



ז' באדר ב' תשפ"ד  
17 במרץ 2024

### פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 17/3/24

## לעניין הסכם פיתוח בין עיריית לוד לבין החברה כלכלית לוד בע"מ לבין חברת כח השקעות בע"מ (להלן: "היזם") – בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש)

### נוכחים:

מר אהרון אטיאס, מנכ"ל העירייה  
מר ציון הדר, גזבר העירייה  
אדר' גל גבריאלי, מהנדסת העיר  
עו"ד רחל אלבו, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

### מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש).

מהנדסת העיר: חוזרת על האמור בחוות דעתי הרצ"ב. בתמצית אציין כי תכנית התחדשות עירונית ברחוב כצלסון מציעה הקמת 3 מבנים הכוללים 130 יח"ד ושטח לשימושים ציבוריים. היזם מתחייב לבצע הקמת מעון היום בגמר מלא. לשטח המעון תוצמד חצר בגודל של כ-100 מ"ר וכמו כן 2 חניות עבור השטח הציבורי. היזם מתחייב לבצע בגמר מלא על פי המפרטים הסטנדרטים של משרד השיכון. חשוב לציין כי בעתיד במידה והעיר תצטרך לעשות שימוש אחר בשטח זה יהיה ניתן לשימוש של דת, חינוך ורווחה. את העבודות בתחום השטח הציבורי יבצעו חכ"ל במלואן. בתחום המגרש הפרטי יבצעו החכ"ל רק את עבודת הריצוף (המשתלבות), כי יש צורך ברציפות עבודת הרצפים (לא ניתן לעצור בקו אחד ולהעביר הביצוע לגורם אחר). כל מה שמתחת לריצופים יבוצע על ידי היזם - קרי מערכת איטום גג החניון התת קרקעי ועבודת תשתית ומצעים כהכנה לריצוף. בניית המעון הינה ללא תמורה אך במידה ויתקבל תיקצוב ממשרד ממשלתי היזם מבקש שיועבר אליו.

מנכ"ל העירייה: אם למעשה רק היזם יכול לבנות את המעון כי הוא בנוי בתוך מבנה המגורים שהוא מקים מדוע אם כך יש צורך באישור הוועדה?

המשנה ליועמ"ש: היזם מחוייב עפ"י הוראות התב"ע להקים את מבנה הציבור שלד בלבד. נהוג לכנות זאת "מטלה ציבורית" ובמקרה כזה אכן אין צורך באישור הוועדה והמועצה. אלא שבמקרה דנן נתבקש היזם לבצע גם את עבודות הגמר. לגבי עבודות הגמר אין הוא בגדר "יחיד" אך מכיוון שזה יעיל יותר ומבטיח כי העבודות יסתיימו במועד ויחד עם האוכלוסים יהא זה יעיל יותר לבצען באמצעות היזם. עבודות הגמר הינן בגדר "עבודות פיתוח" ולכן מצריכות אישור הוועדה והמועצה. בנוסף, על פניו כלל העבודות הינן ללא תמורה אך במידה ויתקבל תיקצוב ממשרד ממשלתי כלשהו אזי תיקצוב זה יועבר ליזם ובכל מקרה בהתאם לתמורה הנהוגה בעירייה לקבלנים בעבודות דומות. לכן, גם מסיבה זו ישנו צורך באישור הוועדה והמועצה.

גזבר העירייה: חוזר על האמור בחוות דעתי הרצ"ב. אדגיש כי הפטור מהיטל השבחה חל רק על רכיב המגורים. מתן הפטור מטיל על הקבלן את האחריות לביצוע מלא של השטחים הציבוריים המבונים על חשבונם וללא כל תמורה מהעירייה. במידה ויתקבל תקצוב ממשלתי הוא יועבר ליזם בהתאם לאמור לסעיף 6.4 להסכם. אומדן תשלום אגרות והיטלי פיתוח בהתאם לחוק העזר ביחס לבקשה 2022117 הינו בסך של 5,923,459 ש"ח. הפטור מהיטל השבחה ביחס להקלות אינו אוטומטי והוא יבדק פרטנית.

המשנה ליועמ"ש העירייה: לאור האמור לעיל ולאחר שהתקיימו כל התנאים עפ"י סעיף 198 א' לפקודת העיריות ניתן להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 98 א' לפקודת העיריות.



**החלטה:**

לאור חוות הדעת ממליצים פה אחד למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז לביצוע עבודות הפיתוח עם היזם כח השקעות בע"מ בפרויקט כצלסון שצוין לעיל, מאחר והוועדה שוכנעה כי התקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש) וכי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

רחל אלבז  
המשנה ליועמ"ש

גל גברגאל  
מהנדסת העיר

ציון הדר  
גבר העירייה

אהרון אטיאס  
מנכ"ל העירייה

אהרון אטיאס  
11-03-2024  
מנכ"ל עיריית לוד





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:**

- מקרקעי התכנית מיועדים להריסה ולבנייה מחדש במסלול התחדשות עירונית פיננסי 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- בהתאם להוראה 4.1.1 בתכנית, השימושים המותרים בשטח הציבורי המבונה בתא שטח זה יהיה לחינוך, דת ורווחה. השימוש הנבחר הינו מעון יום.
- 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 ביצוע 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 המבונים 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 המבונים, 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 לבצע 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 ₪<sup>1</sup>.
11. בגין הקלות/תוספת שטחים מעבר לתב"ע המאושרת לא ינתן פטור אוטומטי מהיטל השבחה והנושא יבדק פרטני.

אדרי' גל גבריאל  
מהנדסת העיר

ציון הדר  
גזבר העירייה

<sup>1</sup> 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.