



ז' באדר ב' תשפ"ד
17 במרץ 2024

**חוות דעת לפי סעיף 198 א' לפקודת העיריות
התקשרות בהסכם - התחדשות עירונית כצנלסון, לוד**

מהותו ומטרתו של ההסכם:

זהו הסכם משולש עירייה, חכ"ל והיזם "כח השקעות בע"מ" להקמת שטחים ציבוריים מבונים ציבוריים במתחם המכונה "התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון" ברח' כצנלסון פינת פלומניק, בו עתידים להיות מוקמים 3 מבנים הכוללים 130 יחידות דיור לרבות חזית מסחרית ושטח לשימושים ציבוריים. ההסכם הוא בסיס להתקדמות מימוש הפרויקט ולמתן היתרי בניה בתכנית מס' 406-0699488 אשר פורסמה ברשומות ביום 14/11/2021 ולמימוש הזכויות שהוקצו לעירייה להקמת שטחי הציבור המבונים המשולבים בבינוי ועתידים לשרת את דיירי המתחם והשכונה.

רקע:

1. מקרקעי התכנית מיועדים להריסה ולבנייה מחדש במסלול התחדשות עירונית פינוי בינוי. בעל הזכויות בקרקע עליה יבנה הפרויקט, שהינה במקורה מושע בין בעלי הזכויות בבנייני המגורים לבין רשות מקרקעי ישראל עתיד להיות היזם כח השקעות בע"מ מתוקף הסכמים והחלטות כפי שנכתב בהסכם. היזם כח השקעות בע"מ, 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, תכנית העיצוב והפיתוח שאושרה בוועדה המשנה לתכנון ובניה וכמו כן התכנית שהוגשה בבקשה להיתר, יוקם שטח ציבורי מבונה במבנה המגורים (בייעוד מגורים ד') בתא השטח 5 שבתכנית, בשטח כולל של 120 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) אשר לו תוצמד חצר לשימוש הציבורי בשטח של 100 מ"ר עם כניסה חיצונית. לשטח הציבורי תהיה כניסה נפרדת מהרחוב עם מקום שמור לעגלות וכד', יבוצעו כל החיבורים למערכות הטכניות ולתשתיות הנדרשות לשטחי הציבור המבונים ויוצמדו גם 2 מקומות חניה (על פי התקן התקף) וירשמו על שם עיריית לוד.
3. התב"ע העניקה לצרכי הציבור 120 מ"ר עיקרי אשר אינם ממומשים באופן מלא. מתוך השטח הממומש כברוטו, כ- 105 מ"ר הינם שטחים עיקריים וכ 15 מ"ר הם עבור ממ"מ, המחושב כשטח עיקרי.
4. בהתאם להוראה 6.11 בתכנית, השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
5. בהתאם להוראה 4.1.1 בתכנית, השימושים המותרים בשטח הציבורי המבונה בתא שטח זה יהיה לחינוך, דת ורווחה. השימוש הנבחר הינו מעון יום.
6. הקמת השטחים המבונים לצרכים ציבוריים הנה כאמור הוראה סטטוטורית.



התייחסות לסעיף 198 א' פקודת העיריות:

1. עבודות הפיתוח הנכללות בהסכם נכנסות להגדרות עבודות פיתוח על פי סעיף 198 א'.
2. חברת כח השקעות בע"מ עונה להגדרת "יזם" בסעיף 198 א' לפקודת העיריות.
3. במועד זה ועד ההתקשרות בהסכם טרם נחתמו ולא יחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח במישרין ליישום התכנית. לא בוצעו במתחם הפרויקט עבודות בינוי ופיתוח ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוען עם גורם אחר.
4. הביצוע המבוקש של השטח הציבורי הינו ברמת גמר מלא (מעטפת ופנים). מבחינה מעשית אין גורם מלבד היזם כח השקעות בע"מ היכול לבצע את הקמת השטח הציבורי משום שרק הוא יהיה בעל הזכות למימוש זכויות הבניה להקמת מבנה המגורים (לאחר השלמת עסקת המקרקעין עם רמ"י) והשטחים הציבוריים המבוונים הינם חלק מאותו שלד המבנה ונשענים באופן בלתי נפרד על תשתיות המבנה ולא ניתן להפריד ביניהם על פי הוראות התב"ע.
5. כמו כן, קיים יתרון מובהק להשלמת הביצוע עד לרמת הגמר על ידי היזם הן מבחינת רציפות הביצוע ויכולת סיום הפרויקט בתזמון יעיל.
6. חל פטור מהיטל השבחה בגין רכיב המגורים בלבד, בהתאם לתוכנית המאושרת כיום 406-0699488 ובהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 13.04.2022. הכל בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
7. פטור מהשבחה משמעותו ביטול היכולת לקיזוז עלויות הקמת השטחים הציבוריים המבוונים, על כן יבצע את העבודות באופן מלא על פי ההסכם כאמור ועל חשבונו ללא כל תמורה מהעירייה.
8. מכאן שהרינו לאשר כי בהתאם להסכם הבינוי והפיתוח לא יחול תשלום עבור בינוי השטח המבונה לצרכי הציבור כאמור והיזם מתחייב לבנות את מוסדות הציבור בגמר מלא על חשבונו וללא כל תמורה או קיזוז מהעירייה כמפורט בסעיף 6.2 להסכם הפיתוח. במידה ויתקבל תקצוב ממשלתי הוא יועבר ליזם בהתאם לסעיף 6.4 בהסכם, כלומר עד לתקרת התקצוב שיועבר ובהתאם לתעריפים הקיימים בהסכמי המסגרת של העירייה עם קבלנים לביצוע אותן עבודות.
9. בנוסף, הותנה בסעיף 8.3 בהסכם כי במידה ויחול עיכוב בביצוע עבודות הפיתוח ע"י החכ"ל יהא רשאי היזם לבצען והחכ"ל תשלם לו עלותן בהתאם לתעריפים שיהיו בהסכמי המסגרת של חכ"ל עם קבלנים לביצוע אותן עבודות.
10. אומדן תשלום אגרות והיטלי הפיתוח בהתאם לחוקי העזר של עיריית לוד ובהתאם לשטחים הסחירים בבקשה להיתר 2022117 הינו בסך של כ-5,923,459 ₪¹.
11. בגין הקלות/תוספת שטחים מעבר לתב"ע המאושרת לא יינתן פטור אוטומטי מהיטל השבחה והנושא ייבדק פרטני.

אדרי' גל גבריאל
מהנדסת העיר

ציון הדר
גזבר העירייה

¹ סך שטח החיוב הינו סך השטחים בהתאם לבקשה להיתר 2022117 אשר הוגשה למחלקת הרישוי באגף הנדסה, משטח זה ירדו השטחים הבנויים היום ע"פ היתרים: מס' 2011072 ו-600081 ובהתאם לבדיקה של מחלקת הרישוי. שטח המסחר יחושב לפי נפח בעת הגשת היתר בניה.



בס"ד

מינהל הנדסה
מהנדסת העיר
galg@lod.muni.il
