



פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית קרית אונו לבין היזם אאורה מחדשים את ישראל בע"מ – מתחם האורן

התקיים בתאריך 8/8/2022

נוכחים:

מר חיים סופר, מנכ"ל העירייה יו"ר הוועדה
רו"ח ליאור בן טריה, גזבר העירייה, חבר הוועדה
אדר' צבי לוי, מהנדס העירייה, חבר הוועדה
עו"ד אלון רום, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה
מר שי חלבי, חשב העירייה
הגב' רותי נורמן זק, ראש מנהלת להתחדשות עירונית
הגב' רינת קורס, מנהלת מחלקת נכסים והשבחה
עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי, ליווי משפטי להסכם

דין:

עו"ד אלון רום: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. מדובר בהשתתפות העירייה במחצית מעלות הקמת כיכר עירונית אשר תוקם על ידי היזם בשטח התכנית החלה במתחם, לצד מטלות ציבוריות נוספות אשר היזם מבצע על חשבונו בלבד, לאור הריסת שטחים ציבוריים במסגרת הקמת הפרויקט וכן בהתאם להוראות התכנית ביחס לשטחי ציבור מבוזרים בבניין המגורים שיקים היזם בתא שטח 3 לפי התכנית.

לאור כך כי היזם הורס את תאי השטח 31 ו-32 לפי התכנית לצורך הקמת מרתפי חניה, אשר עליהם תוקם כיכר עירונית, עליו לבצע את הקמה של הכיכר העירונית. יחד עם זאת, בהתאם למדיניות העירונית, ככל שמדובר בכיכר עירונית בשטח העולה על 3,000 מ"ר, תשתתף העירייה בכמחצית מעלויות הקמת כיכר עירונית, כאשר היתרה תוטל על העירייה, זאת בהתאם לאומדן עלויות שיוכן עבור ומטעם העירייה. שטחה של הכיכר העירונית בתאי השטח 31 ו-32 הינו 3,783 מ"ר.

יצוין כי מדובר במתחם התחדשות עירונית הכולל פינוי בינוי ועיבוי, תוך הקמת למעלה מ-300 יח"ד חדשות.

ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198א לפקודת העיריות. בהקשר זה יודגש כי הקמת הכיכר העירונית נדרשת לצורך יישומה של התכנית ומיועדת לשרת בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יח"ד החדשות הכלולות בתכנית.

איכות חיים



אציין כי ביחס להטלת מטלות על יזמים והעלויות בגינן, נעשית חשיבה ארוכה תוך שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים לאותו מתחם וניתוח המטלות הציבוריות העולות מהתכנית החלה עליהם. במקרה זה, קיימת הצדקה להשתתפות העירייה בחלק מעלות הקמת הכיכר העירונית, זאת בשונה ממטלות ציבוריות אחרות שמבצע היזם על חשבון, לאור כך כי מבצע הריסה של אותם שטחים לצורך קיום הפרויקט.

אדר' צבי לוינ: יצוין כי טרם חתימת הסכם הפיתוח לא בוצעו במתחם עבודות פיתוח, ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר. כמו כן אציין כי כלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים בהם הוא מחזיק וכן במגרשים הסמוכים המיועדים לצורכי ציבור. כמו כן, אני מאשר שהתמורה שתשולם ליזם המהווה מחצית מעלויות הקמת הכיכר העירונית אשר נקבעה בהסכם בהתאם לאומדן שהוכן עבור העירייה, הינה בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור ואינה חורגת ממנה.

רו"ח ליאור בן טדיה: כפי שציין היועמ"ש והמהנדס, ביחס להטלת מטלות על יזמים והעלויות בגינן, נעשית חשיבה ארוכת טווח תוך שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים לאותו מתחם וניתוח המטלות הציבוריות העולות מהתכנית החלה עליהם, זאת על מנת לשמור על הקופה הציבורית מעלויות שאינן נדרשות מחד, ומאידך על מנת שלא להשית על יזמים עלויות שאינן צריכות להיות מוטלות עליהם.

מוצג בפני חברי הוועדה אומדן של עלויות הקמת הכיכר העירונית, אשר כאמור העירייה תשתתף במחצית מהעלות הנ"ל. על פי אומדן המהנדס איתי פרס מדובר בעלות בסך 2,655,666 ₪ כולל מע"מ. האומדן מקובל עלי ואני מאשר אותו בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות.

מצ"ב חוות דעתי על פי סעיף 198א.

אציין כי התשלום בגין מחצית מעלות הקמת הכיכר העירונית ייעשה על דרך של תשלום לפי ביצוע בפועל. התשלום יהיה בכפוף לתב"ר מאושר על ידי מועצת העיר ועל ידי מ. הפנים.

עו"ד אלון רום: הסכם הפיתוח כולל תנאים אשר יבטיחו את איכות העבודה והפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהם ע"י חיוב היזם במתן ערבות בדק לתקופה של 24 חודשים וכן הוראות הנוגעות לתקלות ותיקונים שהיזם חייב בהם כלפי העירייה.

איכות חיים



אדר' צבי לוינ: יש לציין שביצוע עבודות פיתוח שטחי הציבור ע"י יזם הפרויקט עבור העירייה טומן בחובו יתרון מובהק בפאן תיכנוני וביצועי בכל שלבי הביצוע, בעיקר בהליך פיתוח שטחים והתאמה בין בנייה ציבורית לבין הבנייה במגרשים הפרטיים, ביחוד לאור העובדה שביצוע הפיתוח ע"י היזם יביא לאחידות הבינוי במתחם ויטיב עם התושבים אשר יתגוררו במתחם.

בנוסף, פרויקט האורן מכיל מגרש ביעוד ציבורי- מגרש 21, עליו מתכננת העירייה להקים מבנה ציבור בהתאם להוראות התוכנית. המלצתי היא, כי צוות התכנון של הפרויקט המסחרי יהיה גם של הפרויקט הציבורי, מאחר תכנון ע"י צוות תכנון אחד טומן ברובו יתרונות רבים.

ככוונתנו להעלות בקשה בעתיד להרחבת ההתקשרות כך שתכלול גם את תכנון מגרש 21, כאמור.

מר חיים סופר: קיימנו מו"מ ארוך ומייגע, בחנו את כל ההיבטים של ההתקשרות. לדעתי, ראוי שנאשר את ההתקשרות. כל עיכוב נוסף יכול לפגוע בפיתוח העיר אני סבור שההסכמה היא ראוייה ונכונה עבור התושבים ועבור העירייה.

לאור האמור לעיל אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198 א לפקודת העיריות, זאת לאחר שהוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

הוועדה מנחה את מהנדס העיר להכין חו"ד משלימה לעניין הצורך בהרחבת ההתקשרות לתכנון מגרש 21.

ע"מ לא לעכב את הסכם הפיתוח, הוא יועבר כעת לאישור מועצת העיר ולאחר מכן, אם תאושר ההרחבה הנ"ל בוועדה המקצועית, היא תובא שוב לאישור המועצה ויוכן מסמך משלים להסכם הפיתוח.

החלטה: מאושר פה אחד

עו"ד אלון רום

צבי לוינ

ליאור בן טריה

חיים סופר