוגי בפארק אריאל שרון:

אחד היעדים החשובים של הפארק הוא שמירה של בתי גידול למגוון ביולוגי כמו גם יצירה ושיחזור של בתי גידול שהיו קיימים באזור מישור החוף והשפלה בכלל ושטחי הפארק בפרט. כידוע, הפארק יוצר רצף של שטחים פתוחים המהווים מסדרון אקולוגי (ecological corridors) לתנועה ומעבר של בעלי חיים. לשימוש אקסטנסיבי המיועדים לשמירה ושיחזור של בתי גידול טבעיים לחי וצומח.

מסדרונות אקולוגיים עשויים לפצות במידת מה על שבירת רצף השטחים הפתוחים, הנגרמת על ידי תהליכי בנייה ופיתוח. שבירה זו נחשבת כאחד הגורמים העיקריים לנסיגה במגוון הביולוגי. תפקידם המרכזי של מסדרונות אקולוגיים הוא לאפשר תפוצה או תנועה של אורגניזמים בין מקום אחד למשנהו. בעלי חיים עשויים להשתמש במסדרונות לצרכים שונים - נדידה עונתית, חיפוש מזון, הפצה, חיפוש בני זוג ורבייה.

העיסוק בשטחים פתוחים הנמצאים בקרבה לסביבה עירונית הוא מהחשובים באקולוגיה המודרנית. השטחים הטבעיים המרוחקים מהשפעת האדם הולכים ומתמעטים ובמקומם מתפתחים אזורים "טבעיים למחצה", הקולטים חלק מהמגוון הביולוגי שנפלט מבתי הגידול שנעלמו.

קיומם של שטחים פתוחים בהיקף נרחב בלב האזור האורבאני הצפוף מספק הזדמנות נדירה לשמירה ושיחזור של מערכות אקולוגיות טבעיות והמגוון הביולוגי המתקיים בהן וכן מייצר הזדמנות לתושבי הסביבה לחוות טבע עירוני "קרוב לבית".

סקרים אקולוגיים שנערכו בשטחי הפארק הצביעו על קיומו של מגוון ביולוגי עשיר הכולל בין השאר מגוון של למעלה מ-200 מיני ציפורים (עבורם משמשים שטחי הפארק כתחנת עצירה על ציר הנדידה) ולפחות 15 מיני זוחלים (בהם 8 מיני נחשים) המתקיימים בשלל בתי גידול בשטחי הפארק. ראוי להדגיש כי בין המינים שנמצאו בסקרים נכללים גם מינים נדירים וכאלו שמספרם בטבע נמצא במגמת ירידה. שמירה ושיקום של בתי גידול טבעיים באזור הכולל פעילות אינטנסיבית מהווה אתגר (במיוחד לאור העובדה שבשלב הראשון צפויות בשטחי הפארק עבודות אינטנסיביות ליצירת תחום פשט ההצפה) בו נדרש שיתוף פעולה הדוק של אנשי מקצוע ממגוון דיסציפלינות: מהנדסים, אקולוגים, אדריכלים, מתכננים וכיו"ב.



ריכוז עלות הפרויקטים העיקריים בביצוע החברה:

הפרויקט	היקף כספי כולל באלט"ח (אמדינים)	סכום השקעה מצטבר עד כה באלט"ח	סכום ההשקעה בשנת 2016 באלט"ח	תאריך יעד
סוללה היקפית עבודות עפר	30,000	18,400	72	טווח ארוך
תשתיות לרום ההר	20,000	17,700	845	מדובר בפרוייקט מתמשך האמור להתפרש על פני השנים הקרובות.
מערכת ניקוז תשטיפים	6,200	4,500	158	2018, תלוי בטיפול בסוללות ההר
הסטה ושיקום נחל שפירים	35,000	18,200	17	המשך פיתוח מותנה בביצוע תוכנית הניקוז
פיתוח מתחם הכניסה	30,000	21,000	600	מדובר בפרוייקט מתמשך האמור להתפרש על פני השנים הקרובות.
שבילי אופניים-	10,000	4,200	200	2017
מרכז צפרות ומגוון ביולוגי	11,000	7,300	2,800	מהלך שנת 2017
גשר מעל נחל איילון	22,000	400	20	הפרוייקט הוקפא עד למציאת מקור תקציבי למימון
עבי עפר מתחם צפוני ואמפי	18,500	7,500	-	במהלך שנת 2016-2017
מקרקעין והפקעות	23,000	16,300	160	במהלך שנת 2018
אגם	20,000	3,800	90	במהלך שנת 2019
פיתוח נחל כופר	6,500	6,100	20	2016
פיתוח טרסות ושבילים ברום ההר	21,000	800	500	מדובר בפרוייקט מתמשך האמור להתפרש על פני השנים הקרובות.
פרגולת ציר כניסה	15,000	5,800	3,300	2017
מתקני משחקים מתחם הכניסה	8,000	3,300	3,300	2017
הסטת נחל איילון- שלב א'	3,300	3,300	20	הסתיים
תשתיות מתחם הכניסה	11,000	3,000	350	מהלך שנת 2017-2018
מתחם חוות שלם	12,000	13,000	1,800	2016

החברה פועלת להגשמת מטרותיה באמצעות ביצוע הפרויקטים שפורטו בסעיפים הנ"ל. כל זאת תחת מדיניות כוללת המדגישה את הקיימות ושיתוף הפעולה, על פי תוכנית האב התכנונית (Master plan) המבוססת על שיקום הטבע הסביבתי.



פרק ג': מצב כספי של החברה

התפתחות הכלכלית בפעילויות החברה, לרבות שינויים בהיקפי הפעילויות וברווחיותם

בחודש פברואר 2014 חתמו משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה וחברת פארק אריאל שרון על "סיכום תקציבי פארק אריאל שרון לשנים 2014-2016". על פי סיכום זה, התחייבה המדינה להעביר לפארק סך כולל של 72 מלש"ח על פני שלוש השנים, שמתוכן, 18 מלש"ח מקרן הניקיון, 21 מלש"ח מהקרן לשמירה על שטחים פתוחים והיתר במימון משרד האוצר. טרם הועבר במסגרת הסכם זה, סך של כ- 21 מלש"ח (16 מלש"ח – המשרד להגניס ו- 5 מלש"ח קרן שטחים פתוחים).

בסוף שנת 2015, הודיע המשרד להגנת הסביבה כי החל משנת 2016, המשרד מפחית 3 מלש"ח מהכספים שמועברים אליו מתוקף החלטת ממשלה 3055, עקב החלה רטרואקטיבית של קיצוצים רוחביים.

בהקשר זה, קיים גרעון מובנה בתקציב החברה לפעילות שוטפת המיועד בעיקר לתפעול ותחזוקת שטחי הפארק ופתיחת הפארק לציבור, אשר עומד על סך של 26 מלש"ח ואילו מקורות המימון העובדים לרשות החברה לשם כך עומדים על סך של כ- 13 מלש"ח בלבד! לאור האמור, החילה החברה על עצמה תוכנית התייעלות בשנת 2016 במסגרתה צומצמו הוצאות השכר בחברה.

החברה מתחילה בימים אלה לנהל מו"מ מול משרד האוצר, לצורך מימון הפער בתחום זה, אשר הכרחי להמשך פעילותה התקינה של החברה.

כמו כן, החברה קיימה במהלך כל שנת 2016 מו"מ מול משרד האוצר והמשרד להגנת הסביבה, על מנת להגיע לסיכום תקציבי לפיתוח הפארק לשנים הבאות. בימים אלה, נמצא ההסכם בתמימה, לפיו יועברו לחברה לצורך פיתוח הפארק, סך של 202 מלש"ח בין השנים 2017-2020 לפי החלוקה - משרד האוצר - 114 מלש"ח, קרן הניקיון - 40 מלש"ח והקרן לשמירה על שטחים פתוחים - 48 מלש"ח. כמו כן, החברה התחייבה להוסיף ממקורותיה סך של 30 מלש"ח על פני השנים 2017-2020 וסך של 18 מלש"ח, אשר ככל והחברה לא תצליח לגייס סכום זה, תקטן תוכנית הפיתוח בהתאם.

חתימה על הסכם זה, תאפשר לחברה להתחיל בתוכנית הפיתוח הרב שנתית בהיקף של 250 מלש"ח, אשר אמורה לקדם באופן משמעותי את פיתוח מתחם הכניסה ומתחם האגס, באופן שיאפשר את פתיחת המתחם כולו לקהל הרחב, תוך המשך שיקום ופיתוח הר הפסולת המשוקם. להלן נתונים נוספים המשקפים את פעילות החברה:

- מתזור החברה ירד בשיעור של כ- 77% ביחס לשנת 2015 ועמד על כ- 41.6 מלש"ח, לעומת כ- 53.3 מלש"ח, בשנת 2015. קיטון זה פועל במקביל לקיטון בהשקעות החברה בפארק בשנת 2016.

