

א' באייר, התשע"ז  
27 אפריל 2017  
00560917

עיריית ראשון לציון  
המועצה ה-15  
לשכת מנכ"ל העירייה

## קובץ החלטות מס' 93/17 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום רביעי, א' באייר התשע"ז, 26.4.17

בשעה 20:00

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים: דב צור - ראה"ע, מוטי עג'מי - מ"מ ראה"ע, רז קינסטליך - מ"מ ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, איתן שלום - סגן ראה"ע, יוסי חממי - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמי רונן, לימור גור, משה לב הר, עידן מזרחי, אבי חיים, מיכאל רייף, אייל לוי, ישראל מוטעי, יצחק אבשלומוב, קרן דנה, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון, ליאל אבן זוהר בן דוד, אסף דעבול, סורין גנות.

חסרים: דורון אוזן - משנה לראה"ע, אריה כהן - משנה לראה"ע, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, יפת מנחם, מאיר עקיבא.

נוכחים: חיים גליק - מנכ"ל העירייה, קרן ברק - גזברית העירייה, עו"ד אינסה גולדנברג לוי - היועצת המשפטית לעירייה, מאיה זיו שפלט - מבקרת העירייה, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, טובה סער - מזכירת מועצת עירייה, שחר בן עמי, עו"ד ונורית כהן-קצב, עו"ד ממשרד שרקון, בן עמי, אשר ושות'.

הישיבה נפתחה בשעה: 20:20

## צד סדר היום:

אישור הסכם מכר בפטור ממכרז עם אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, חלק מחלקה 16  
בגוש 5032 מגרשים 221 ו-280 לפי תב"ע רצ/168/20

המועצה התבקשה לאשר הסכם מכר בין עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה") לבין אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, (להלן: "הקונה" או "אלקטרה"), בהסכם מכר לגבי מגרשים שבנדון המצויים בשטח חלקה 16 בגוש 5032 שבבעלות העירייה (להלן: "ההסכם") בנסיבות ובתנאים המפורטים להלן.

### מהות ההסכם:

1. העירייה היא הבעלים הרשום של חלקה 16 בגוש 5032, המצויה בין הרחובות השר שפירא, ספיר ופרופ' חבוט, באזור התעשייה המערבי בראשון לציון, בשטח רשום של 55,709 מ"ר (להלן: "החלקה").
2. הוראות תב"ע רצ/15/170, החלה על החלקה, קבעו הפקעה של 7,985 מ"ר מחלקה 38 (35 לשעבר) וכך בפועל שטח החכור על ידי אלקטרה הינו 55,709 מ"ר.
3. ביום 2/3/17 קיבלה תוקף תכנית רצ/20/168 (להלן: "התב"ע החדשה"), החלה על החלקה.

התכנית בין היתר שינתה יעודים של שטחי החלקה 16 כדלקמן:

יעוד	שטח במ"ר	מגרש
תעסוקה עם חזית מסחרית	51,725	45,001
תעסוקה		6,724
שטח ציבורי פתוח (שטח לפינוי)	3,984	1,702
דרך מוצעת (שטח לפינוי)		1,765
דרך מוצעת (שטח לפינוי)		517



**התב"ע החדשה מגדילה את זכויות הבניה במגרשים 280 ו-221 כדלקמן:**

- % בנייה עיקרי: 260%.
- % בנייה שטחי שירות מעל מפלס כניסה קובעת: 90%.
- % בנייה שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קובעת: 165%.
- %בניה כוללים: 515%.
- מס' קומות מעל מפלס הקרקע: בניה מרקמית עד 8 קומות ו/או בניה מגדלית עד 20 קומות.
- גובה מבנה: 90 מ' מעל פני הים לבניין של 20 קומות.
- מס' קומות מתחת למפלס הקרקע: 5.
- חזית מסחרית במגרש 221: תוקם לאורך לפחות 80% מאורך החזית הפונה לרחוב. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע ובקומה שמעליה. גובה קומה מסחרית – 5 מ'. אחוז שטח המסחר לא יעלה על 15% מסך היקפי הבניה המוצעת (עיקרי+שירות) מעל הקרקע.

4. אלקטרה חוכרת ומחזיקה במשך שנים רבות את חלקה 16, הכל כמפורט בחוות הדעת

המשפטית המצ"ב, וכן בהוראות ההסכם.

