



ט"ז טבת תשפ"ד

28 דצמבר 2023

**פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית יהוד – מונוסון  
לחברת אקרו התחדשות בתל אביב 32 שותפות מוגבלת מס' 540314069  
א.ג החזקות התחדשות עירונית בע"מ ח.פ 51-5439792 (להלן: "היזם")**

**נוכחים:**

**חברי ועדה:**

מר גיל סימנהויז – מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה

מר גל לניאדו, גזבר העירייה, חבר הוועדה

אינג' אוקסנה פרנק, מהנדסת העירייה, חברת הוועדה

עו"ד רוני חלמיש, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה

**נוכחים נוספים:**

עמרי פלדמן, מנהל מינהלת התחדשות עירונית

עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי, ליווי משפטי להסכם

**בפני הוועדה הונחו המסמכים הבאים:**

הסכם הפיתוח חתום על ידי היזם מסומן א'.

חוות דעת משרד שרקון בן עמי מסומן ב'.

אומדן הכנסות מהיטלי פיתוח מסומן ג'.

אומדן היטל השבחה מסומן ד'.

חוות דעת מהנדסת העיר וגזבר העירייה. מסומן ה'.

אומדן לכתב כמויות לביצוע עבודות השצ"פ. מסומן ו'.

**דיון:**

גיל סימנהויז: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. כלל הגורמים המקצועיים, הפנימיים והחיצוניים, עסקו בחודשים האחרונים בגיבוש הסכם הפיתוח העוסק בתוכנית תמ"ל/ 2004 "התחדשות עירונית במתחם מוהליבר יהוד". היום נדון בהסכם הפיתוח לגבי מתחם 6.

ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין העירייה לזים וכולל ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ במסגרת התכנית, הקמת מבני ציבור בקומת הקרקע של המבנים, לוחות זמנים ועוד.

ההסכם הינו תוצר של חוות דעת הנדסית וניסיון עירוני קודם לפיהם, באם יבוצעו על ידי העירייה עבודות פיתוח השצ"פ מעל שטח החניון הפרטי של בנייני המגורים, הדבר עלול לחשוף את העירייה לתביעות עתידיות במקרים של חדירות מים ונזקים לחניון ולפיכך, קיים יתרון עבור העירייה בכך שהעבודות יבוצעו על ידי היזם אשר מבצע את כלל עבודות הבינוי במתחם ואחראי על ביצוען.



בהתאם להוראות התכנית ולהסכם הפיתוח, היזם מתחייב לתכנן ולהקים, בעצמו ועל חשבונו ובישור העירייה, עבור העירייה מבני ציבור בחלק מבנייני המגורים שיקים בפרויקט כהקצאה ורטיקאלית.

בנוסף, על פי הסכם הפיתוח, מתחייב היזם לפתח שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, המצויים מעל חניונים תת-קרקעיים שיקים היזם לטובת הפרויקט, בהתאם לתכנית שתאושר על ידי העירייה ובתמורה שתשולם בהתאם לעבודות הפיתוח, כאשר במסגרת כך, יהיה אחראי היזם, בין היתר, לכל נושא הביטוח והבדק בקשר עם הקמת השצ"פים מעל החניונים ואף יישא, על חשבונו המלא, בעלויות רכיבים עודפים הנובעים מהקמת השצ"פים מעל החניונים כאמור.

**עו"ד רוני חלמיש:** ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198א לפקודת העיריות. עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח הן לשם יישומה של התוכנית לפיתוח, ומיועדות לשרת במישרין את המגרשים בתחום התוכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות ושטחי המסחר והתעסוקה החדשים הכלולים בתוכנית.

**אינג' אוקסנה פרנק:** טרם חתימת ההסכם לא בוצעו במתחם עבודות פיתוח ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר. כלל, עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים בהם הוא מחזיק וכן במגרשים הסמוכים המיועדים לצורכי ציבור.

**אינג' אוקסנה פרנק ורו"ח גל לניאדו:** בהתאם לחוות דעתנו שצורפה כנספח ה', התשלום בעבור עבודות הפיתוח אשר נקבעו בהסכם הינו בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור בהסכם בהתאם למכרזי העירייה לעבודות קבלניות מסוג זה בשנים האחרונות.

**אינג' אוקסנה פרנק:** מוצג בפני חברי הוועדה, כנספח ו', כתב כמויות אשר מהווה את האומדן הראשוני המשוער לעלות כלל עבודות פיתוח השצ"פ שיבצע היזם, כפי שנערך לבקשתנו על ידי החכ"ל, הנדרשות במישרין ליישום התוכנית, אליהם מתייחס ההסכם לרבות הוצאות נלוות. מדובר באומדן התואם למחירון מכרזי עירייה וזאת בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות. המדובר בכ 3.8 מ"ש"ח.

**מר גל לניאדו:** חשוב להבהיר בתחילת הדברים כי מדובר באומדנים כלליים בלבד על סמך נתונים שידועים לנו כיום במועד אישור ההסכם.

לגבי אומדן כתב הכמויות לשצ"פ, יש לציין כי כולל בתוכו סכום פאושלי של כ 1.4 מ"ש"ח לרכישה והתקנה של מתקני משחק, הסכום גבוה יחסית לתא שטח השצ"פ והוא יכול לבסוף להיות נמוך/גבוה יותר בהתאם להחלטת העירייה בפועל לגבי היקף המתקנים, מיקומם וסוגם.

תחשיב החיובים לתשלום של היטלי הפיתוח וההשבחה, יעשה בהתאם להוראות כל דין במועד הקבוע בחוק בהתייחס לשטחי הבניה כקבוע בחוק ושמאות הוועדה המקומית

מובא בפני חברי הוועדה, כנספח ג', אומדן הכנסות מהיטלי פיתוח ממתחם מוהליבר שנערכה ע"י חברת פז כלכלה לבקשת העירייה וזאת מחודש 1/2019 התעריפים עודכנו ע"י אסנת רוזן עובדת העירייה והוועדה המקומית לתעריפי חוקי העזר העדכניים נכון להיום ומסתכמים בכ - 20 מ"ש"ח. היטלים אילו מהווים את מקור המימון לעבודות. האמור באומדן נבחן על ידי ומקובל עלי.