- בשנת 2016, חלה האטה בפעילות הפיתוח של הפארק ביחס לשנים הקודמות וזאת לאור העובדה שבהיעדר אופק תקצוב, החברה לא יכלה לתכנן את פעילותה לטווח הארוך והופסקה פעילות התכנון, שהינה הבסיס לפיתוח. עם זאת, פעלה החברה להמשך שיקום הר הפסולת המשוקם ופיתוחו לטובת קהל המבקרים וכן פעלה לקידום פיתוח פרגולת ציר הכניסה, שבילי האופניים, מתקני משחקים ומרכז המגוון הביולוגי ומרכז הצפרות. פרויקטים אלה, עתידים



- להסתיים כולם בשנת 2017. היקף ההתקשרויות לסוף שנת 2016 בין היתר, בגין התקשרויות אלה על כ- 23 מלש"ח ואשר מתקצבות מהתחייבויות הגורמים המממנים בשנת 2016. ההשקעות בסוף 2016 עומדות על כ- 248 מלש"ח, לעומת 235 מלש"ח, בסוף שנת 2015.
- היקף המאזן עומד על כ- 310 מלש"ח ומייצג את סך היקף הנכסים של החברה.
- החברה אינה חברה למטרת רווח ולא רושמת בדוחותיה רווח כלשהו.

מקורות מימון

הכנסות החברה בשנת 2016 עמדו על 41.6 מלש"ח. מתוכם 33 מלש"ח מהממשלה המהוות כ- 80% מהכנסות החברה (53% בשנת 2015), 3 מלש"ח מקרן קיימת לישראל, 1 מלש"ח מקרן ברכה בגין סגירת התחייבויות משנים קודמות, 3.5 מלש"ח מאיגוד ערים דן ו- 1.3 מלש"ח מפעילויות החברה.

התחייבויות בשל הטבות לעובדים בגין סיום יחסי עובד-

מעביד

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הטבה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. החברה בחרה בתכניות להטבה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

תוצאות הפעולות- התפתחויות שחלו בסעיפי דוח רווח

והפסד של החברה

קיים קיטון במחזור החברה בשיעור של כ-77% הנובע בעיקר מקיטון היקף המימון הממשלתי בהתאם להסכם המימון התלת שנתי 2014-2016. קיים גידול בנכסים נטו בסך של כ- 12 מלש"ח. הוצאות ההנהלה והכלליות לא השתנו ביחס לשנת 2015 כמו גם הוצאות תפעול הפארק, זאת לאור העובדה שתוכנית ההתייעלות, יצאה לפועל לקראת סוף השנה, לאור עיכובים באישורים מהגורמים הרגולטורים על החברה(רשות החברות והממונה על השכר) וכן מו"מ שהתקיים מול הסתדרות העובדים וועד העובדים, באופן בו עיקר ההתייעלות תבוא לידי ביטוי בשנת 2017.

השפעת גורמים חיצוניים: מדיניות כלכלית של הממשלה

בשנת 2016, הוחלט במשרד להגנת הסביבה, לפעול לאישור ההתקשרות בפטור ממכרו עם החברה. באופן זה, אושרה התקשרות עם החברה לשנת 2016-2017 כספק יחיד של המשרד להגנת הסביבה, התקשרות שאושרה על ידי ועדת הפטור בחשב הכללי, רק בסוף דצמבר 2016. כמו כן, החברה נדרשת לפעול בשנת 2017 לאישורה כזרוע ביצוע של המשרד להגנת הסביבה באופן שיאפשר למשרד להתקשר עם החברה באופן קבוע. לאור הני"ל, החברה לא קיבלה כספים מהמשרד, בגין שנת 2016, אלא רק סך של 6 מלש"ח בסוף השנה.



ככלל, תנאי התשלום בחברה הינם של שוטף + 60 וזאת נוכח העובדה שכלל תקציב החברה משולם לה לאחר ביצוע, על ידי כלל הגורמים המממנים.

לחברה הועברה להתייחסות טיוטת חוק בנוגע לשינוי תנאי התשלום של המדינה והחברות הממשלתיות באופן שיחייב את החברה לשלם בתנאי תשלום של +30. ככל שהצעת חוק זו תתגבש לידי חוק, החברה תצטרך למצוא פתרונות למימון פערי המימון של הגורמים המממנים, באופן שיאפשר את החשך פעילותה של החברה.

מיסוי

החברה מוכרת כמוסד ציבורי לפי סעיף 9(2) לפקודה. בתוקף היותה מוסד ציבורי פטורה החברה מתשלום מס הכנסה, אך חייבת בתשלום מס שכר בשיעור של 7.5%. החברה חייבת בתשלום מקדמות מס בגין "הוצאות עודפות" בשיעור של 90%. החברה פועלת בימים אלה לקבלת אישור ניהול תקין מרשם ההקדשות, שהינו תנאי הכרחי לקבלת פטור לפי ס' 46 לפקודת מס הכנסה, מה שיאפשר לחברה לקבל תרומות לצורך מימון פעילותה.

מדיניות ניהול הסיכונים ופידוט הסיכונים הפיננסיים העיקריים

בחברה:

לחברה פעילות החושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים. החברה מנהלת את הסיכונים ומתמקדת בצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות, תוך שיקוף הסיכונים לדיסקטוריון החברה.

- 1. תקצוב חסר של ההוצאות השוטפות:** תקצוב חסר לשנת 2017 ואילך, גורם לכך שהחברה יכולה לפעול באופן תקין רק במשך כ- 5 חודשים במהלך שנת 2017 וזאת עד למציאת פתרון לתקצוב החסר של המדינה, את החברה בנושא.
א. קיים תקצוב חסר של המדינה בגין הוצאות התפעול, התחזוקה, השיוק והניהול של הפארק. המדינה הינה הגורם היחיד שמממן ואמור לממן פעילות זו שכן לא ניתן לקבל כספים בגין הוצאות תפעול מגורמי חוץ. הפער עומד כיום על סך של כ- 13 מלש"ח בשנת 2017 והפער גדל, ככל שהחברה מתקדמת עם תוכניות הפיתוח ופתיחתו לקהל.
ב. החלת קיצוצים רוחביים על התקציבים השוטפים של החברה על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהיות תקציב זה בבסיס תקציב המדינה.
- 2. סיכון אשראי:** לחברה לא קיים אישור לנטילת אשראי מהבנקים, באופן בו מחד, לא קיים סיכון אשראי, ומנגד, לא קיים גישור לפערי המימון של החברה.
- 3. סיכון שער חליפין:** החברה תשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשערי חליפין (בעיקר מול הדולר והאירו), בשיעור נמוך מאוד, בגין התשלומים ליועצים מחו"ל, בהיקף שאינו מהותי ביחס לפעילות החברה.
- 4. סיכון מדד המחירים לצרכן:** לחברה אין נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן. ההסכמים מול קבלני הפיתוח של הפארק, צמודים למדד תשומות הבניה, הצמדה זו תחל בשנת 2017. הנהלת החברה אינה צופה סיכון מהותי בגין חשיפה זו.
- 5. סיכון שיעור ריבית:** החברה אינה חשופה כלל לסיכונים בתזרימי המזומנים בגין התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית בשיעורים משתנים.



6. **סיכון נזילות:** תזרימי המזומנים של החברה תלויים, למעלה מ-90%, בממשלת ישראל, אשר נוהג לשלם לחברה רק לאחר דיווח על ביצוע התקציב (תקציב פיתוח ותקציב פעילות שוטפת), לעיתים בפערי עיתוי מהותיים מביצוע העבודה בפועל. בעבר נהג המשרד להגנת הסביבה לשלם לחברה באופן שניתן היה לגשר על פערי העיתוי. לאחרונה, עקב שינוי במדיניות המשרד להגנת הסביבה, קיימים לחברה קשיים לגשר על הפערים האמורים. מעבר לכך, קיימת יתרת חוב רשומה בגובה של 3.7 מלש"ח מקק"ל.
7. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים** בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה, זהה או קרוב, בדרך כלל, לערך בו הם מוצגים בדוחות הכספיים.



פרק ו'- השלכות מהותיות שיש להוראות הנוגעות לאיכות הסביבה לרבות עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות

כפועל יוצא מיעדיה המוגדרים של החברה, נושא איכות הסביבה מהווה נדבך מרכזי בפעילותה והוא מרוכז ע"י מנהל מחלקת תכנון סביבתי ואקולוגיה של החברה. בהקשר זה יש להבחין בין שני נושאים מרכזיים: ביצוע פעולות שיקום והצלה של הר הפסולת למניעת מפגעים סביבתיים מחד ויצירת פשט הצפה בשטחי הפארק למניעת הצפות בעת אירועי גשם חזקים מאידך, אשר מהווה את הבסיס לתכנון הטופוגרפי של כלל שטחי הפארק.

