



ו' אב תשפ"ג  
24 יולי 2023

**פרוטוקול ועדה מקצועית לפי סעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש) לעניין הסכם פיתוח בין עיריית לוד לבין החברה הכלכלית לוד בע"מ לבין חברת אאורה לוד יזמות בע"מ (להלן היזם) מיום 24/7/2023**

**נוכחים:**

מר אהרון אטיאס, מנכ"ל העירייה  
אדרי גל גבריאלי, מהנדסת העיר  
מר ציון הדר, גזבר העירייה  
עו"ד רחל אלבו, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה  
טל פרי, מנהלת מחלקת היטלי השבחה ופיתוח  
אפרת לוי, מנהלת מחלקת מעקב ובקרה

**מהלך הדיון:**

**מנכ"ל העירייה:** הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות (נוסח חדש). אתחיל ואומר כי הניסיון שלנו עם פרויקטים של פיתוח צמוד לבינוי רחב הוא לא טוב, לדוגמה הפרויקט בשער העיר כאשר העירייה ביצעה בעצמה את הפיתוח הדבר הוביל להליך משפטי המתנהל עד היום. כך גם בפרויקט מתחם הציונות בעיר שאנו רואים בו קושי בתיאומים לביצוע. היכולת שלנו "לחיות" במקום עם שני גורמים, היזם והעירייה בו זמנית הוא בעוכרינו. ולכן אני ממליץ כי יזם אחד יבצע את הפיתוח והבינוי.

**מהנדסת העיר:** מפנה לחוות דעתי המפורטת מיום 23/7/2023 הרצ"ב. בנוסף מבקשת להדגיש שהסכם הבינוי והפיתוח שאנו ממליצים לאשרו בא ליעל את הבניה. אנחנו דנים בו לאחר הצעה של תכנית חדשה שמספרה לד/מק/2002/ב – מתחם שה"ל הס גולדברג, לוד שנידונה בוועדה המקומית. התכנית היא שינוי תכנוני לתמ"ל 2002 ב' למתחם שהל. השצ"פים הקטנים בתכנית החדשה, הם טיוב תכנוני, הם בסף מגרשי הבינוי והם צמודים לחצרות גני הילדים. אנחנו רוצים שמבני המגורים יאוכלסו ללא פיתוח שטחים אלו. סביר להניח כי היזם גם יצטרך את השטחים הללו להתארגנות ועבודה במהלך הבניה. לכן ראוי לייצר מצב בו יתאפשר לעירייה למנות את היזם לביצוע עבודות הפיתוח. ואני חושבת שיש לאפשר לעירייה לבקש מהיזם לבצע פיתוח זה, על מנת שהעבודה תעשה בצורה יעילה ובלוחות הזמנים הנחוצים לאכלוס הפרויקט. אנחנו לא מדברים על הפארק האורבני הגדול אלא על השצ"פים הקטנים הצמודים למבנים.

**המשנה ליועמ"ש העירייה:** את מתכוונת שהפארק לא נכלל בהסכם?

**מהנדסת העיר:** יש את הפארק הלינארי שהוא פרויקט עירוני גדול. אותו תבצע החברה הכלכלית. הוא לא מוצג כאן כאפשרות לפיתוח על ידי היזם, מלבד פיתוח זמני שאולי יהיה משום שהמרכז המסחרי מתוכנן בדופן אפס לפארק וחלק מהמגרש הוא בעצם זיקת הנאה ושטח לניהול הנגר. בהסכם פרטנו מהם תאי השטח הנכללים באפשרות הפיתוח על ידי היזם. לבקשת עו"ד רחל אלבו – אני וידאתי ש"אאורה" עונה על הגדרת "יזם" על פי סעיף 198 א'. הם הבעלים של למעלה מ-50% מהזכויות במגרשים הנכללים בתכנית.

**המשנה ליועמ"ש העירייה:** מקריאה את ההגדרה עפ"י החוק.





**גזבר העירייה:** מהצד הכלכלי אני אתייחס לשלושה נושאים: העלות להקמת מבנה ציבור היא לפי 3,500 שקל למטר פלוס מע"מ. הסכום הזה משקף את מחירי השוק. אני חושב שיש בזה יתרון בכך שהם יבצעו את העבודה כדי שלא נצטרך להכניס קבלן נוסף לאותו אתר דבר שיכול לגרום אחריו המון בעיות של תיאומים וויכוחים על אחריות וכו'. עוד יתרון הוא שהתשלום שהעירייה תשלם הוא ע"י קיזוז מהמצב החדש של ההשבחה וזה גם יחסוך לעירייה בעיה של תזרים.

לגבי היטלי השבחה מדובר בכ-57 מיליון ₪ שצריך להפחית מהם את העלויות של מבני הציבור המוערכים בכ-12 מל"ש בתוספת מע"מ וכמובן אם יהיו החלטות של וועדת ערר. לגבי היטלי הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של העירייה ובהתאם לשטחים הסחירים בתוכנית הסכום מגיע לסך של כ-36 מיליון ₪ הכל כמפורט בחוות דעתי מיום 11/7/2023 הרצ"ב.

**המשנה ליועמ"ש העירייה:** מהאמור לעיל ומחוות הדעת של מהנדסת העיר וגזבר העירייה הרצ"ב עולה כי התקיימו כל התנאים עפ"י סעיף 198 א' לפקודת העיריות וניתן להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198 א' לפקודת העיריות (נוסח חדש).

#### החלטה:

לאור חוות הדעת ממליצים פה אחד למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז לביצוע עבודות הפיתוח במתחם שה"ל הס גולדברג עם היזם מאחר והוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

רחל אלבו  
המשנה ליועמ"ש

גל גבריאל  
מהנדסת העיר

ציון הדר  
גזבר העירייה

אהרון אטיאס  
מנכ"ל העירייה