בנוסף, מצורף כנספח ד', אומדן היטל ההשבחה כפי שנערך על ידי שמאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. שימו לב כי שמאי הוועדה השתמש בשיעור היטל ההשבחה המקסימלי - 50%, בפועל שיעור היטל ההשבחה החל במתחם הינו 25% ולכן יש לכפול במחצית את אומדן היטל ההשבחה אשר חישב השמאי, כלומר האומדן שלו הינו כ 4.7 מ"ש"ח.

**עו"ד רוני חלמיש:** הסכם הפיתוח כולל תנאים אשר יבטיחו את איכות העבודה והפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים וכן הוראות הנוגעות לתקלות ותיקונים שהיזם חייב בהם כלפי העירייה.

**עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי:** חוות דעת משפטית שנערכה על ידי, מסומנת כנספח ב'. מאשרת כי אין מניעה משפטית להתקשר עם היזם בהסכם נשוא הדיון.

**אינג' אוקסנה פרנק:** לאור המצב בו החניונים התת קרקעיים נמצאים בחלקם תחת שצ"פים קיים יתרון מובהק בפאן הביצועי כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידי היזם, לאור סוגיות של אחריות ובדק אשר האחריות לגביהם תוטל עליו, כמי שמבצע את הפיתוח, לכל נזק ו/או תקלה ו/או נזילה שעשויה להיגרם לחלק התת קרקעי ולחניון שיימצא תחת השטחים הנ"ל, כאשר בכל האמור ועד לתום תקופת הבדק, על העירייה לא תוטל כל אחריות בנושא.

זאת בנוסף לטובת אחידות ביצוע גם עבור השטחים הפתוחים אשר נמצאים מחוץ לשטחי המרתפים.

**מר גל לניאדו:** מאחר ומחירון העבודות תואם למחירון המכרזי של העירייה, עלות ביצוע העבודות ע"י היזם זהה לעלות לביצוע ע"י קבלני העירייה ולפיכך קופת העירייה אינה נפגעת. מימון התשלומים ליזם המבצע את העבודות הציבוריות יהיה עקרונית מתוך היטלי הפיתוח עפ"י חוקי העזר העירוניים אשר יגבו מהיזם כדין.



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

הדין התקיים בתאריכים 28.12.2023 ונחתם לאחר השלמות בתאריך 10.1.2024

הצבעה: אושר פה אחד

			
רוני הלמיש	אוקסנוב פונק	גל לנימדו	גיל סימנהויז
יועמי"ש העירייה	מהנדסת העירייה	גזבר העירייה	מנכ"ל העירייה



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co  
Law Firm

20 בדצמבר, 2023

לכבוד  
עיריית יהוד-מונוסון

שלום רב,

**הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז – "מוהליבר" מתחם 6 ביהוד-מונוסון**

נתבקשתי לחוות דעתי ביחס להתקשרות עיריית יהוד-מונוסון (להלן: "העירייה") בהסכם לביצוע עבודות פיתוח עם היזם כהגדרתו להלן, בפטור ממכרז, לצורך ביצוע עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים בתחום תכנית תמ"ל 2004 "התחדשות עירונית במתחם מוהליבר יהוד", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2020. (להלן: "התכנית").

להלן חוות דעתנו:

**א. רקע**

1. ביום 11.6.2020 פורסמה למתן תוקף התכנית, החלה במקרקעין הידועים כחלקות 359, 420-390, 422-425 וחלקי חלקות 357-358, 360, 366, 526 בגוש 6711 (להלן: "המקרקעין"), שעניינה התחדשות עירונית, ובמסגרתה יהרסו 28 בנייני מגורים קיימים בעלי 336 יח"ד וכנגדם יוקמו כ-1,344 יח"ד חדשות.
2. התכנית מציעה, בין היתר, יצירת שצ"פים פנימיים, תוך חיבורם לצירים הירוקים הקושרים אל תוך הטבעת המרכזית של רובע לב העיר ומקצה שטחי ציבור מבוניים בשטח קומות הקרקע של חלק ממבני המגורים החדשים שיוקמו בתחום המקרקעין.
3. אקרו התחדשות בתל אביב 32 שותפות מוגבלת מס' 540314069 ו-א.ג. החזקות – התחדשות עירונית בע"מ ח.פ. 515439792 (להלן ייקראו ביחד: "היזם"), התקשרו עם רוב בעלי הזכויות בחלקות 414, 415 ו-418 בגוש 6711 (להלן: "חלקות המגורים") בהסכמי פינוי ובינוי לצורך הקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם 6 המצוי בתחום התכנית ובהתאם להוראותיה (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו-"מתחם 6").
4. במסגרת יישום הפרויקט ובהתאם להסכם הפיתוח שגובש בין הצדדים (להלן: "הסכם הפיתוח"), נוסף על הקמת שטחי ציבור מבוניים בקומת הקרקע של מבנה המגורים שיוקם במסגרת הפרויקט במגרש 208 לפי התכנית (להלן: "מבנה הציבור"), על היזם לבצע, בין היתר, עבודות לפיתוח שצ"פים המצויים מעל חניונים תת קרקעיים שבכוונת היזם להקים בפרויקט (להלן: "עבודות הפיתוח").
5. לאור כך כי למעט פיתוח השצ"פים, יתר המטלות הציבוריות, קרי, הקמת מבנה הציבור על כל ההוראות הקבועות בהסכם הפיתוח לעניין זה, יחולו על היזם לאור היותן "מטלה ציבורית" – קומה מבונה במסגרת הוראה סטטוטורית בתב"ע תקפה, כאשר אין כל גורם אחר שיכול לבצע את הקמתה מבחינה

מעשית, תתייחס חוות הדעת, לצורך בחינת ההתקשרות בפטור ממכרז, לעבודות פיתוח השצ"פים על ידי היזם ומתן תמורה בגין ביצוע העבודות להקמתם.