ביצוע פעולות שיקום והצלה של הר הפסולת

הר הפסולת פעל בין השנים 1952-1998 והוקם ללא תכנון ולא על פי קריטריונים הידועים כיום למניעת מפגעים סביבתיים. משום כך, ברבות השנים יצר ההר מספר גורמי סיכון בטיחותיים וסביבתיים משמעותיים: סכנת התמוטטות מדרונות, זיהום אוויר וזיהום מקורות מים. כחלק מתהליך הבדיקה לבחינת ההשפעות הסביבתיות והפעולות הנדרשות, ביצעה החברה בשנת 2012, באמצעות חברת DHV MED, סקר סיכונים מקיף וקיימה דיונים בנושא במסגרת ועדת הביקורת ושיבות הדירקטוריון. על בסיס כלל הנתונים שהתקבלו, נבנתה תוכנית עבודה רב שנתית להתמודדות עם הנושאים השונים. בכפוף לכך, הטיפול בנושאים השונים בטווח הזמן הקרוב והרחוק מקבל ביטוי בהקצאת המשאבים הכספיים המתאימים בתקציב החברה.

חברי הדירקטוריון סבורים כי העברת האחריות בגין מפגעים באתר ממנהל מקרקעי ישראל לחברה, אשר נעשתה במסגרת הסכם הקצאת קרקע מיום 8.11.2009, איננה כדין ונעשתה שלא בתום לב. בהקשר זה יובהר כי החברה הינה חברה לתועלת הציבור ובשל כך אינה רשאית לשפות נושאי משרה בה ו/או לתת התחייבות לשיפוי עקב הפרת חובת הזהירות אשר עלולים הם לחוב בה בין היתר בשל מפגעי העבר בהר שנעשו על ידי צד ג' לאורך השנים, עניין שברגיל חברה רשאית לתת. יוצא איפוא שנושאי המשרה בחברה חבים באחריות למפגעי העבר, מבלי שהחברה תוכל לשפותם או לתת התחייבות לשיפוי כאמור.

על כן, דורשים חברי הדירקטוריון כי המדינה תחתום על כתב שיפוי לטובת החברה ונושאי המשרה בה, בעניין חבותם בגין מפגעים, ככל שזו קיימת. חברי הדירקטוריון הביעו את חששותיהם בעניין זה במכתב שנשלח על ידם לשר האוצר ולשר להגנת הסביבה בשנת 2013, והחברה פנתה לרשות החברות מספר פעמים מאז בכדי לקבל שיפוי ממדינת ישראל בגין נזקי העבר שהחברה אינה צד להם.

לאור ממצאי סקר הסיכונים שנערך עבור החברה על ידי חברת DHV כמתואר בטבלה שלהלן, פועל דירקטוריון החברה להשגת התקציבים המתאימים לטיפול במפגעים הסביבתיים. דירקטוריון החברה אף פנה בעניין מספר פעמים לשר האוצר.



אריאל שארון | אריאל שארון | Ariel Sharon Park



טבלה מסכמת את הסכנות המרכזיות, הפעולות הנדרשות וסטאטוס הטיפול בהן:

יציבות מדרונות ומבנה נוף הפסולה - כללי	
יציבות מדרונות - מרכזית תצפית	
סטאטוס ביצוע	דו"ח DHV
<ul style="list-style-type: none"> כללי- תוכנית העבודה להצלה ושיקום ההר כוללת הקמת סוללה היקפית וקירות שיגומים לתמיכה במדרונות, ע"פ מפרט מיוחד שנכתב ע"י אינג' בוב אייזנברג מחברת SCS האמריקאית המתמחה בשיקום מטמנות. <u>בניית קיר שיגומים</u> - הושלמה בניית הקיר המרכזי והדרומי. הושלם תכנון והוגשה בקשה להיתר להשלמת קיר השיגומים לכוון צפון. בנוסף בוצעו עבודות דחופות להסתת נחל איילון בקטע הקרוב להר על מנת לאפשר ביצוע קיר השיגומים. <u>בניית סוללה היקפית</u> - <u>בניית הסוללה בצד הדרומי</u> - מערבי הושלמה ע"פ מפרט אינג' בוב אייזנברג. בוצעו בדיקות המעבדה הנדרשות ובהתאם הוגש דו"ח מהנדס לחוזק הסוללה. <u>בניית הסוללה בצד הדרומי</u> של ההר הושלמה לאור פעילות של מתקן זמני לפסולת בניין שפעל בשטח, עלה הצורך לעדכן תכנון אדריכלי נופי של השטח. נדרש תכנון מחדש של שטחי הסוללה הצפונית, הסדרת בעלויות על חלק משטחי הסוללה הצפונית והגשת היתר. במאי 2016 השלימה החברה דו"ח הנדסי כולל לסוללות ההיקפיות לבחינת יציבותם ההנדסית ותפקודם במניעת גלישת מדרונות ההר. הדו"ח בוצע ע"י מהנדס קרקע דני מכטה ממשרד מטב-גיאוטכניקה. מסקנות הדוח הראו כי כל היקף הסוללות הקיים, בין שבוצע באופן מבוקר ובין שלא, הינו אפקטיבי בהגנה על מדרונות ההר. לדירקטוריון החברה הוצגו חלופות להמשך תכנון סוללות היקפיות לאור תוספת הקיימת בחומר המילוי לעומת המתוכנן, בהתאם לכך אישר דירקטוריון החברה ביצוע רה תכנון להתאמת חומר המילוי הקיים, כחלק מהתכנון האדריכלי של השטח. 	<p>הדו"ח ממליץ על ייצוב המדרונות בכל היקף ההר בשל סכנה לקריסה של המדרונות</p>
ייתכנות לשקיעות אוסקיות כתוצאה משינוי חומרי הארצות הליית תטיסטים	
סטאטוס ביצוע	דו"ח DHV
<ul style="list-style-type: none"> קידוחים - בשנת 2012, בוצעו קידוחי עוגנים בהר באזור מרפסת התצפית ובאזור המשרדים המהויים מערכת מדידה גאודטית לניטור שקיעות. הנקודות נמדדות מידיי ריבעון ומוגש דו"ח חוות גיאודט מומחה- ד"ר דן שרני. ניטורים - מעקב אחר שקיעות בהר מבוצע ע"פ תוכנית. מהנתונים שהתקבלו בשנה וחצי האחרונות נראה כי קיימת שקיעה אחידה של ההר בקצב ממוצע של 8 מ"מ לחודש. ע"פ חוות דעת יועץ הקרקע ובתאם לנתונים כאמור, לא קיימת סכנה בטיחותית בשל השקיעה הנ"ל, יחד עם זאת, המליץ על ביצוע חיזוקים 	<p>התקנת מערכת גיאודטית למעקב אחר שקיעות</p>



<p>שהושלמו עפ"י תוכניתו, ב 2015. כמו כן, בוצעו חיזוקים של עמודי הפרגולה בהתאם להמלצת קוסטרוקטור.</p> <p>בשנת 2016 המשיכה החברה בביצוע ניטור מעקב השקיעות כאשר מגמת השקיעה נמשכה הן בקצב והן בכון השקיעה.</p>	
--	--

איטום החר למניעת חדירת נגר ופליטת גזים

<ul style="list-style-type: none"> ▪ אזורים B3 ו-B4 בהר המהווים כרבע משטח החר נאטמו ופותחו בשנת 2011. ▪ בשנת 2013 הושלמו עבודות איטום והטמנת מערכת איסוף הגז באזור האואזיס, כמו כן הושלם הפיתוח הנופי. ▪ ב- 2015 בוצע איטום ביריעות של אזור הטרסות הפנימיות שמצפון לסובה התחתונה בשטח של כ-4 דונם בנוסף, הוקמה מערכת ניקוז ופיתוח הטרסות משברי בטון וזאת עפ"י תכנון אדריכלי. ▪ ניטור גזים על פני השטח מבוצע ע"פ תוכנית יועץ מומחה (אינג' פיטרסון מחברת SCS האמריקאית), בתדירות חודשית, רבעונית, חצי שנתית על הגדרת אזורי הפיתוח והסיכון. ▪ במהלך הניטור נמצאו ריכוזי גז בשוחות חשמל ותקשורת. לאור זאת בוצע חורי אוורור במכסים, אשר פתרו את הבעיה במרבית המקרים. במספר שוחות בודות בוצע מילוי השוחה בחול לניטרול אפשרות של הצטברות הגזים וזאת ע"פ הנחיית היועץ. ▪ אזור 0B פתוח לציבור מאז פתיחת האואזיס ומשמש את הקהל כאזור חניה בחלקו וכאזור מדשאה. באזור זה, לא בוצעו עבודות איטום באמצעות יריעת פלסטיק אלא בחרסית בלבד. לאזור זה, קיים היתר בנייה זמני. בשנת 2016 פנתה החברה למשרד להגניס לקבלת חו"ד להסדרת המצב הזמני כקבוע לעניין זה, ערכה החברה חו"ד מהנדס מומחה אשר קבע כי לא קיימת סכנה בטיחותית כתוצאה מנידוף גז (בהעדר יריעת הפלסטיק). החברה נמצאת בקשר רציף מול המשרד להגניס לקבלת החלטה בנושא. 	<p>השלמת איטום כל חלקי החר</p>
---	---------------------------------------

