



כ"ח טבת תשפ"ה
28 ינואר 2025

פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 28/01/25 לעניין הסכם פיתוח בין עיריית לוד לבין החברה כלכלית לוד בע"מ לבין חברת יומנטרה בנייה וייזום בע"מ (להלן: "היזם") – בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות

נוכחים:

מר אהרון אטיאס, מנכ"ל העירייה
אדרי' ענת לרנר, מהנדסת העיר
מר ציון הדר – גזבר העירייה
עו"ד רחל אלבו, המשנה ליועץ המשפטי לעירייה
גב' אפרת לוי, מנהלת מחלקת מעקב ובקרה

מהלך הדיון:

מנכ"ל העירייה: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

מהנדסת העיר: מפנה אל חוות דעתי המפורטת והרצ"ב.

מציגה את התכנית: תכנית התחדשות עירונית שכונת לאה גולדברג מציעה הקמת 1,160 יח"ד לרבות שטחי מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.
בתא שטח 102 מתוכנן הקמת שלושה מעונות יום בשטח כולל של 440 מ"ר וכן 350 מ"ר חצרות.
בתא שטח 102 מתוכנן הקמת שטח מבונה למוסדות ציבור בשטח של 100 מ"ר.
בתא שטח 105 מתוכנן הקמת שישה מעונות יום בשטח כולל של 880 מ"ר וכן 700 מ"ר חצרות.
היום מתחייב להקים את כל השטחים למבני ציבור ברמת גמר מלא.
כל המפרטים נבדקו ומקובלים.
השימושים המותרים בשטח המבונה יהיו לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות מקלטים, תחנות משטרה, משרדי עירייה ושירותים לתושב.

מנכ"ל העירייה: האם מבני הציבור המתוכננים ישרתו גם את התושבים שמחוץ לשטח התכנית?

מהנדסת העיר: נבדוק את הנושא ונעדכן.

מנכ"ל העירייה: מה קורה כאשר במהלך העבודות מתגלות עתיקות?

המשנה ליועמ"ש העירייה: אם זה בשטחים המבונים של היזם זה באחריותו

מהנדסת העיר: כן כל מוסדות הציבור שבהסכם הפיתוח הם בשטחים המבונים של היזם.

היזם התקשר עם רוב בעלי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית ובמסלול של פינוי בינוי ולכן עונה על הגדרת "היזם" לפי סעיף 198א לפקודת העיריות.
העבודות להקמת מבני הציבור מיועדות לשרת בעיקר את המגרשים בתחום התכנית.

גזבר העירייה: מפנה אל חוות דעתי המפורטת הרצ"ב.

את הקמת המבנים יבצע היזם ללא תמורה. קיימת התחייבות בהסכם שבמידה והעירייה תקבל תקצוב ממשלתי לבניית שטחי הציבור הממוקמים בתאי שטח 102, 105 תעביר העירייה ליזם את התקצוב כנגד ביצוע בפועל. הסכומים יקבעו ע"י מדינה בהתאם למפתחות התקצוב שלהם להקמת מוסדול חינוך ולכן אומדנים של העבודות נשוא הסכם הפיתוח אינם רלוונטיים ואף לא חוות דעת שלפיה התמורה חורגת מהמקובל.
אומדן תשלום אגרות הבניה הינם בסך של 1,500,000 ₪.





היטלי הפיתוח יועברו ישירות לחברה הכלכלית. החברה הכלכלית התחייבה לבצע את העבודות מכספי ההיטלים והיא לא תבוא בדרישות כספיות לעירייה. ככל שיהיה צורך בהשלמת תקציב החברה כלכלית תעשה זאת מתקציבה. אני מציין שקיים פטור מהיטל השבחה.

מהנדסת העיר: את העבודות בתחום השטח הציבורי תבצע חכ"ל במלואן.

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 198 א' לפקודת העיריות.

החלטה:

לאור חוות הדעת ממליצים פה אחד למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בפטור ממכרז עם היזם להקמת מבני הציבור שפורטו לעיל ובהסכם בפרויקט לאה גולדברג שצוין לעיל, מאחר והוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, תואמת את הוראות התב"ע ולמעשה אף אינה אפשרית בדרך אחרת.


רחל אלבו
המשנה ליועמ"ש


ענת לרנר
מהנדסת העיר


אהרון אטיאס
מנכ"ל העירייה