### ב. משפטי

#### בחינת הפטור ממכרז

6. סעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובע את הכלל לפיו עירייה אינה רשאית להתקשר בחוזה לביצוע עבודות אלא במכרז. עם זאת, מכוח סעיף 198 לפקודת העיריות הותקנו תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, שבהן נקבעו, בין היתר, פטורים שונים מחובת המכרזים הכללית.
7. סוגיית התקשרותה של עירייה עם יזם לצורך ביצוע עבודות פיתוח בפטור ממכרז כחלק מהעבודות המבוצעות על ידיו במסגרת פרויקט בניה זה או אחר, נדונה בפסיקה זה מכבר (ראה: ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' עיריית יבנה [פורסם בבנו], ניתן ביום 27.6.2011 (להלן: "הלכת דירות יוקרה").
8. בהלכת דירות יוקרה נידונה סוגיית התקשרות חוזית בין יזם לרשות מקומית, המשחררת את היזם מחובתו לשלם לרשות המקומית היטלי פיתוח כנגד התחייבותו לבצע ללא תמורה עבודות פיתוח שהחובה לבצען מוטלת על פי דין על הרשות המקומית.
9. בית המשפט העליון קבע בהלכת דירות יוקרה למעשה כי מדובר בהתקשרות פטולה אשר סותרת את הוראות החוק, כך שמוטלת על הרשות החובה לגבות את היטלי הפיתוח מהנישומים בהתאם להוראות הדין. עוד נקבע באותו עניין כי, חובתה של הרשות המקומית לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לכללי המנהל התקין, ובכלל זה עמידה בחובות הקבועות בחוק חובת מכרזים לעניין ביצוע העבודות באמצעות אחר.
10. בעקבות הלכת דירות יוקרה, פורסם ביום 30.11.2015 למתן תוקף תיקון מס' 138 לפקודת העיריות, אשר הוסיף את סעיף 198א (להלן גם: "סעיף 198א"), וקבע לראשונה פטור מותנה ממכרז לביצוע עבודות פיתוח ע"י החברה היזמית על מנת להתגבר על "כשל השוק" שנקבע בהלכת דירות יוקרה.
11. כך, סעיף 198א לפקודת העיריות מאפשר לבצע התקשרות בהסכם פיתוח בין יזם לבין הרשות המקומית בפטור ממכרז בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף, כך שישולמו הוצאות הפיתוח ליזם בדרך של תשלום בפועל, או בדרך של קיזוז כנגד חשבון אגרות והיטלים לפי חוקי העזר של הרשות, או בדרך של קיזוז כנגד שומת היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבניה.
12. בשל חשיבותו, ולצורך בחינת עמידת המקרה מושא חוות הדעת בהוראות סעיף 198א לפקודת העיריות נביאו במלואו:

**"198א. (א) בסעיף זה –  
"הסכם פיתוח" – הסכם לביצוע עבודות פיתוח;**

**"הוועדה המקצועית" – ועדה שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;**

**"חוק התכנון והבנייה" – חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965;**

**"יזם" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח, או מי שמחזיקים בזכויות כאמור לגבי מגרשים, שסך שטחם הוא מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם פיתוח אחר עם העירייה; לעניין זה, "מחזיק בזכויות", לגבי שטח מגרשים – אחד מאלה:**

**(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור;**

**(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה (1) בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים;**

**"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 2158(א) לחוק התכנון והבנייה;**

**"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית לפיתוח;**

**"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;**

**"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן, ואשר הקמתם הוא מתפקידי העירייה, ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מיתקני מים וביוב, לרבות מאגרים.**

**(ב) על אף האמור בסעיף 197, עירייה רשאית לתקשר בלא מכרז עם יזם בהסכם פיתוח, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:**

**(1) עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;**

**(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4)(א) לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק;**

**(3) תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;**

**(4) גזבר העירייה ומהנדס העירייה הציגו לפני הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:**

**(א) אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; האומדנים האמורים יתבססו, בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים או בעבורן או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972, והכול אם תוצאותיהם מודסמו ב-18 החודשים שקדמו לעריכת האומדנים;**

**(ב) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בפסקה (2);**

**(ג) חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;**

**(ד) אומדן של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ג);**

(5) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן;

(6) הוועדה המקצועית המליצה למועצה ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר ששוכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

(ג) העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה שהיזם חב לעירייה עקב הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה שהיזם חב לעירייה בשל מימוש זכויות כמשמעותן בתוספת השלישית לחוק האמור, ובלבד –

(1) שתמורה שתשלום בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלשם מימוןן הוטל אותו היטל פיתוח;

(2) שתמורה שתשלום בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

(ד) (1) החלטות הוועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (ב)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה;

(2) הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר משבעה ימים מיום כרייתו.

(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע משאר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה.”

13. אם כן, התנאים העיקריים להחלת הפטור ממכרז הקבוע בהוראות סעיף 198א הינם כדלקמן:

- 13.1 מדובר בהסכם לביצוע עבודות פיתוח בין העירייה לבין יזם, המחזיק בזכויות של לפחות ממחצית המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח – היא תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יח"ד חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או תעסוקה.
- 13.2 ההסכם דן בביצוע עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה, אשר נדרשות לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית.
- 13.3 במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן של עלות כלל העבודות, או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.
- 13.4 תמורת עבודות הפיתוח העירייה לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

#### ג. יישום הדברים ביחס למקרה הנדון

14. בהתאם לאמור לעיל, נבחן את התקיימות התנאים הקבועים בסעיף לצורך ביצוע ההתקשרות בפטור ממכרז.
15. ראשית, עסקינן בתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית למעלה מ-100 יחידות דיור חדשות ועל כן מדובר בתוכנית לפיתוח כהגדרת סעיף 198א.