מערכת להפיקת ביו גז

סטאטוס ביצוע	דו"ח DHV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ החברה מבצעת באופן שוטף ניטור לנוכחות ביוגז על פני השטח בהר ובהיקפו ע"פ נספחי הניטור לתג"פ 596. ▪ החברה קיבלה דו"ח מומחה של אינג' אריק פיטרסון מחברת SCS האמריקאית המתמחה בשיקום מטמנות. הדו"ח מפרט את מצב הבטיחות בהר בהיבט הגז וכן הנחה לביצוע תוכנית ניטור. הדו"ח הוגש לעיון למשרד להגנת הסביבה להמשך הנחיות. ▪ נכתב דו"ח מומחה של אינג' אריק פיטרסון הקובע את נהלי הבטיחות לעבודה של חברת איילון ביוגז המבצעת את שאיבת הגז. ▪ נכתב נוהל שעת חירום למקרה של תקלה במערכת שאיבת הגז. ▪ בכל המבנים שעל החר קיים מכשיר ניטור רציף המתריע במידה וקיימת הצטברות גז (התרעה ניתנת בריכוז של 10% מסף הסיכון והודעה נשלחת למכשירים הניידים של השומר ומנהלי השטח של 	<p>א. תפעול ותחזוקה- בשל העובדה כי המערכת נמצאת באחריות זכין הפועל תחת איגוד ערים דן לתברואה, תואר מצב לפיו לחברת הפארק גישה מוגבלת למידע רלוונטי הקשור בתחזוקה נאותה.</p> <p>ב. ביצוע ניטור אוויר לנוכחות מתאן וחומרים אורגאניים נדיפים (VOC).</p>



<p>הפארק).</p> <ul style="list-style-type: none"> כל העת נמשכת שאיבת הגז מההר באמצעות הבארות, עובדה המפחיתה באופן אקטיבי את נדיפות הגז. ניטור- ניטור גז בפני השטח מבוצע ע"י מעבדה מקצועית מוסמכת אחת לחודש בחדרי חשמל ושוחות תשתית ואחת לרבעון ביתר חלקי ההר. ניטור חודשי במבנים ובחללים סגורים מבוצע ע"י מנהל שטח של הפארק באמצעות מכשיר ניטור שברשותו. ניטור זה נוסף לניטור המעבדה וגלאים הקיימים במבנים. בשטחים הפתוחים למבקרים וכן באזורים בהם בוצע כיסוי בחרסית בלבד לא נמצא גז בבדיקות על פני הקרקע במהלך הניטור נמצאו ריכוזי גז במספר שוחות חשמל ותקשורת. לאור זאת בוצעו חורי אוורור במכסים, אשר פתרו את הבעיה. במספר שוחות בודות בוצע מילוי השוחה בחול לנטרול אפשרות של הצטברות הגזים זאת ע"פ הנחיית היועץ והנושא נפתר. במהלך 2014 בוצע סקר סיכונים בנושא הגז למבקרים ועובדים, לקביעת נהלי עבודה לאור העובדה שההר נפתח לציבור באופן חופשי וכן קביעת נהלים בנושא אירועים המוניים בהר. במסגרת זו נערך ביקור של היועץ המומחה מחו"ל בהר, אשר ערך פגישות עם כל הגורמים הרלוונטיים בחברה- מנהלת אירועים, מנהלת הדרכה, יועץ בטיחות, מנהל אתר ומנהל מחלקת תכנון סביבתי. הדו"ח שייתקבל יוטמע בנהלי העבודה של הפארק. בשנת 2015 בוצעו קידוחי בארות גז נוספים בשטחי ההר על מנת לטפל באזורים אשר השאיבה מהם לא היתה מספקת. הקידוחים בוצעו ע"י קבלן הגז בתיאום מלא עם החברה ובכפוף לחתימה על הסכם והמצאת ביטוחים מתאימים. 	
---	--

טיפול בתשטפים	
סטאטוס ביצוע	דו"ח DHV
<ul style="list-style-type: none"> הושלמה מערכת לאיסוף תשטפים בצד המערבי, הדרומי והמזרחי של ההר. בשנת 2013 הושלמה מערכת איסוף תשטפים לאורך הצד הדרומי של הנחל. התשטפים נאספים ומועברים למערכת טיפול בשפכים. ניטור כימי להרכבת תשטפים ממשיך להיות מבוצע תקופתית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בשנת 2015, קיבלה החברה הארכת תוקף היתר לחריגת ריכוזי מלחים בתשטפים המתנקזים למערכת השפכים העירונית. ניטור הנחלים מבוצע ע"י רטיג בתחנות מייצגות במעלה הנחל. ניטור בנקודות דיגום נוספות ואופי הדיגום ייקבע בתיאום עם רשות ניקוז ירקון. בוצע סקר לפוטנציאל מזהמים במעלה נחל שפירים, בהתאם מבוצע תכנון של מערת תפיסת מזהמים בומצא נחל שפירים בפארק. זאת כחלק מעבודות השיקום האקולוגי-נופי של הנחל. 	<ul style="list-style-type: none"> א. השלמת המערכת לאיסוף התשטפים. ב. יש לבצע ניטור לאיכות התשטפים. ג. ביצוע ניטור נחלים במעלה ומורד הנחל.
ניטור מלי תחום	



סטאטוס ביצוע	דו"ת DHV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ במהלך שנת 2012-2013 בוצעו ניטורים בקידוחי מי תהום במרחב. ▪ בתחילת שנת 2014 בוצע ניטור כימי מלא לקידוחים הנמצאים במרחב הפארק ▪ בתיאום עם רשות המים הוחלט על עצירת פעולות הניטור בקידוחים הקיימים וביצוע שני קידוחי ניטור נוספים ע"פ המלצת הידרולוג ובתיאום עם רשות המים. ביצוע הקידוחים ייתאפשר לאחר השלמת עבודות העפר לבניית הסוללה ההיקפית. ▪ בשנת 2016 פנתה החברה למנהל רשות המים בדבר הזרמות קולחים ושפכים בחל איילון. מטרה המהווה מפגע נופי, תברואי ותדמיתי לפארק. 	<p>מומלץ לבצע ניטור קידוחי מי תהום בנקודות מייצגות במעלה ובמורד ההר.</p>

מערכת שפכים למתחם הכניסה הצפוני- נכון להיום, במתחם הכניסה של הפארק (משרדים, מבנים לשימור ומבנים עתידיים) לא קיימת תשתית ביוב (השפכים מוזרמים לבורות ספיגה. בשנת 2015, הושלם תכנון מערכת איסוף שפכים, כמו כן, נחתם הסכם עם חברת איגודן לחיבור ישיר של מערכת השפכים בפארק למערכת השפכים של השפד"ן וכן בוצעה מערכת שפכים למתחם חוות שלם. בשנת 2017, מתוכנן ביצוע קו ההולכה הראשי, לרבות תחנת סניקה, בכפוף לאישור תקציבי.

ביצוע פשט הצפה בשטחי הפארק למניעת הצפות בעת אירועי גשם חזקים

נחל איילון שראשיתו בהרי יהודה הינו נחל אכזב, אשר אגן הניקוז שלו כולל כ- 840 קמ"ר. בעת אירועי גשם חזקים עלול הנחל לעלות על גדותיו ולהציף כבישים ושכונות מגורים. בהתאם לכך כוללת תוכנית האב של הפארק בשלב הראשון ביצוע תוכנית הניקוז של נחל איילון, זאת ע"י יצירת אזור רחב ידיים של פשט הצפה בשטחי הפארק אשר יאפשר לווסת את מי הנגר העילי.

לאחר יצירת אגן הניקוז, מתוכנן שיקום אקולוגי ופיתוח בתי גידול טבעיים לחי וצומח מקומי.

