



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, לדוגמא 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 התוק.





**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 השבחה וזה גם יחסוך לעירייה בעיה של תזרים.

לגבי היטלי השבחה מדובר בכ-57 מיליון ש"ח שצריך להפחית מהם את העלויות של מבני הציבור המוערכים בכ-12 מלש"ח 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 ש"ח 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 אלון  
המשנה ליועמ"ש

  
גל גבריאל  
מהנדסת העיר

  
ציון הדר  
גזבר העירייה

  
אהרון אטיאס  
מנכ"ל העירייה

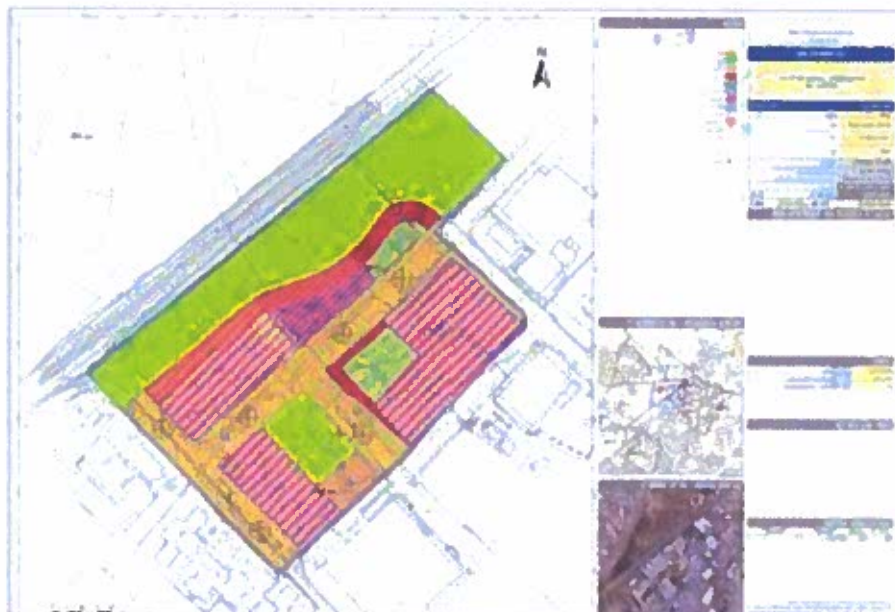


ה' אב תשפ"ג  
23 יולי 2023

**חוות דעת מהנדסת העיר לפי סעיף 198א לפקודת העיריות  
התקשרות בהסכם מתחם שהל – חברת אאורה**

1. מהותו ומטרתו של ההסכם:

זהו הסכם משולש עירייה, חכ"ל והיזם "אאורה" להקמת מבני ציבור במתחם שה"ל הס גולדברג, מתחם בתכנית התחדשות עירונית. ההסכם נקבע כתנאי להפקדת תכנית המקודמת על ידי היזם בימים אלו, תכנית מפורטת-406-1075092 לד/מק/2002/ב בדיון שהתקיים בוועדה המקומית בתאריך 29.11.22. תכנית זו היא תכנית שינויים בסמכות מקומית למתחם שהל מתמל/2002 ב' תכנית הס אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23/11/2020. ההסכם נועד להבטיח גם את עבודות הקמת התשתיות ופיתוח מרחב ציבורי בהתאם לתכנית המקודמת והוא יאפשר מימוש מלא של התכנון המוצע ובלוחות זמנים מותאמים לעבודות הבינוי של היזם. התכנון המוצע כולל שינוי מיקום מקרקעין ציבורי במסגרת איחוד וחלוקה ושינוי בצורת הבינוי לרבות יצירת שצ"פ צמוד למבני המגורים אשר לא היה בתכנית המקורית. להלן תשריט התכנית המוצעת:



בהתאם לתכנית מתחם שהל, הן המאושרת והן המוצעת במסגרת השינוי כעת, הוקצו לעירייה זכויות להקמת שטחי ציבור מבונים המשולבים בשימושי המגורים המסחר והתעסוקה. על פי ההסכם המוצע, היזם יתחייב לתכנן ולהקים על חשבונו עבור העירייה שטחי ציבור מבונים אלו, אשר ישולבו בביצוע הפרויקט באותו ההינף. באופן דומה, ההסכם מאפשר, באמצעות סעיף 198 א' לפקודת העיריות גם את התכנון והפיתוח של השטחים הציבוריים הצמודים למגרשי הבינוי הפרטיים. זאת באופן חלקי או מלא, על פי החלטה שתוכל לקבל העירייה בעתיד, לקראת הביצוע והיא תודיע על כך ליזם בהתאם לצרכיה והחלטותיה בנושא זה.

**מקדמים את השירות לאזרחי**

עיריית לוד | רח' בר כוכבא 2 | ת.ד. 401 לוד | טלפון: 08-9279900/01  
MUNICIPALITY OF LOD | 2 Bar Kochva St. | 7122302 | P.O.B 401 LOD | Phone: 08-9279900/01  
כתובתנו באינטרנט: Website: www.lod.muni.il





2. חברת אאורה לוד יזמות בע"מ עונה להגדרת "יזם" בסעיף 198 א' לפקודת העיריות.
3. עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם נכנסות להגדרתן בסעיף 198 א'.
4. עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח כהגדרתה בסעיף 198 א'.
5. עבודות הפיתוח נועדו לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית לשם בנייה ואיכלוס של יחידות הדיור, המסחר והתעסוקה החדשים הכלולים בתכנית. כיתות הגן והמעונות הן פרוגרמת צרכי הציבור שנקבעה בתמ"ל. השצ"פ הוא תא שטח הצמוד לבנייני המגורים העתיד לשרת את דיירי המתחם. מדובר גם בתאי שטח שתשתיות הניקוז וניהול הנגר בהם חיוניות לרווחת הפרויקט ולהצלחתו. בנוסף לכך מדובר בשטחים ציבוריים פתוחים המהווים גישה ישירה לשימושים ציבוריים מבונים ושטחי המסחר. אין מדובר בעבודות השצ"פ הגדול המכונה הפארק הלינארי שהוא פרויקט עבור כלל השכונה והעיר שיבוצע על ידי החברה הכלכלית.
6. פיתוח השטחים הציבוריים על ידי היזם הוא הזדמנות, ופוטנציאל נדרש לייעול תהליכי ההקמה של המרחב הציבורי בפרויקט, על מנת להביא למימוש הפרויקט באופן שלם בהינף אחד. הזדמנות זו, תוכל להתממש באופן מעשי לאחר החלטת העירייה קרוב למועד הביצוע ואין מדובר בהתחייבות כוללת מראש. בעוד קיים הכרח שהבינוי הציבורי ברמת השלד יעשה על ידי היזם, סעיפי פיתוח המרחב הציבורי בהסכם, שהם אפשרות בלבד, אף הם נדרשים מטעמי חיסכון ויעילות באם העירייה תבחר לממשם. זאת משום שהיזם יוכל לבצע בו זמנית את הקמת פרויקט המגורים הכולל גם שטחי ציבור מבונים וגם את השטח הציבורי הפתוח הצמוד לבנייני המגורים בהינף אחד, דבר שיאפשר את איכלוס הפרויקט בסמוך לגמר כלל עבודות הבינוי והפיתוח. הואיל ומדובר בפרויקט בו כיתות מעון וגני ילדים יהיו עם גדר משותפת ואפשרות לכניסות ויציאות משטחי השצ"פ, הסמיכות במועדים לביצוע ולאיכלוס היא הזדמנות חשובה לייצר איכות חיים הלכה למעשה ללא פערים בזמני הביצוע וללא תלות בסיום העבודות הקבלניות של היזם במגרשי הבינוי לצורך תחילת העבודות הציבוריות בשצ"פ כפי שקורה לרוב. בנוסף, ליזם יהיו צוותי ניהול, תכנון וקבלני ביצוע זמינים אשר יקבלו אישורים מהעירייה על פי תכנית עיצוב שתאושר מראש. לעומת זאת, אם לעירייה לא תהיה האופציה הזו, היא תצטרך לנהל, לתכנן ולבצע, באמצעות החברה הכלכלית, את השטחים הללו. לאור היקפי העבודה בעיר ובשכונה ולאור הצמידות לאתר העבודות של המבנים בפרויקט זה עלולים להיווצר פערים בלוחות הזמנים.
7. טרם חתימת הסכם הפיתוח לא בוצעו במתחם עבודות פיתוח ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר.
8. התמורה שתקבע בהסכם הפיתוח לתשלום נבדקה על ידי הגורמים העירוניים, לרבות החברה הכלכלית והוצגה לי והינה בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודה מן הסוג האמור על פי אומדן ביצוע העבודות וכן בהתאם למכרזי החכ"ל לעבודות קבלניות מסוג זה בשנים האחרונות ואינה חורגת ממנה.