16. שנית, באשר לתנאים המתייחסים לזיז, על פי הוראת הפטור "זיז" הינו מי שמחזיק לבדו בזכויות של מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח. מההוראה עולה כי "החזקה בזכויות" הינה לא רק מסוג בעלות או חכירה, אלא כוללת גם מי שהתקשר עם בעל קרקע "בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים." (הגדרת "זיז" בסעיף 198א). הזיז בענייננו עונה על תנאי זה, שכן בהתאם למידע המצוי בעירייה, מרבית בעלי הזכויות במקרקעין התקשרו וחתמו על הסכמי פינוי ובינוי עם הזיז בהסכמי פינוי ובינוי.
17. מדובר בענייננו ב"עבודות פיתוח" כהגדרתן בסעיף 198א, היות ומדובר על פיתוח שצ"פים, אשר אין חולק כי ישרתו במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית והמתחם בפרט.
18. יתר התנאים לתחולת הסעיף מתקיימים גם הם: שכן טרם נחתמו הסכמי פיתוח אל מול יזמים/קבלנים אחרים לביצוע עבודות לפיתוח השצ"פים הנ"ל וכן במסגרת הסכם הפיתוח, תיקבע תמורה שלא תחויב מהמקובל בביצוע עבודה זו וזאת בהתאם לאומדן המטלות הציבוריות המתבסס על מכרזים דומים ואו עבודות בהיקף דומה.
19. כמו כן, הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, ותהתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, שכן העבודות לפיתוח השצ"פים, שהינן חלק מעבודות הפיתוח אשר תבוצענה על ידי הזיז במתחם, במנותק מבנייתם של מבני המגורים המתוכננים בפרויקט, יקשה אכלוס הפרויקט באופן שעשוי להביא לעיכוב ביצועו והשלמתו. כמו כן, הרי שביצוע פיתוח השצ"פים ע"י הזיז יביא לאחידות הבינוי בתחום השכונה ולמעשה ישבית את השכונה ויטיב עם התושבים. בנוסף, היות שהשצ"פים ממוקמים מעל חניונים פרטיים שיקים הזיז בפרויקט, בעצם ביצוע עבודות הפיתוח על ידי הזיז ולא על ידי העירייה, כל נושא האחריות לנזקים ובדק, תקלות שעשויות להיגרם לאיטום החניונים וכיוצא באלה, אשר נושאים מטבע הדברים עלויות ניכרות וחשיפה משפטית, יוטלו במלואם על הזיז.
20. עוד נציין כי בהתאם לסעיף 198א(ג), תישא העירייה בתמורה בגין ביצוע העבודות, אשר בהתאם לחוות דעתו של גזבר העירייה, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות לפיתוח שצ"פים.
21. לאור האמור לעיל, ישנו בסיס משפטי מוצק להחלתו של פטור ממכרז על התקשרות העירייה עם הזיז לצורך העבודות לפיתוח השצ"פים.

#### ד. סיכום

22. לסיכום, סעיף 198א מאפשר למעשה לזיז בעל זכויות לבצע את עבודות הפיתוח לטובת העירייה בפטור ממכרז בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף, ומנגד העירייה רוכשת את הסמכות לשלם לו את התמורה בגין פיתוח השצ"פים בגין ביצוע עבודות הפיתוח כאמור.
23. יצוין כי בהתאם להוראות סעיף 198א, יש לקיים ישיבה של ועדה מקצועית שחבריה הם מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, מהנדס העיר ויועמ"ש העירייה אשר תהווה גורם ממליץ למועצת העיר בדבר ההתקשרות



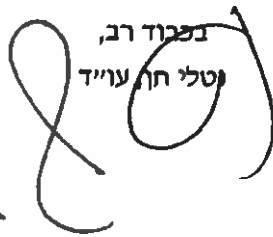
האמורה, ובלבד שתיוכח הוועדה המקצועית, כי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות וכי ההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

24. כמו כן, טרם התקשרות בחסכם פיתוח כאמור, על העירייה באמצעות מהנדס העיר וגזבר העירייה להציג חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות דומות. בנוסף, יש להציג אומדן של ההיטלים הצפויים להיגבות – כשהמטרה להראות שהערכים הם סבירים ומקובלים.

25. את החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת המפורטות בסעיף 24 לעיל יש לפרסם באתר האינטרנט של העירייה, 7 ימים לפחות טרם הדין בנושא במועצת העיר.

26. מכל האמור לעיל ובכפוף לביצוע הפעולות הנדרשות המפורטות בחוות דעת זו, עולה כי המקרה דן עומד בתנאי סעיף 198א ואין מניעה משפטית להתקשר עם היזם לביצוע העבודות כאמור בפטור ממכרז.