סיכונים סביבתיים באזור פשט ההצפה:

אזור הפארק הינו אזור מועד להצפות על ידי נחל איילון העובר במרכזו. נערכה תכנית (בהתאם לחוק הניקוז) שמטרתה לווסת את מי הנגר העילי באמצעות הקמת אגני ניקוז על ידי איתור מקורות המים, שינוי הטופוגרפיה הנוכחית וטיפול במים באמצעות מערכות אקולוגיות. יישום תכנית זו כרוך בהשקעות משמעותיות. תכנית הניקוז הופקדה במהלך קיץ 2012 ואושרה בשנת 2013, ע"י שר החקלאות. מעבר לאמור, ביצוע תכנית הניקוז מהווה תנאי לביצוע תנ"ל 33 להקמת מסילת רכבת רביעית ברצועה שבין נתיבי איילון. החברה בשיתוף עם רשות ניקוז ירקון פעלו בשנים האחרונות להסטת הנחלים איילון ושפירים מדופן ההר על מנת לאפשר את שיקומו ולעצור את זיהום הנחלים. העבודות בוצעו בהתאם לתוכניות הניקוז המאושרות. החברה מקיימת קשרי עבודה עם משרד התחבורה וחברת נת"י שעתידה להוביל את מימון ביצוע הפרויקט, על מנת להבטיח מימון ביצוע של התוכניות הנופיות בתחום פשט ההצפה, בהקשר זה, הועבר מסמך רשמי לנתיבי ישראל המפרט את העלויות הנדרשות לביצוע עבודות הפיתוח הנופי.



יודגש כי, יש לתת את הדעת בהקשר של אחריות החברה לנושא ביצוע עבודות הניקוז, תחזוקה ותפעול וכן אחריותה של החברה לתכנון עצמו. במידה ויוחלט כי נושאים אלו יהיו באחריות החברה, יש לדאוג לשיפוי וכן להעמדת התקציבים המתאימים לעמידה במשימה המורכבת.

זיהום נחלים ומי התהום:

ניטור מי תהום- החברה מבצעת פעולות ניטור לאיכות מי התהום בקידוחים שברשותה בחום חוות הזרע בהתאם להנחיות רשות המים.

נחלים- בשטחי הפארק זורמים נוזלים מזהמים שמקורם במעלה הנחלים איילון ושפירים. החברה לא אחראית לזיהומים אלו, אך היא עשויה להיזק מהם בהיבט כלכלי, אקולוגי ותדמיתי. החברה יזמה וביצעה סקרים סביבתיים באגני הניקוז של הנחלים והדוחות הופצו לגורמים הרלוונטיים לטיפול ואכיפת הנושא.

בשנת 2016 פנתה החברה לרשות המים המהווה הרגולטור לנושא, בבקשה לפעול לאכיפה ומתן פתרון לקולחים הזורמים בנחל איילון מדי שנה (כ- 5 מלמ"ק). בעקבות פניות החברה נערך דיון בוועדת משנה לביוב בהשתתפות נציגי המשרד להגייס, משרד הבריאות, רשות המים ואיגודן. ע"פ החלטת הוועדה מתודש פברואר 2017 ניתן מענה חלקי, כאשר סוכם כי תיבנה תחנת שאיבה ממזרח לכביש 4 ותופעל עד סוף 2017 ע"י איגודן. מהלך זה יפתור את בעיות ההזרמה באביב ובקיץ. עדיין אין מענה להזרמות קולחים בתודשי החורף. עם זאת נטען בדיון כי איכות הקולחים תשתפר.

סיכוני צפרות לתעופה אזרחית בתחום הפארק

במסגרת מתן התוקף שהתקבל לתג"פ הצפוני לשטחי הפארק, ערכה החברה מסמך סקר סיכונים הבוחן את סיכוני ציפורים בתחום הפארק (משיכה למוקדי מים בפארק בהם אגם, תחום פשט ההצפה ועוד), לתעופה אזרחית. בכפוף לעבודה זו, אישרה הוועדה המחוזית את השימושים שהוזכרו לעיל בתנאי שהחברה תמשיך לבצע ניטור, ניהול שטח וממשק פעולה רציף מול רשות תעופה אזרחית ורשות שדות העופה. הוראות אלו נכללות בתקנון התכנית ומחייבות את החברה, על מנת להבטיח כי שימושי הפארק לא מייצרים סיכונים לתעופה אזרחית. החברה תיקצבה ביצוע הניטורים הנדרשים באמצעות ספק חיצוני, דוחות בנושא יוגשו בתום שנת 2016 ומדי שנה.



פרק ד': התקשרויות עיקריות של החברה

לחברה אין לקוחות במונח המקובל. הפארק המוקם ומפותח ע"י החברה אמור לשמש את אזרחי ישראל בכלל ואת תושבי האזור בפרט וכן, תיירים מחו"ל. כמפורט בדוחות הכספיים, בשלב זה, עיקר הכנסות החברה מגיעות מן המדינה. כמו כן, בשנת 2016, היו התקשרות על סך של כ- 9 מלש"ח מול איגוד ערים דן לטובת דרך עלייה להר והחזר השקעות בגין מקרקעין הנמצאים במסגרת תג"פ 594.

קרן ברכה

בחודש נובמבר 2007 נחתם הסכם בין קרן ברכה, קרן פילנתרופית שמטרתה להעניק סיוע בהתנדבות ליהודים החיים בישראל ולשפר את איכות חייהם, לחברה. להלן עיקרי ההסכם:

1. הקרן תעניק לחברה סכום של כ-8 מיליון דולר לפיתוח הפארק, למטרות שהוגדרו ולשמן נועדו (שיקום הר הפסולת חירייה ולשילובו במתחם הפארק) במסגרת מנגנון של Matching למול תקציבי הממשלה.
2. עד 31 בדצמבר 2014, תרמה קרן ברכה לחברה סך של כ-6.7 מיליוני דולר.
3. בשנת 2015 העבירה הקרן סך של כ-560 אלפי דולר, ובשנת 2016 סך של 180 אלפי דולר. יתרת הסכום אמורה להיות משולמת לאחר השלמת ביצוע טרסות פנימיות בצד המזרחי של ההר.
4. בנוסף לאמור לעיל, העבירה הקרן לפארק תרומה עבור הקמת הפסל "חתך בובלי". סך של 25 אלפי דולר הועברו בשנת 2015 עבור תשלום לאמן וסך של 100 אלף דולר הועברו בשנת 2016 לצורך קידום התכנון של הפסל.

איגוד ערים דן לתברואה

חברת פארק אריאל שרון מבצעת בשיתוף עם איגוד ערים מבצעת עבודות הקמה של דרך חלופית לעלייה להר. דרך זו הינה תנאי הכרחי להעלאת מבקרים לרום ההר בצורה בטיחותית, לאור פתיחת מפעלי המיחזור בשטחי איגוד ערים דן לתברואה. העבודות מבוצעות בשטחים של האיגוד, אך ישרתו את קהל המבקרים בפארק אריאל שרון, ומכאן החשיבות של פיתוח הדרך במימון משותף של שני הגורמים. ההתקשרות עומדת על סך של כ- 4.5 מלש"ח, מתוכה בוצעו ליום 31.12.2016 סך של 1.5 מלש"ח והתקבלו 1.5 מלש"ח נוספים כמקדמה. קיימת התקשרות נוספת מול האיגוד על סך של 5 מלש"ח, עבור החזר הוצאות שהיו לחברה בקשר עם שטחי תג"פ 594. מסך התקשרות זו שולמו בשנת 2016 2.5 מלש"ח ויתרת הסכום עתידה להשתלם לחברה לאחר חתימה ר"מי על הסכם מול האיגוד בקשר עם שטחים אלה.

טוטו

חברת פארק אריאל שרון חתמה בשנת 2016 על הסכם מול קרן המתקנים (הטוטו), למימון ביצוע סלילה של שבילי אופניים בפארק, שבעיקרם עתידים לשמש כמסלולי אימונים לרכיבה. ההתקשרות החלה במסגרת מו"מ שהתקיים החל משנת 2013, מול החברה הממשלתית לתיירות ואשר במסגרתה ניתן אישור לכך שהקרן תממן גם עבודות שבוצעו החל משנת 2013. בהתאם לכך, עתידה החברה לקבל מהטוטו בגין העבודות שבוצעו ושמוצעות בימים אלה, סך של כ- 3.7 מלש"ח.



קק"ל

בשנת 2014 נחתם הסכם לשיתוף פעולה (מיזם) עם קק"ל שבמסגרתו, אמורה קק"ל להפעיל משתלה בשטחי הפארק ולספק לחברה 100,000 עצים ושיחים, בהתאם לצרכי הגיוון המתפתחים של הפארק. כמו כן סוכם שקק"ל תעביר לחברה סך של 3.4 מיליוני ש"ח כהשתתפות בפרויקטים בפארק. לצורך הפעלת המיזם, תקצה החברה לקק"ל שטח לצורך הניהול והתפעול הלוגיסטי של הפרויקטים.

