



ח' כסלו תשפ"ד
21 נובמבר 2023
חו"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 שדרות הציונות – חברת פיוצ'ר סנצ'ורי

בהתאם לקבוע בסעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] [להלן: "הפקודה"], הריני ליתן חוות דעתי כדלקמן:

1. הריני לאשר כי טרם חתימת הסכם הפיתוח (להלן: "הסכם הפיתוח") לא בוצעו במתחם הפרויקט עבודות פיתוח ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוען עם גורם אחר.

• הסכם הפיתוח מיום 11.7.22 מצ"ב **כנספת 1** לחו"ד דעתי זו.

2. הריני לאשר כי בניית מוסדות הציבור (להלן: "המצב"רים") על ידי היזם כמתחייב על פי הסכם הפיתוח, ובהתאמה להוראות תב"ע 406-0488072 (להלן: "התב"ע") אשר אושרה מיום 24.12.2019, פורטו ונקבעו בחוות דעתה של השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור מיום 9.12.21 שמונתה על ידי מועצת שמאי המקרקעין (מינוי מס' 1518-2021) בהתאם להשגה שהוגשה על ידי היזם (להלן: "השומה המכריעה").

• השומה המכריעה מיום 9.12.21 מצ"ב **כנספת 2** לחו"ד דעתי זו.

• אומדני עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל מחודש 11/19 מצ"ב **כנספת 3** לחו"ד זו.

3. אומדן תשלום אגרות והיטלי הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית לוד ובהתאם לשטחים הסחירים בתכנית הינו בסך של כ-44,389,720 ₪¹. יצוין, כי על פי סעיף 6.5 להסכם הפיתוח נקבע כי לא ייגבו אגרות בניה והיטלי פיתוח והשבחה בגין בניית המצב"רים עבור העירייה.

4. אומדן היטל השבחה, בהתאם לתב"ע ובהתאם לשומה המכריעה הינו בסך של 3,770,550 ₪² בתוספת הצמדה ע"פ החוק.

¹ סך שטח החיוב הינו סך השטחים הסחירים בתכנית, משטח זה הופחתו השטחים הבנויים היום ע"פ היתרים שהוצגו בפניי במחלקת הרישוי באגף הנדסה. שטח המסחר יחושב לפי נפח בעת הגשת היתר בניה ובנוסף התווספו שטחי קרקע אשר לא חויבו בעבר בהיטלי הפיתוח.

² סכום היטל השבחה הינו סכום סופי לתשלום ובהתאם להכרעת השמאית המכריעה.



5. להלן פירוט עלויות מבני הציבור בהתאם לתחשיב המפורט בשומה המכריעה:
- א. מגרש 101- קיימות זכויות בניה להקמת 750 מ"ר מבני ציבור (עבודות בינוי תכנון והקמת מצב"רים ברמת מעטפת).
- ב. מגרש 201- קיימות זכויות בניה להקמת 1,800 מ"ר מבני ציבור (תכנון והקמה של שלושה מעונות יום בגמר מלא וכן עבודות בינוי תכנון והקמת מצב"רים ברמת מעטפת).
- סה"כ זכויות למבני ציבור עפ"י התב"ע-2,550 מ"ר.**
6. עפ"י השומה המכריעה נקבע כי תשלום למ"ר בגמר מלא הינו 3,800 ₪ + מ.ע.מ, וכי סך אומדן בגין הקמת המצב"רים (בגמר מלא בגילום חצרות) הינו 9,690,000 ₪ + מ.ע.מ.
- למען הסר ספק, יוער כי במסגרת השומה המכריעה לא נעשתה אבחנה בין ביצוע עבודות בגמר מלא לבין ברמת מעטפת, והסכומים הופחתו לפי גמר מלא בלבד.
7. יובהר כי על פי הסכם הפיתוח אין כביכול תמורה עבור ביצוע עבודות המצב"רים, אך זו באה לידי ביטוי במסגרת שומת היטל ההשבחה אשר לפיה הופחת מאומדן היטל ההשבחה שווי אומדן הקמת המצב"רים.
8. אציין כי חוזה הפיתוח נחתם עם היזם טרם סיום ההליכים המשפטיים ולכן הקבוע בסעיף 6.6 להסכם הפיתוח אינו רלוונטי עוד, שהרי נקבעו הוראות מפורשות בשומה המכריעה שניתנה על ידי השמאית, ועל כן יש לדרוש ביטולו של סעיף זה. כמו כן, יובהר כי השומה הינה חלוטה ולא ניתן לערער עליה עוד.
9. כמו כן, יצוין כי בהתאם להסכם הפיתוח התחייב היזם לשאת בגין עלויות עבודות פיתוח נוספות אשר בפועל יבוצעו על ידי החכ"ל, כפי שיפורט להלן:
- א. תא שטח 400 – נשיאה בעלויות הקמת קיר אקוסטי בסך כולל של 1,344,000 ₪.
- ב. תא שטח 400 ו-401 - נשיאה בעלויות פיתוח של 4,000 מ"ר פארק רובעי בסך כולל של 2,560,000 ₪.
- ג. תא שטח 400 – נשיאה בעלויות הקמת דרך וחניה זמנית בסך כולל של 2,748,000 ₪.
- סכומים אלו ישולמו על ידי היזם ועל חשבונו ללא קיזוז או תוספת מצד העירייה.**

ב ב ר כ ה ,

ציון הדר
גזבר העירייה