בפני רב,  
נטלי חן עו"ד



## אמון תחשיב היטלים מותרים מוהליבר 2.1.24

על בסיס תחשיב פז כלכלה מ 2019 ובערכון תעריפי הפיתוח של חוקי העזר נכון ל 2.1.24

נתוני בסיס	קיזוז	כלל הפרוייקט
שטח בנוי לקיזוז	100%	28,053 מ"ר
מגרש - קרקע		50,538 מ"ר
שטח מבונה למגורים ללא מרפסות		175,265 מ"ר
מרפסות		15,672 מ"ר
מרפסות גג		
שטח מבונה למסחר		1,000 מ"ר
שטחי אחסנה תת קרקעיים		
נפח שטחי מסחר		
יח"ד-מגורים		1,306 יח'
מרתף חניה		68,912 מ"ר

סה"כ כלל הפרוייקט לתשלום מתחם 6	שטח קיים הפרוייקט כלל לקיזוז כלל שטח קיים	מ"ר לחישוב כלל הפרוייקט	שטח קיים לקיזוז 72 יח"ד להריסה של מתחם 6	מ"ר לחישוב כלל הפרוייקט	מ"ר לחישוב מתחם 6 חדש	תעריף הערייה	בסיס חישוב	אגרה/היטל
₪ 4,045,995	1,003,974	260,849	9017.41	260,849	66,783.45	17.38	מ"ר	תעול וניקוז לשטח בנייה
₪ 32,824,240	8,145,012	260,849	9017.41	260,849	66,783.45	141	מ"ר	סלילת כביש לבניין
₪ 21,882,827	5,430,008	260,849	9017.41	260,849	66,783.45	94	מ"ר	סלילת מדרכות לבניין
₪ 16,613,486	4,253,438	260,849		260,849	66,783.45	63.69	מ"ר	היטל שצ"פ - למ"ר בניין
₪ 1,072,922	1,417,813	50,538		50,538	4,438.00	21.23	מ"ר	היטל שצ"פ - למ"ר קרקע
₪ 76,439,469	20,250,244							סה"כ

המודבר באמון בלבד ולא בחיוב, ככל ששטחי המגרשים הכולל גדלו ביחס למצב הקודם כי אז יתכן גם חיוב היטלי פיתוח של תיעול וסלילה על חלק השטח שגדל.

28.11.2022  
7674.22

תאריך:  
מספרי:

**שומת השבחה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק**  
**התכנון והבניה תשכ"ה, 1965**

**א. נתונים כלליים:**

**שמות הנישומים:** בעלי הזכויות הרשומים בגוש 6711, חלקות 414 415 ו- 418 כמפורט בהמשך השומה.

**גורם ההשבחה:** תמ"ל 2004.

**גורם המימוש:** בקשה לקבלת מידע על חבות בהיטל השבחה מיום: 16.11.2022.

**גוש:** 6711

**חלקות:** 391-394, 396-399, 403, 404, 406, 407, 413-418

**כתובת המתחם:** מוהליבר 2-56, שכונת מכבי"י, יהוד - מונוסון.

**יחידות נישומות<sup>1</sup>:** תת"ח 1-24, בחלקה 414, בגוש 6711. (סה"כ 23 דירות מתוך 24)

תת"ח 1-24, בחלקה 415, בגוש 6711. (סה"כ 23 דירות מתוך 24)

תת"ח 1-24, בחלקה 418, בגוש 6711. (סה"כ 23 דירות מתוך 24)

**חלקיות מימוש לתכנית תמ"ל 2004: 100%**

**ב. מזמין השומה:**

מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה, עיריית יהוד - מונוסון.

**ג. מטרת השומה:**

לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור תמ"ל 2004, עקב בקשה לקבלת מידע מקדים על חבות בהיטל השבחה.

**ד. מועד ביקור בנכס:**

בתאריך 18.11.2022 נערך ביקור בסביבת הנכס הנדון. הביקור נערך ע"י אמיר חופשי, כלכלן ושמאי מקרקעין ממושרד חופשי נטל-כהן קנרק בע"מ.

**ה. המועד הקובע לשומה:**

המועד הקובע בגין תמ"ל 2004 הינו 27.06.2020, כניסתה לתוקף של תכנית תמ"ל 2004 (15 יום מהפרסום האחרון בעיתונות).

1 בגין 3 תתי חלקות בוצעו בעבר מימושים בגין מכר ולפיכך אינן כלולות בחוות הדעת הנוכחית, היחידות הנישומות הן: חלקה 414 - תת"ח 1, 24-3. חלקה 415 - תת"ח 1-21, 23-24. חלקה 418 - תת"ח 1-23.

עמוד 1 מתוך 80



**1. תיאור הנכס והסביבה:**

מתחם הקרקע הנדון, בשטח של כ- 59,149 מ"ר<sup>2</sup>, ממוקם בחלק הדרומי של שכונת מכביי, לאורך רחוב מוהליבר הכלוא בין רח' שבזי לרח' בן גוריון דוד וכולל את חלקות: 394-391, 399-396, 403, 404, 406, 407, 413-418, בגוש 6711.

שכונת מכביי ממוקמת במזרח העיר וגובלת עם שכונת קריית ביאליסטוק מצפון, אזור התעשייה ממזרח וליבת העיר ממערב.

רחוב מוהליבר מהווה רחוב דו – סטרי החוצה את שכונת מכביי מדרום לצפון.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה רוויה של בנייני שיכונים בבינוי של 3-5 קומות. באזור פיתוח סביבתי מלא, קיימים שירותי דת, קהילה, מסחר וחברה פעילים.

החלקות הנידונות מהוות את חלקות 414, 415 ו-418 בגוש 6711, שטחן הרשום הינו 2,183 מ"ר, 2,121 מ"ר ו-2,168 מ"ר (בהתאמה).

החלקות כלולות במתחם להתחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"ל 2004 המהווה תכנית לבינוי פינני והריסה של 336 יח"ד קיימות ב-18 בניינים, בשיכונים ישנים ברחוב מוהליבר. התכנית מציעה סה"כ 1,344 יח"ד במבנים בבינוי של 14 קומות ברוטו, שטחי מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים.

לחלקות הוקצו מגרשים 208 ו-209 המהווים את מתחם מס' 6 בתכנית תמ"ל 2004.

הבניינים הקיימים ממוקמים על חלקות 394-391, 399-396, 403, 404, 406, 407, 413-418 (בשטח רשום של 3,453 מ"ר) ומהווים בנייני שיכונים הבנויים על קרקע בעלת טופוגרפיה מישורית, בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 336 יח"ד (מתוכם 45 יחידות דיור ציבורי בבעלות עמידר<sup>3</sup>) בבניינים אין מעלית נוסעים. ואין חדרי ממ"ד בדירות.