בשנת 2014 נשתלו בפארק, על ידי קק"ל, 2,700 עצים ששווים מוערך ב-550 אלפי ש"ח. כמו כן בוצעו, על ידי קק"ל, עבודות להנחת מערכת השקיה בהיקף מוערך של כ-500 אלפי ש"ח. בנוסף בוצעו על ידי החברה עבודות בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח לפיתוח הפארק ונרכשו עצים בסך של כ-600 אלפי ש"ח במימון קק"ל.

בשנת 2015 נחתם נספח נוסף להסכם שיתוף הפעולה עם קק"ל, לפיו התחייבה קק"ל להעביר 5 מיליוני ש"ח נוספים שיגויסו מתרומות עבור פיתוח מתחם הכניסה וכן 3.4 מיליוני ש"ח עבור המשך פעילות המשתלה ועבודות התשתית בפרויקט מתחם הכניסה. לצורך כך, הקצתה החברה לקק"ל שטח נוסף (33 מ"ר) לשימושה ולטובת קידום המיזמים המשותפים. סוכם כי החברה תשפץ את המבנה וקק"ל תישא בעלויות הכרוכות בביצוע עבודות השיפוץ המוערכות בכ-1 מיליון ש"ח.

החברה ביצעה הלכה למעשה, ובתיאום עם קק"ל, את העבודות. במהלך שנת 2016 גבתה החברה על חשבון ההסכם סך של כ-5.4 מיליוני ש"ח, מתוך סך של כ-9.1 מיליוני ש"ח חובות שהיו רשומים בשנת 2015. יתרת החוב הרשום של קק"ל לחברה עומד על סך של כ-3.7 מיליוני ש"ח. החברה פועלת על מנת לגבות את יתרת החוב, אשר גבייתו מתעכבת, בין היתר, בשל פרסום דוח מבקר המדינה בנושא קק"ל וכן בשל חילופי מנהלים בקרן.

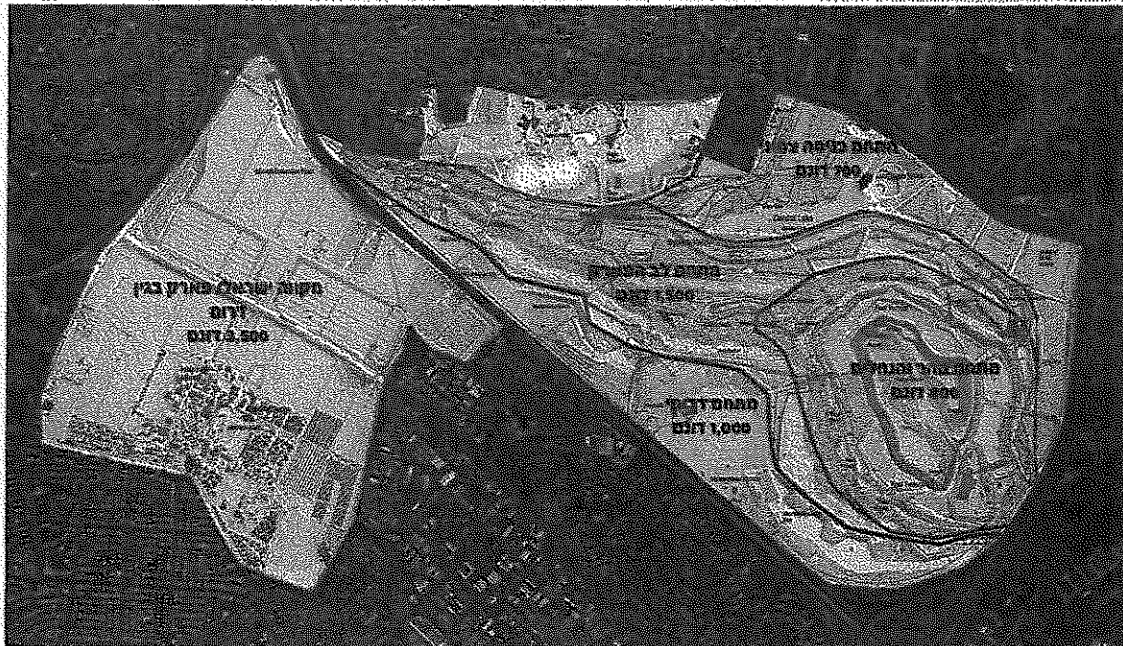
נושא ההתקשרות בין קק"ל לחברה נמצא בבדיקה של מבקר המדינה. עד למועד התנימה על הדוחות הכספיים טרם נתקבלה טיוטת דוח מבקר המדינה.

בנוסף, בשנת 2016 התקבל סך של כ-2.7 מיליוני ש"ח, עבור ביצוע עבודות בנחל שפירים שבוצעו בשנים 2012-2014.



פרק ה': מקרקעין

הרשאה לתכנון: ביום 9.11.2011 נחתם הסכם הרשאה לתכנון בין רשות מקרקעי ישראל לחברה לגבי שטח של 4,515 דונם (דהיינו: כל שטח הפארק למעט שטחי מקווה ישראל שמדרום לכביש ירושלים-תל אביב)



שטחים שהוסדרו בחוזים לטובת החברה מול רשות מקרקעי ישראל:

להלן פירוט השטחים שהועברו לידי החברה בחוזה הרשאה מול רמ"י שטח כולל של כ-1782 דונם:

- **הר הפסולת חירייה (כ-394 דונם)**- מכוח הסכם אשר נחתם עם רמ"י ביום 8 בנובמבר 2009, החר הוחכר לחברה לשבע שנים החל מ-25 בדצמבר 2008 עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים. תמורת ההרשאה שילמה החברה דמי חכירה מראש לתקופת ההרשאה, סך של כ-8 אלפי ש"ח. הסכם ההרשאה כולל תניה בה נאמר כי החברה לוקחת על עצמה לטפל בכל המפגעים הכרוכים בהר ובסביבותיו. דירקטוריון החברה פנה אל רשות החברות לקבלת שיפוי מממשלת ישראל, לנוכח המפגעים הסביבתיים הכרוכים בהר ובסביבותיו, עם זאת הנושא טעון תיקון חקיקה נוכח היותה של החברה חל"צ. נכון לשנת 2015, הסתיים חוזה הרשאה בשטחי החר והחברה פועלת מול רמ"י להארכתו לתקופה של 49 שנה, בהתאם להחלטת הממשלה בעניין.



- **מתחם "גבעת השלושה"** כ-217 דונם הנמצא למרגלותיו הדרומיים של הר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוקטובר 2010 ותקופת הסכם ההרשאה הינה לשבע שנים החל מיום 3 במרס 2010 עם אופציה להארכה ל 49 שנים נוספות.
- **מתחם "לאו קצב"** (כ-28 דונם) הנמצא מצפון להר הפסולת. החוזה נחתם ביום 30 באוגוסט 2012 לתקופת הרשאה בת שבע שנים מ-17.5.2010 עם אופציה להארכה בעוד 49 שנים.
- **שטחי חוות שלם** (כ-1,143 דונם)- במהלך שנת 2013 קיבלה החברה לידיה את שטחי "חוות שלם" אשר הוחזק עד לסוף שנת 2012 על ידי חברת "הזרע". בהתאם לתכנית האב שטח זה אמור לשמש כלב הפארק ועליו עתידים להתפרש השימושים האינטנסיביים ביותר, בין היתר; אגס, אמפיתאטרון ומתקני פנאי, ספורט וחינוך סביבתי שונים.
- החברה שילמה לרמ"י כ-2.1 מיליוני ש"ח שהוערכו על ידי רמ"י לכ-75% מסכום התשלום בעיקר בגין המחוברים לקרקע. החברה הגישה השגה וצירפה שומה נגדית מטעמה על פיה החברה אמורה לשלם בגין המחוברים לקרקע, לרבות סכום זניח תמורת ההרשאה, סך של כ-1.2 מיליוני ש"ח. החברה ממתינה להחלטתו של השמאי הממשלתי ושומרת לעצמה את האופציה לפעול בכל דרך שתבחר. ההרשאה על פי הסכם זה הינה ל-7 שנים עם אופציה להארכה של עוד 49 שנים.

שטחים הנמצאים בהליכי הסדרת מקרקעין לטובת החברה:

רקע כללי: לצורך רכישת הזכויות במקרקעין, סוכם כי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תבצע הפקעות עפ"י סעיפים 5 ו-7 לחוק התכנון והבנייה לשטחים הנכללים בתחום תמ"מ 3/5. על פי הערכת שמאי הוערך אומדן הפיצויים בכ-23 מיליון ש"ח.

