

שלום רב,

**הנדון : תכנית מופקדת 406-0699488 – "התחדשות עירונית ברחוב כצלסון לוד" ("התכנית")**  
**הכרזה על מתחם להתחדשות עירונית ושיווק מגרש השלמה**

הרינו לפנות אליכם בדברים הבאים :

1. התכנית, המתיימרת להיות תכנית להתחדשות עירונית, פורסמה להפקדה ביום 8 בינואר 2021.

2. חלקה 7 בגוש 5905 (להלן: "חלקה 7") היא חלקה בשטח של 1446 מ"ר, המהווה כמחצית(!) מן השטח המיועד למגורים בתכנית.

זאת ועוד, על חלקה 7 הנ"ל, מיועד לקום על פי התכנית המופקדת מבנה בן 17 קומות למגורים(!), ובו תוקמנה 64 דירות, שגם הן מהוות כמחצית מתוך סך 130 הדירות המתוכננות על פי התכנית המופקדת כאשר לכך מתווספים שטחי מסחר.

6.

**אשר על כן, נודה לקבלת כלל המסמכים הרלוונטיים הנוגעים לשיווק החלקה כמגרש השלמה והקצאתה לידי מגישי התכנית בפטור ממכרז או במכרז וכן מסמכים המלמדים על ההכרזה על שטח התכנית כעל מתחם להתחדשות עירונית כאמור.**

מבלי לגרוע מכלליות האמור, נודה להעברתם לעיוננו של המסמכים הבאים –

6.1 ההכרזה בצו על שטח התכנית כעל מתחם להתחדשות עירונית, בין אם במסלול רשות מקומית ובין אם במסלול מיסוי, הסכמת הרשות המקומית להכרזה והמלצת הוועדה המייעצת (וכן המלצת רשות מקרקעי ישראל ככל שעסקין במסלול מיסוי) להכרזה.

6.2 ההחלטה על ההארכת תוקף ההכרזה ככל שנתקבלה.

6.3 ההחלטה על הקצאת החלקה בפטור ממכרז, לרבות המלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על הענקת הזכויות וחוות דעת השמאי הממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שהוא הסמך לעניין בדבר הצורך בהענקת הזכויות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של מיזם להתחדשות עירונית.

6.4 ככל שהחלקה הוקצתה במכרז – ההחלטה על כך ומסמכי המכרז.

6.5 ככל שההקצאה נעשתה על ידי הרשות המקומית בהתאם לסעיף 16(ב) לחוק – החלטת מועצת הרשות המקומית על כך ואישור שר הפנים לעניין.

6.6 החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למגורים במתחם להתחדשות עירונית.

6.7 בדיקת הרשות להתחדשות עירונית בדבר מיצוי אופציות אחרות (כגון: הקצאת מגרש המיועד לצרכי ציבור על ידי הרשות המקומית, העברת מגרש המיועד לצרכי ציבור שווה ערך שבתחום שיפוטה של הרשות המקומית לבעלות המדינה).

6.8 בחינת העדר הכדאיות הכלכלית של התכנית ללא הקרקע המשלימה.

**כאמור, מעבר למסמכים המפורטים דלעיל, נודה לקבלת כל מסמך אחר הנוגע למפורט ברישת סעיף זה והרלוונטי להליכים המתנהלים להקצאת החלקה בין אם כמגרש השלמה ובין אם אחרת וכן להכרזה על שטח התכנית כעל מתחם להתחדשות עירונית.**