בנוסף קיימים במתחם 2 מבני ציבור – במתחם הדרומי המבנה כולל 2 גני ילדים ובמתחם הצפוני המבנה כולל 4 גני ילדים.

שאר החלקות במתחם אינן מבונות וכוללות שטחים פתוחים, מקומות חניה לרווחת דיירי הבניינים והציבור וגן משחקים.

החלקות נשוא השומה מהוות את חלקות 414, 415 ו-418, על כל חלקה בנוי בניין מגורים בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל בניין שתי כניסות וסה"כ 24 דירות. במרכז כל מתחם קיימת רחבת חנייה לשימוש הדיירים.

<sup>2</sup> עפ"י תקנון תכנית תמ"ל 2004.  
<sup>3</sup> עפ"י דו"ח חברתי המהווה נספח לתמ"ל 2004.  
<sup>4</sup> 2 כניסות x 12 דירות = 24 דירות.

להלן פירוט היחידות הנישומות בחלקה 414<sup>5</sup>:

פירוט היחידות הנישומות חלקה 414		
תת"ח	חלקה	גוש
1		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13	414	6711
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

<sup>5</sup> תת חלקה 2 אינה כלולה בחוות הדעת מאחר ובתת חלקה זו נערכה שומת השבחה בגין מכר.

עמוד 3 מתוך 80

**השומה:**

לאור התיאור והנתונים הנ"ל הריני מעריך את היטל השבחה לדירות הרלוונטיות בחלקות 414, 415 ו-418 למועד הקובע 27.06.2020:

**חלקה 414<sup>24</sup>:**

חלקה 414 מוהליבר 12,10.		
תת"ח	השבחה	היטל השבחה 50%
1	₪ 226,000	₪ 113,000
2	-	-
3	₪ 319,000	₪ 159,500
4	₪ 319,000	₪ 159,500
5	₪ 296,000	₪ 148,000
6	₪ 226,000	₪ 113,000
7	₪ 226,000	₪ 113,000
8	₪ 319,000	₪ 159,500
9	₪ 226,000	₪ 113,000
10	₪ 226,000	₪ 113,000
11	₪ 226,000	₪ 113,000
12	₪ 319,000	₪ 159,500
13	₪ 226,000	₪ 113,000
14	₪ 334,000	₪ 167,000
15	₪ 226,000	₪ 113,000
16	₪ 334,000	₪ 167,000
17	₪ 226,000	₪ 113,000
18	₪ 334,000	₪ 167,000
19	₪ 226,000	₪ 113,000
20	₪ 334,000	₪ 167,000
21	₪ 226,000	₪ 113,000
22	₪ 226,000	₪ 113,000
23	₪ 226,000	₪ 113,000
24	₪ 334,000	₪ 167,000

סה"כ היטל השבחה ל23 תת"ח: 3,090,000 ₪.

<sup>24</sup> בגין תת חלקה 2 בוצע בעבר מימוש בדרך של מכר ולפיכך אינה כלולה בחוות הדעת הנוכחית.

עמוד 77 מתוך 80



**חלקה 415<sup>25</sup>:**

חלקה 415 מוהליבר 8,6.		
תת"ח	השבחה	היטל השבחה 50%
1	₪ 338,000	₪ 169,000
2	₪ 302,000	₪ 151,000
3	₪ 235,000	₪ 117,500
4	₪ 337,000	₪ 168,500
5	₪ 236,000	₪ 118,000
6	₪ 302,000	₪ 151,000
7	₪ 235,000	₪ 117,500
8	₪ 337,000	₪ 168,500
9	₪ 383,000	₪ 191,500
10	₪ 285,000	₪ 142,500
11	₪ 285,000	₪ 142,500
12	₪ 387,000	₪ 193,500
13	₪ 357,000	₪ 178,500
14	₪ 252,000	₪ 126,000
15	₪ 181,000	₪ 90,500
16	₪ 363,000	₪ 181,500
17	₪ 292,000	₪ 146,000
18	₪ 252,000	₪ 126,000
19	₪ 181,000	₪ 90,500
20	₪ 363,000	₪ 181,500
21	₪ 341,000	₪ 170,500
22	-	-
23	₪ 231,000	₪ 115,500
24	₪ 341,000	₪ 170,500

סה"כ היטל השבחה ל23 תת"ח: 3,408,000 ₪.

<sup>25</sup> בגין תת חלקה 22 בוצע בעבר מימוש בדרך של מכר ולפיכך אינה כלולה בחוות הדעת הנוכחית.

עמוד 78 מתוך 80

**חלקה 2418:**

חלקה 418 מוהליבר 4,2		
היטל השבחה 50%	השבחה	תת"ח
118,000.00 ₪	236,000 ₪	1
117,500.00 ₪	235,000 ₪	2
117,500.00 ₪	235,000 ₪	3
118,000.00 ₪	236,000 ₪	4
118,000.00 ₪	236,000 ₪	5
117,500.00 ₪	235,000 ₪	6
117,500.00 ₪	235,000 ₪	7
118,000.00 ₪	236,000 ₪	8
149,500.00 ₪	299,000 ₪	9
149,000.00 ₪	298,000 ₪	10
149,000.00 ₪	298,000 ₪	11
149,500.00 ₪	299,000 ₪	12
146,000.00 ₪	292,000 ₪	13
90,500.00 ₪	181,000 ₪	14
90,500.00 ₪	181,000 ₪	15
146,000.00 ₪	292,000 ₪	16
146,000.00 ₪	292,000 ₪	17
90,500.00 ₪	181,000 ₪	18
90,500.00 ₪	181,000 ₪	19
146,000.00 ₪	292,000 ₪	20
177,500.00 ₪	355,000 ₪	21
122,000.00 ₪	244,000 ₪	22
122,000.00 ₪	244,000 ₪	23
-	-	24

סה"כ היטל השבחה ל33 תת"ח: 2,906,500 ₪

<sup>26</sup> בגין תת חלקה 24 בוצע בעבר מימוש בדרך של מכר ולפיכך אינה כלולה בחוות הדעת הנוכחית.