בשנת 2014 הפקיעה הוועדה המחוזית שטחים נוספים לטובת הפארק מכח תג"פ 596 ותג"פ 594, ביניהם את שטחי נחל איילון. בשנת 2014 בוצעו הפקעות צפריה-משמר איילון בהיקף של כ-244 דונם וכן שטח נוסף בהיקף של 10 דונם ממשמר השבעה. שולמו פיצויים בגין כל השטח. בנוסף, הודיע רמ"י על שטחים נוספים שיעברו לחזקת הפארק בהיקף של כ-60.4 דונם, מדובר בשטחים שהוחזקו ע"י קנול ואחרים בחוזה חכירה ארוך טווח. בהתאם לכך, בסוגיית הפיצוי למחזיקים, ככל שיחול החיוב, מדובר על פיצוי בגין שווי המחוברים בלבד ולא על רכיב הקרקע, וזאת בכפוף לחו"ד שמאית בעניין.

במסגרת פרויקט הטיית נחל שפירים והקמת הסוללה ההיקפית הופקעו שטחים בהיקף של כ-160 דונם לטובת החברה. ההסכמים בגין שטחים אלה נמצאים בהכנה ברשות מקרקעי ישראל והוצגו במסגרת סעיף ההפקעות.

במסגרת פרויקט הטיית נחל איילון, הופקעו שטחים בהיקף של כ-244 דונם. ההסכמים בגין שטחים אלה נמצאים בתהליכים שונים של הכנה ברשות מקרקעי ישראל והוצגו במסגרת סעיף ההפקעות.

להלן פירוט השטחים:

- **שטחים בתחום תג"פ 596 הסובבים את ההר** - החברה פועלת אל מול רמ"י להקצאת השטחים הנותרים שלא הוקצו לה במסגרת הסכם ההרשאה בהר הפסולת.



- שטח מקווה ישראל חליפין- שטח כאמור נמצא על ההר והוחרג מההסכם ההרשאה על הר הפסולת. שטח זה יוקצה לחברה לאחר שישתיימו הליכים אל מול מקווה ישראל בגין עסקת עבר שבוצעה בשטח זה ולא הושלמה.
- מתחם "צפריה"- (כ-92 דונם)- מזרחית להר הפסולת. בסוף שנת 2016, פועלת החברה לחתימה על הסכם הרשאה לתקופה בת 7 שנים עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים. בהתאם לטיוטת הסכם שהועברה אליה מאת רמ"י.
- מתחם "ישרש"- שטח בן כ-111 דונם הופקע בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור 1943) ולפי חוק התו"ב התשח"ב 1965, בנוסף הופקעו כ-81 דונם בהתאם לחוק הניקוד וההגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957 ובנוסף שטחי שארית בגודל לשל כ-48 דונם. בסוף שנת 2016 פעלה החברה אל מול רמ"י לקידום עסקה והקצאת המקרקעין לחברה, בהתאם להחלטות הממשלה. טרם התקבל אישורה.
- משמר השבעה/ צומת מסובים- שטח של כ-88 דונם. במהלך 2016 חתמה החברה על הסכם פיצויי הפקעה עם שותפות צומת מסובים. בהתאם לכך, תפעל החברה לקידום עסקה והקצאת המקרקעין בשטחים אלו על ידי רמ"י.
- משמר איילון- שטח של כ-119 דונם. בסוף שנת 2014, חתמה החברה עם משמר איילון על הסכם פיצויי הפקעה בגין שטחים אלו בהתאם לכך החברה עדיין פועלת לקדם עסקה להקצאת המקרקעין לחברה מאת רמ"י.

תשלום דמי חכירה לרשות מקרקעי ישראל

החלטת הממשלה מסי' 4416 קבעה את המתווה לתשלום עבור השימושים שתעשה החברה במקרקעין. בכל הנוגע לשימושים ציבוריים שאינם מסחריים שלם החברה דמי חכירה סמליים מהוונים כנהוג במינהל ובכל הנוגע לשימושים מסחריים / תיירותיים תישא החברה בדמי חכירה לשימושים מסחריים אשר יהיו מקובלים במינהל באותה עת. בעניין השימושים המסחריים, פעלה החברה לשינוי ההחלטה ובקשתה התקבלה ובאה לידי ביטוי בהחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1461 קבעה כי התשלום בגין מיזמים מסחריים יעמוד על 5% מההכנסות בגין פעילות זו.

סטטוריקה

ביום 12.1.15 התליטה ועדה מחוזית לאשר את תכנית הכניסה הצפונית לפארק אריאל שרון שמספרה 599-0176073. התכנית כוללת את שטחי חוות הזרע לשעבר (180 דונם) ומטרתה להסדיר את הכניסה הצפונית לפארק וליצור תשתית פרוגרמאטית וחוויתית למבקרים, שתהווה את אבן הדרך הראשונה בפתחת המרחב הצפוני למבקרים. מתחם חוות שלם, המצוי בליבו של מרחב הכניסה הצפוני, מהווה תשתית פיזית קיימת ליצירת שימושים בפארק ומאפשרת את הפעלתו ופתיחתו למבקרים כמתחם בר קיימא וכמרחב זמין לתכנון.

תכנית כניסה צפונית מסדירה את מרחב הפארק הצפוני לקהל המבקרים באמצעות:

- ❖ הסדרת השימושים והתכליות במתחם חוות שלם (בחמשת מבני המגורים) ובמבנים הקיימים, ובשטח הפתוח הסובב מתחמים אלו, לרווחת המבקרים ולניהול השוטף של הפארק.



- ❖ הישענות על נופי החקלאות הקיימים, ויצירת פעילויות שיטוט וטיול באופניים וברגל במרחב הפארק הצפוני כחויית הנוף המרכזית למבקרים בשטח הפתוח (תכנון מתחם הכניסה מהווה את נקודת היציאה אל מרחבי הפארק).
- ❖ יצירת מנגנון והוראות בינוי לשימור למתחם החווה ומבני המגורים.
- ❖ הסדרת חניון בתחום הפארק לבאים בתנועה ממונעת.
- ❖ קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגוון התכליות והשימושים השונים לרווחת הציבור.

התכנית מהווה בסיס תכנוני לביצוע השלב הראשון לפיתוח הפארק והנגשתו למבקרים על בסיס תשתית הנוף הקיימת, ומאפשרת את הצעד הראשון למימוש החזון. ביום 7.3.16 אישרה ועדת משנה ב' להתנגדויות את מתן התוקף בתנאים לתכנית מפורטת 599-0170134 תכנית "פארק אריאל שרון- תביעה צפונית" שטח התכנית 3,307.369 דונם. תכנית זו מכילה את שטחי המרכזיים של הפארק (השטחים שמצפון לכביש 1) ומהווה את המשך פיתוח החזון אשר נקבע בתמ"מ 3/5 ואשר תואר בהחלטת הממשלה להקמת הפארק המטרופוליני הגדול בישראל.

תכנית זו הינה הגדולה והמשמעותית ביותר בהפיכתו של תא שטח זה לפארק. התכנית מכילה 3300 דונם של שטחים פתוחים ושימושים שונים של פנאי לטובת הציבור הרחב.

מטרות התכנית:

1. פיתוח והקמת פארק פתוח לכלל הציבור במטרופולין אשר יכיל פעילויות נופש פנאי, בילוי וחינוך.
 2. שיקום וטיפול נופי וסביבתי של אזור הנחלים תוך שמירת הרצף הנופי ושחזור מאפייני הטבע באזור. הסדרה משולבת נופית הנדסית למניעת הצפות של הנחלים "כופר", "איילון", "שפירים" ותעלת "אזור" תוך צמצום ככל הניתן של הפגיעה בערכי טבע ונוף, וטיפול ערכים אלו.
 3. פיתוח דרכי גישה אל הפארק מהאזורים העירוניים הסובבים אותו ופיתוח מתחמי חניה, שבילים להולכי רגל, ורכבי אופניים בתוך תחומי הפארק.
 4. קביעת המתחמים ויעודי הקרקע בהתאם לתמ"מ 3/5 והוראות הגמישות בה.
 5. יצירת סביבה שמשלבת מתחמי פארק פעילים גם בתקופת ההקמה והפיתוח של הפארק.
 6. הקלות לקווי בניין מדרכים ארציות.
- התכנית הינה תוצר של תכנון משולב ארוך שנים הכולל היבטי ניקוז ונוף בשיתוף פעולה הדוק עם רשות ניקוז ירקון, שטח הפארק ישמש אגן ניקוז לנחלים בסביבה וכך יגן על הישובים הגובלים בו ובנוסף, ברוב הזמן, ישמש השטח לפעילויות פנאי ונופש, השילוב בין ההיבטים הופך את פארק אריאל שרון ליחודי ומגוון;
- התכנית תואמת את התכנון המאושר בתכנית הניקוז מסי ניקוז/תג"פ/1/13;
- התכנית מהווה בסיס תכנוני לביצוע השלב הראשון לפיתוח הפארק בשטח של כ-3300 דונם מצפון לכביש מסי 1 (ירושלים-תל אביב) ומאפשרת את מימוש החזון הכולל להקמת פארק מטרופוליני בלב גוש דן.