5. בגין השימוש במצב הנוכחי, גובה העיריה ארנונה בסך של כ-4.7 מליון ₪ לשנה בהתאם לסיווגים כדלקמן:

סיווג	שטח במ"ר	חיוב שנתי	סה"כ
שטחים בנויים	תעשייה	₪ 3,004,225	
	משרדים	₪ 734,631	
	בתי מלאכה	₪ 720,971	
	סה"כ		₪ 4,459,827
קרקע תפוסה	32,382		₪ 221,298

6. בין אלקטרה לבין העירייה התנהל מו"מ לפיו סוכם כי אלקטרה תרכוש את מגרשים 221 ו-280 עפ"י התב"ע החדשה, **תמורת 185,000,000 ₪** בתוספת ריבית נומינלית בשיעור שנתי של 4% על הסכום הדחוי לפי סעיף 9.2 להלן.

7. סכום התמורה נתמך בחוות דעתו של שמאי המקרקעין מר רונן וגנר, על פי שומה מיום 6.4.2017, לפיה נקבע כי שווי זכויות העיריה במגרשים 221 ו-280 הינו בגבולות **192,700,000 ₪**, ומחיר העסקה יכול להקבע בטווח של +/- 7% מהשווי הנ"ל.

8. ההסכם הינו בתנאי מתלה לפיו אישור המועצה הינו תנאי מתלה לכניסתו לתוקף של ההסכם.

9. תנאי התשלום:

9.1. סך של 90,600,000 ₪, תוך 45 ימי עסקים ממועד התקיימות התנאי המתלה.

9.2. סך של 94,400,000 ₪, תוך 60 חודש ממועד חתימת ההסכם, כנגד מסירת החזקה המשפטית בחלקה.

9.3. הריבית תשולם מדי חצי שנה החל ממועד התקיימות התנאי המתלה.

10. לאור העובדה כי הקונה עושה שימוש בפועל בשטחים המיועדים, על פי התב"ע החדשה, לצרכי ציבור והמסומנים בתשריט המצורף להסכם בצבעים צהוב, כתום וירוק (להלן: "השטחים לפינוי"), העירייה התחייבה להשכיר לקונה את השטחים לפינוי החל ממועד התקיימות התנאי המתלה של ההסכם (אישור מועצת העיר), הכל בהתאם לתנאי הסכם השכירות, אשר צורף כנספח להסכם (להלן: "הסכם השכירות"), וכמפורט בהסכם.

## סוף דבר:

לאור האמור והמפורט לעיל מבוקש בזאת ממועצת הרשות לאשר את הסכם המכר על נספחיו לרבות הסכם השכירות. מצ"ב חוות דעת היועצת המשפטית לעירייה לעניין פטור ממכרז.

### לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

עותק ההסכם על נספחיו, עותק שמאות, עותק חוות דעת היועצת המשפטית לעירייה לעניין פטור ממכרז ועותק חו"ד ער"ד שחר בן עמי לעניין תקינות העסקה לפי ס' 7 חוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), תשל"ו-1975.  
לקראת הישיבה הופצו לעיון החברים:

התנהל דיון בנושא בסופו הועמדו להצבעה 2 הצעות החלטה:

### 1. הצעת החלטה כפי שהופיעה בסדר היום – אישור הסכם מכר, בפטור ממכרז עם אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ:

בעד-	18	(ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי ורז קינסטליך, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב וחברי המועצה משה לבהר, תמי רונן, לימור גור, קרן דנה, אייל לוי, מיכאל רייף, יצחק אבשלומוב, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון ישראל מוטעי ועידן מזרחי)
נגד-	3	(ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד, אסף דעבול וסורין גנות)
נמנע-	/	

### 2. הצעת החלטה של הגב' ליאל אבן זהר בן דוד – לדחות האשור עד לקבלת הערכה שמאית נוספת והכנסה להסכם סעיף התחייבות חב' אלקטרה לבנייה במקרקעין

בעד-	3	(ה"ה ליאל אבן זהר בן דוד, אסף דעבול וסורין גנות)
נגד-	16	(ה"ה ראה"ע – דב צור, מ"מ ראה"ע – מוטי עג'מי ורז קינסטליך, סגני ראה"ע – ציון כהן, איתן שלום ויוסי חממי, משנה לראה"ע – אייל מושיוב וחברי המועצה משה לבהר, תמי רונן, לימור גור, אייל לוי, מיכאל רייף, יצחק אבשלומוב, שמעון טרבלסי, מיכל קלדרון וישראל מוטעי)
נמנע-	/	

מחליטים: מאשרים (ברוב קולות) הצעת החלטה כפי שהופיעה בסדר היום - חתימה על הסכם מכר בפטור ממכרז עם אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, חלק מחלקה 16 בגוש 5032 מגרשים 221 ו-280 לפי תב"ע רצ/168/20

הישיבה הסתיימה בשעה: 22:06

דב צור  
ראש העירייה

טובה סער  
מרכזת ישיבות מועצת העירייה