



26 נובמבר 2023
י"ג כסלו תשפ"ד

**חוות דעת מהנדסת העיר לפי סעיף 198 א' לפקודת העיריות
התקשרות בהסכם - התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות, לוד**

מהותו ומטרתו של ההסכם:

זהו הסכם משולש עירייה, חכ"ל והיזם " פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ " להקמת שטחים ציבוריים מבונים ציבוריים במתחם המכונה "התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות לוד" כמאשר בתכנית מס' 406-0488072 אשר פורסמה ברשומות ביום 9/12/2019 לפיה יוקמו 6 מבני מגורים, סה"כ 742 יחידות דיור לרבות שטחי תעסוקה, מחסר וצרכי ציבור. ההסכם הוא בסיס להתקדמות מימוש הפרויקט ולמימוש הזכויות שהוקצו לעירייה להקמת שטחי הציבור המבונים המשולבים בבינוי ועתידים לשרת את דיירי המתחם והשכונה.

רקע:

1. מקרקעי התכנית מיועדים לבינוי, לפינוי, להריסה ולבנייה מחדש במסלול התחדשות עירונית בינוי פינוי בינוי. בעל הזכויות בקרקע עליה יבנה הפרויקט, שהינה במקורה מושע בין בעלי הזכויות בבנייני המגורים לבין רשות מקרקעי ישראל עתיד להיות היזם פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ מתוקף הסכמים והחלטות כפי שנכתב בהסכם. היזם, כמוגדר בסעיף 198 א' לפקודת העיריות יתקשר עם בעלי הזכויות בבנייני המגורים הקיימים המצויים במקרקעי התכנית וישלים את עסקת המקרקעין עם רמ"י.

2. על פי ההסכם המוצע ותכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, במגרש 101 יכללו עבודות הבינוי שטח ציבורי מבונה במבני המגורים המסחר והתעסוקה ען שימוש של מבנים ומסודות ציבור אשר ניתנו להם זכויות בניה בנפרד בטבלת זכויות הבנייה (500 מ"ר עיקרי ועוד 250 מ"ר שירות) כדלקמן: עבודות בינוי תכנון והקמת מצב"רים ברמת מעטפת. על פי תכנית העיצוב המאושרת שטחים אלו יהיו עבור שני בתי כנסת הכוללים מבואות וכניסה נפרדת מהרחוב וחצר בצידי המבנה. השטחים המבוקשים לבניה בפועל הם כ 500 מ"ר.

3. על פי ההסכם המוצע, ותכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה, במגרש 201 ביעוד משולב מגורים ומבנים ומסודות ציבור יכללו עבודות הבינוי שטח ציבורי מבונה במבני המגורים כדלקמן:

- שלוש כיתות מעון יום בשטח כולל של 450 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף כ 360 מ"ר חצרות עבור המעונות
- ארבע כיתות גן ילדים בשטח כולל של 520 מ"ר בנוי בגמר מלא ובנוסף 530 מ"ר חצרות עבור גני הילדים
- פונקציות ציבוריות נוספות בהתאם להוראה 4.2.1 בתכנית בגובה חלל קומת הקרקע שילול מבואה וחלל רב תכלילי ששימושו יקבע בהמשך לפי צרכי העירייה והשימושים המאושרים.

כל זאת בהתאם למפורט בנספחי ומפרטי ההסכם כאמור לרבות תכנית העיצוב והפיתוח אשר יקבלו גם את אישור משרד העבודה והרווחה ואת משרד החינוך בהתאמה. כמו כן, עבודות בינוי תכנון והקמת מצב"רים ברמת מעטפת כפי שנקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח שאושרה בוועדה המקומית ומצורפת כנספח להסכם. היזם יבנה מקומות חנייה תת קרקעיים לכל שטחי הציבור המבונים בהם על פי נספח תנועה שילול חניות בהתאם לתקן החנייה הארצי המאושר.

מקדמים את השירות למרכז





4. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
5. בהתאם להוראה 4.2.1 בתכנית, השימושים המותרים בגובה קומת הכניסה של הבניין כפונקציות ציבוריות לצרכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העירייה בהתאם לזכויות בטבלת הזכויות.
6. הקמת השטחים המבונים לצרכים ציבוריים הנה כאמור הוראה סטטוטורית.
7. בנוסף לביצוע עבודות הבינוי המשולבות במגרשי הבינוי למגורים, עבודות ציבוריות נוספות במסגרת התכנית יהיו במימון היזם אך לא יבוצעו על ידי היזם.

התייחסות לסעיף 198 א' פקודת העיריות:

1. הביצוע המבוקש של השטח הציבורי הינו ברמת גמר מלא (מעטפת ופנים). לגבי המעטפת, אין גורם אחר שיכול לבצע מבחינה מעשית את הקמת השטח הציבורי מלבד היזם וכי היזם הינו יחיד לעניין זה, משום שרק הוא בעל הזכויות להקמת מבנה המגורים והשטחים הציבוריים הינם חלק מאותו שלד המבנה ותשתיות המבנה ולא ניתן להפריד ביניהם על פי הוראות התב"ע.
2. גם לעניין ביצוע העבודות ברמת הגמר ישנה תועלת רבה במסירת המשימה ליזם משום שהיקף העבודה אינו מצדיק עלויות ניהול תכנון וביצוע בנפרד אלא כמכלול אחד על ידי היזם. למעט בחללים בהם טרם הוחלט מה יהיה שימושם הסופי (חלל רב תכליתי במגרש 201)
3. במועד זה ועד ההתקשרות טרם נחתמו ולא יחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן המצוי בהסכם לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שבהם יחזיק.
4. התמורה הקבועה 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.
5. בעלי הזכויות בקרקע עליה יבנה הפרויקט, שהינה במקורה במושע בין בעלי זכויות פרטיים ורשות הפיתוח הינו היזם חברת פיוצר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "היזם"). לעניין זה, יצוין כי בהתאם להסכם הפיתוח המובא כעת לאישור מועצת העירייה (להלן "ההסכם"), נקבע כי תנאי מתלה להסכם הינו קבלת אישורה של רמ"י, ועדה מקומית ומפ"י לתשריט לצרכי רישום הנדרש לקידום בהתאם לתכנית.
- בהתאם לאמור, הרי שלאחר עמידה בתנאי זה, היזם ימלא אחר הגדרת "יזם" על פי הוראות סעיף 198א לפקודה.
6. עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם נכנסות להגדרות עבודות פיתוח על פי סעיף 198 א'.
7. עבודות הפיתוח נועדו לשרת במישרין את המגרשים בתחום התכנית לשם בנייה ואיכלוס של יחידות הדיר, המסחר והתעסוקה החדשים הכלולים בתכנית. כיתות הגן והמעונות הן פרוגרמת צרכי הציבור שנקבעה בתב"ע.

בברכה,
אדרי' גל גבריאל
מהנדסת העיר

אקדמי' את השירות לארכי