פרק ז': אירועים חריגים; ארגון מחדש של התאגיד, שינוי מבני בתאגיד

תכנית אסטרטגית לחברה

במסגרת שיתוף פעולה עם משרד האוצר התקבלה הסכמתו של המשרד למימון תוכנית אסטרטגית לחברה. בשנת 2013 הסתיים תהליך הכנת התוכנית האסטרטגית. מטרת הייעוץ האסטרטגי היא לסייע בידי החברה להתוות את דרכה על בסיס של תכנית אסטרטגית מקיפה וסדורה, אשר תאפשר לחברה לעמוד ביעדיה. התכנית האסטרטגית כללה תהליך מעמיק של לימוד סביבת פעולתה של החברה, איסוף נתונים והכנת בסיסי מידע כמוצא לתכנון. במהלך הכנת התכנית האסטרטגית נמצאו נקודות חוזק וחולשה, הודמנויות, כשלים וחסמים, להתפתחות הפארק והחברה.

דירקטוריון החברה מינה צוות משנה אשר בדק לעומק את ההצעות העולות מתוצרי התכנית. בהתאם לכך, הוצגו בפני דירקטוריון החברה 3 חלופות מרכזיות אפשריות לתכנון הפארק. הצעות אלו עונות על צרכי התכנון ויאפשרו עמידה בצרכי החברה השונים; ביום 13.6.13 החליט הדירקטוריון לאשר את החלופה לפיה בטווח הרחוק אחוזי הבינוי יעמדו על 0.6% לכל היותר והיקף ההכנסות העצמיות לתחזוקה שנתית יעמוד על כ- 20%.

בתאריך 30.4.14 השר היוצא, ח"כ עמיר פרץ, שלח מכתב למזכיר הממשלה לקבלת אישור על התכנית האסטרטגית. ככל שידוע לחברה, התוכנית טרם הובאה לדיון בממשלה לצורך אישורה.

הליכים משפטיים

נ.ע לבה בע"מ - ערעור שהוגש לעליון ע"י המערערת, המליץ ביהמ"ש למערערת למשוך את הערעור ללא צו להוצאות, בהתאם לכך, הערעור נמתק.

היערכות לשעת חירום

בשנת 2013 חברת פארק אריאל שרון יחד עם חברת Elements הכינה תוכנית לשעת חירום בהתאם לחוזר רשות החברות, הציגה בפני חברי הדירקטוריון, לרבות המלצות ליישומה. לאור הערות מבקר הפנים פועלת החברה להשלמת התוכנית בהתאם להנחיות רשות החברות בנושא זה ויישומה צפוי להסתיים במרץ 2017 ולקיום תרגיל חירום משולב של משטרה, מד"א ומכבי אש.



פרק ח': גילוי על המבקר הפנימי ומידע בנוגע לביקורת הפנימית

להלן דיווח בנושא הביקורת הפנימית:

המבקר הפנימי הינו רו"ח שמואל רוזנבלום, מוסמך במשפטים (LL.M), מבקר פנימי מוסמך CIA מהלשכה הבינלאומית (IIA) ואיגוד מבקרי הפנים (IIA Israel); בוחן מעילות מוסמך (CFE) של לשכת בוחני מעילות, ארה"ב וכן שותף מנהל במשרד רו"ח רוזנבלום הולצמן משנת 1982. המבקר מסתייע בצוות משרדו המתמחה בביקורת פנימית.

להלן פרטים אודות צוות העובדים:

שם העובד, תפקידו ונסיונו	השכלתו והתמחותו
שמואל רוזנבלום, רו"ח, מבקר פנימי, בעל נסיון רב בביקורת פנימית בחברות ציבוריות, בחברות ביטוח וחברות ממשלתיות.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ מוסמך במשפטים (LL.M) ❖ רואה חשבון מוסמך. ❖ מבקר פנימי מוסמך הלשכה הבינלאומית IIA (CIA) ❖ בוגר חשבונאות וכלכלה (BA) ❖ בוחן מעילות מוסמך (CFE)
בתיה אדרעי, רו"ח, עובדת בצוות, בעלת נסיון בביקורת פנימית בחברות ציבוריות, בחברות ביטוח וחברות ממשלתיות.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ בוגרת חשבונאות ומינהל עסקים. ❖ רואה חשבון מוסמך

- ❖ תאריך תחילת כהונה- אפריל 2009.
 - ❖ צוות הביקורת הפנימית מבצע עבודות בהתאם לתוכנית הביקורת הפנימית שמאושרת מידי שנה על ידי ועדת הביקורת של החברה וכן בהתאם לאירועים בשטח. ההיקף הינו בהתחשב בפעילות החברה ומורכבות הפעילות.
 - ❖ היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות עובדיו בשנת 2016 הסתכם בכ-500 שעות.
 - ❖ ביצוע הביקורת הפנימית נעשה על פי האמור בהוראות כל דין, ובהתאם להנחיות בנושא הביקורת הפנימית כמפורט בחוקי הביקורת הפנימית, חוק החברות הממשלתיות וחוק החברות וכן בהתאם לתקני ה-IIA.
 - ❖ המבקר הפנימי כפוף ליו"ר הדירקטוריון ופעילותו מתואמת באופן שוטף עם ועדת הביקורת ובשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר פועל בהתאם להצעה לנוהל בו מוגדרים סמכויותיו וחובותיו.
 - ❖ בתאריך 30/01/2014 אושרה תכנית ביקורת רב שנתית לשנים 2014-2017.
- יצוין כי החברה מתאפיינת בייזום פעילויות חדשות ומגוונות, בהתאם לכך מטלות הביקורת יכולות להשתנות מעת לעת, הביקורת נמצאת בקשר הדוק עם יו"ר ועדת הביקורת לצורך עדכון מידי.



- ❖ תתקנים המשמשים את המבקר הפנימי מפורטים במסגרת הצעה לנוהל. המבקר הפנימי פועל לפי תקני ביקורת מקובלים של איגוד מבקרי הפנים המסונף ללשכה הבינ"ל של ה- IIA והמקובל בתחום הביקורת הפנימית.
- ❖ בהתאם לסעיף 5.9 להצעה לנוהל. למבקר ולבאים מכוחו תהיה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל רשומות החברה, נתונים, נכסיה ולמערכות המידע שלה. לדעת הדירקטוריון, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין וגודל החברה. המבקר הפנימי נענה לכל דרישה שלו לקבלת חומר.
- ❖ המבקר אינו משמש בתפקיד נוסף בחברה.
- ❖ נציין כי על אף שהדירקטוריון התכנס בקוורום חסר, עד לחודש 11/2015, פעל המבקר הפנימי לפי תוכנית העבודה ודוחות הביקורת הובאו לדיון בפני ועדת הביקורת במהלך שנת 2016 עם כינוסה.
- ❖ במהלך שנת 2016 הושלמו דיונים בדוחות שהוגשו בשנים 2014-2015 זאת במקביל לביצוע תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2016, כדלקמן:

תאריך הדיון בוועדת הביקורת	תאריך הגשה לחברה	נושא ביקורת	תכנית ביקורת לשנה
21/04/2016	פברואר 2015	מיזמים משותפים	2014
21/04/2016	פברואר 2015	תקציב ובקרה תקציבית	
15/09/2016	נובמבר 2015	פרוייקטים- שימור ופיתוח חוות שלם	2015
28/07/2016	ינואר 2016	פיקוח אמצעי תשלום	
23/05/2016	נובמבר 2015	התקשרויות ותהליכי עבודה במחלקת שיווק	
23/05/2016	מרץ 2015	ניהול סיכונים	
28/07/2016	מרץ 2016	יועצים משפטים	
23/05/2016	מאי 2015	מעקב יישום המלצות	2016
23/02/2017	דצמבר 2016	מיפוי סטטורי של פרוייקטים	
23/02/2017	דצמבר 2016	מערך הביטוחים	

- ❖ כמו כן, במהלך שנת 2016 הוגשו דוחות ביקורת לחברה בנושאים הבאים: הקצבות ותרומות; יועצים משפטים; גמול דירטורים; דיון בוועדת הביקורת, צפוי להתקיים במהלך חודש אפריל 2017.