עמוד 79 מתוך 80



**סה"כ היטל השבחה ל - 69 תת"ח (חלקה 414, 415 ו-418): 9,404,500 ₪.**

עפ"י החוק סכום ההיטל צמוד מהמועד הקובע ועד למועד "מימוש הזכויות" וצמוד בתוספת ריבית ממועד "מימוש הזכויות" ועד לתשלום בפועל.

שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. הריני מצהיר כי אין לי ענין אישי בנכס המוערך.

ולראיה באתי על החתום,

אמיר חופשי  
כלכלן ושמאי מקרקעין



תאריך השומה: 28.11.2022

עמוד 80 מתוך 80



## גזברות - הנדסה

ט"ז טבת תשפ"ד

28 דצמבר 2023

לכבוד

הועדה המקצועית לפי הוראות ס' 198 א לפק' העיריות

### הנדון: חו"ד לעניין תמורת עבודות הפיתוח מתחם 6 מוהליכר

בהתאם להוראת ס' 198 א(ב)(4)(ג) לפקודת העיריות, תמורת עבודות הפיתוח בטיוטת הסכם הפיתוח שהתגבש בעניין מתחם 6 מוהליכר עם היזם (אקרו), אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

חו"ד זו נובעת מהעובדה כי העירייה השתמשה במחירון מכרז הפיתוח הקיים ומחייב כיום את העירייה שהינו מחירון משרד הבינוי והשיכון מינוס 12.7% ובהיעדר סעיף מתאים מחירון דקל מינוס 15%, זאת זהה למחיר הנמוך מבין שני הזכיינים החתומים כיום מול העירייה (חברת יוריאל - משב"ש מינוס 12.7% וחברת י.ש. רחמים - משב"ש מינוס 10%).

בנוסף, מבדיקתנו, זכיין המכרז האחרון של חכ"ל יהוד-מונוסון מאמצע שנת 2022 הינו לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון מינוס 8.7% ובהיעדר סעיף מתאים מחירון דקל מינוס 15% כך שהמחירים שנקבו בחוזה הפיתוח מיטבים עם העירייה לעומת מחירי חוזה קבלן הפיתוח של החברה הכלכלית בבעלות העירייה.