בברכה,  
אדר' גל גבריאל  
מהנדסת העיר



כ"ב תמוז תשפ"ג  
 11 יולי 2023  
 תוו"ד

לכבוד

חברי הועדה המקצועית שעפ"י סעיף 198 א  
 לפקודת העיריות (נוסח חדש)

א, ג, נכבדים.

**הנדון: חוות דעת גזבר העירייה לפי סעיף 198א לפקודת העיריות**

**התקשרות בהסכם פיתוח מתחם טלרד – חברת אאורה**

הריני לאשר כי טרם חתימת הסכם הפיתוח לא בוצעו במתחם הפרויקט עבודות פיתוח ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר. בנוסף, הריני לאשר כי התמורה שתקבע בהסכם הפיתוח לתשלום עבור בינוי מוסדות ציבור לעירייה לפי מפתח של מחירון דקל לבינוי בהנחה של 10%, הינה בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור. לגבי עבודות פיתוח, התמורה צריכה להיות לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון בהפחתה של 10% וזאת על פי אומדן ביצוע העבודות וכן בהתאם למכרזי העירייה והחכ"ל לעבודות קבלניות מסוג זה בשנים האחרונות. אומדן תשלום היטלי הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית לוד ובהתאם לשטחים הסחירים בתכנית הינו בסך של כ-36,389,270 ש"ח.

אומדן היטל השבחה, בהתאם לתבי"ע המאושרת כיום תמ"ל/2002/ב הינו בסך 57,131,842 ש"ח.

באשר לעלויות הפרויקט הנוגעות למעטפת מבני ציבור לחלן התחשיב עפ"י הנתונים שנמסרו לי:  
 מגרש 107- קיימות זכויות בניה להקמת 1,590 מ"ר מבני ציבור.  
 מגרש 111- קיימות זכויות בניה להקמת 1,800 מ"ר מבני ציבור.  
 סח"כ זכויות למבני ציבור עפ"י התבי"ע-3,390 מ"ר.  
 תשלום למ"ר מעטפת עפ"י ההסכם הינו 3,500 ש"ח + מ.ע.מ.  
 סח"כ אומדן לתשלום בגין הקמת מבני ציבור (מעטפת) הינו 11,865,000 ש"ח + מ.ע.מ.

בברכה,  
  
 גזבר העירייה

<sup>1</sup> סך שטח החירב הינו סך השטחים הסחירים בתכנית, משטח זה ירדו השטחים הבנויים היום ע"פ היתר הריסה מס' 2016010 שחוצג בפניי. שטח המסחר יתושב לפי גמח בעת הגשת היתר בניה ובמסגרת התוספת שטחי קרקע אשר לא חויבו בעבר בהיטלי הפיתוח.  
<sup>2</sup> סכום היטל השבחה הינו טרם הפחתת עלויות מבני הציבור וטרם החלטת ועדה ערר.

**הקדמים את השירות לארח**