אינג' אוקסנה פרנק  
מנהלת העיר



רו"ח גל לניאדו  
גזבר העירייה



# סיון- פתרונות הנדסה זקן את סנקר בע"מ

הרצוג חיים 29, גדרה

משרד : 06-6691213 ישי סנקר 050-6354901 משה זקן: 050-7474537

Email : office@sivan-eng.co.il



## מכרז מסגרת עיריית יהוד מונוסון 15/2019

29/11/2023

### כתב כמויות / אומדן

### מתחם 6 מוהליבר תמל 2004

סעיף	מחירון	תאור	יחידה	כמות	מחיר (אחרי הנחות)	סה"כ	
02.002.0000		<b>קירות תומכים וקירות גדר-בטון מזוין</b>					
02.002.0015	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	קירות גדר מבטון מזוין ב- 30, ללא חיפוי אבן. כולל עבודות עפר, בטון רהיטוד, מקזים, תפרים, זיון הקיר, מילוי גרונלרי בגב הקיר וכל העבודות החומרים הדרושים לצורך ביצוע הקיר בשלמותו כמפורט בתכניות. גובה הקיר עד 120 ס"מ ממפלס הקרקע סופי/מדרכה	מ"ק	12.5	1,123.55 ₪	14,044.39 ₪	
42.020.0025	דקל 10/23 15%	במת ישיבה מסביב לעץ, בבניה עצמית, עשויה מקונס' עץ אורן מהוקצע ומחוטא, בגובה 45 ס"מ, לרבות חיפוי בעץ איפאה, המדירה לפי פריסה במ"ר	מ"ר	55	1,217.15 ₪	66,943.25 ₪	
08.001.0000		<b>תאורה</b>					
		הכנת לתאורת חוץ	הערה				
		כל המחירים כוללים אספקה, הובלה, התקנה ואחריות.	הערה				
		התאור בכתב הכמויות הוא תמציתי בלבד, ואינו גורע מהכתוב ב"ספר הנחול" פרק 08 והמפרט המיוחד למכרז זה.	הערה				
08.001.117	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	שרול לחציית כביש מצינור פי.י. סי קשיח קוטר 110 מ"מ דרג 8 בעובי דופן 3.2 מ"מ כולל סימון בר קיימא על קרקעי של קצוות השרול וסרט סימון תקני כולל כל הדרוש לפי סעיף .	מטר	120	35.70 ₪	4,283.64 ₪	
08.001.048		צינור מפוליאיתילן דרג 12.5 ק.ע. 13.5 בקוטר 50 מ"מ, התקנה תת קרקעית, עם פסי סימון בצבע כנדרש לפי סוג המערכת שבתכנון. כולל חוטי משיכה 8 מ"מ מניילון כולל כל הדרוש לפי סעיף .	מטר	331	12.89 ₪	4,267.98 ₪	
08.1.102		צינור שרשורי דו שכבתי בקוטר 75 מ"מ כולל מופות יחודיות לצנרת זו כולל חוטי משיכה 8 מ"מ מניילון כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.1.021.	מטר	331	11.90 ₪	3,938.57 ₪	
08.001.171		תא בקרה לכבלים / צימרות טרומי כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.1.162 בקוטר פנימי 80 ס"מ ועומק 100 ס"מ מסגרת ומכסה מסוג B125 לפי ת"י 489.	קומ'	4	1,576.73 ₪	6,306.94 ₪	
08.1.261		חפירה /או חציבה של תעלות לכבלים כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.1.252 ברוחב 60 ס"מ ועומק 100 ס"מ באמצעות כל כלי מכאני שיידרש לרבות חופר-תעלות או בעבודת יד"ים, בכל סוגי הקרקע.	מטר	300	42.64 ₪	12,791.20 ₪	
08.1.369		יסוד לעמוד תאורה כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.1.360 בגובה עד 5 מ' יצוק מבטון ב- 30 במידות 60/60/80 ס"מ.	קומ'	17	633.80 ₪	10,774.57 ₪	
08.1.0492		התחברות למרכזיית תאורה קיימת, כולל החדרת צנרת, כבלים ומוליכי הארקה לפי מס' המעגלים המתחברים דרך היסוד, כל החיבורים והתיאומים הנדרשים, תוספת /או עידכון שילוט למעגלים במרכזיה בהתאם להזנות חשמל והתוכניות, חיווט, איטום הצנרת והחדרת המצב לקדמותו	קומ'	1	583.86 ₪	583.86 ₪	
			כל המחירים כוללים אספקה, הובלה, התקנה ואחריות.	הערה			
			התאור בכתב הכמויות הוא תמציתי בלבד, ואינו גורע מהמפרט הטכני 08 והמפרט המיוחד למכרז זה.	הערה			
			השלמות לכתב הכמויות וכן איפיוני ציוד והסברים מפורטים יותר, ראה פירוט במפרט הטכני הרלוונטי למכרז זה.	הערה			
		מחיר עמוד תאורה כולל מילוי המרווח בין לוח הבסיס לפני היסוד, הכנות וחיוזקים לזרוע ולגוף התאורה, צביעה, שילוט, פיזור העמודים בשטח, הצבת העמוד, פילוס.	הערה				
08.002.0219		עמוד תאורה בחתך ריבועי אחיד עשוי מפלדה כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.2.216 במידות 150X150 מ"מ וגובה 4.5 מטר	קומ'	17	2,280.81 ₪	38,773.75 ₪	
08.002.0342		תוספת מחיר לעמוד תאורה משולב עם מצלמה הכוללת פתח אביזרים נוסף ונפרד, דלת, מחיצה פנימית בעובי 3 מ"מ להפרדה בין מערכת המצלמות להזנה לרבות כל העבודות והאביזרים הדרושים להתקנה מושלמת לפי פרט	קומ'	4	637.64 ₪	2,550.56 ₪	
08.003.042		מגש אביזרים לגוף תאורה אחד כולל כל הדרוש לפי סעיף 08.3.036	קומ'	17	247.91 ₪	4,214.55 ₪	



# סיון- פתרונות הנדסה זקן את סנקר בע"מ

הרצוג חיים 29, גדרה  
משרד : 08-6691213 ישי סנקר : 050-6354901 משה זקן : 050-7474537  
Email : office@sivan-eng.co.il



## מכרו מסגרת עיריית יהוד מנוסון 15/2019

29/11/2023

### כתב כמויות / אומדן

### תתחם 6 מהליבר תמל 2004

סעיף	מחירון	תאור	יחידה	כמות	מחיר (אחרי הנחות)	סה"כ
08.003.0063	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	כבל מטיפוס N2XY בחתך 5X1.5 ממ"ר כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.057	מטר	68	7.51	510.53
08.003.0126		כבל מטיפוס N2XY בחתך 5X16 ממ"ר כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.057 כולל סופיות מפצלות מתכונות ("כפפות").	מטר	331	50.90	16,846.54
08.3.336		מוליך הארקה מנחושת גליה ושזורה בחתך 35 ממ"ר כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.327	מטר	331	25.78	8,533.08
08.3.387		אלקטרודת הארקה בקוטר 19 מ"מ ובאורך של 3 מ' תקועה אנכית בקרקע לרבות שוחת בטון טרומית בקוטר 40 ס"מ ובעומק 60 ס"מ כולל כל הנדרש לפי סעיף 08.3.381	קומ'	3	792.33	2,377.00
08.3.441		מחזיק דגלים לעמוד תאורה ל-2 דגלים, לפי מפרט 08 סעיף 08.06.05.05 בנוי מאותו סוג מתכת כמו עמוד התאורה מגולוון וצבוע בצבע זהה לצבע בו נצבע העמוד לפי פרט.	קומ'	17	114.04	1,938.68
08.3.444		כיסוי פח דקורטיבי לכסוי ברגי היסוד בעמודי מאור בערוגות שצפים, אי תנועה ואשר בסיסם בולט 15 ס"מ מעל פני האדמה הגונית. הכסוי יהיה עגול או מרובע לפי הנחיות אדריכל הנוף וצבע בתנור בצבע העמוד הכסוי חייב לכסות את כל 4 ברגי היסוד כולל גובהם מעל פני היס.	קומ'	17	593.69	10,092.77
08.3.465		בדיקת המתקן החשמלי על ידי מהנדס חשמל בודק מוסמך, כולל תיקון הליקויים במידה ויתגלו עד לקבלת אישור הבודק לתקינת המתקן החשמלי לפי חוק החשמל ובהתאם לנדרש במפרט, לרבות מסירת תעודת רישום ובדיקה של המתקן עם תוצאות הבדיקה ואישורו לחיבור המתקן למתח.	קומ'	1	991.66	991.66
08.004.0409		גוף תאורת רחובות לד COBRA EL SL 80W דגם 18MA כדוגמת ניסקו או ש"ע מאושר, IP66 להתקנה בגובה 7-10 מ', וכולל כל הנדרש לפי סעיף 08.004.0018	יח'	29	1,189.99	34,509.60
08.086.6565		גוף תאורת הצפה לד להתקנה חיצונית IP66 150W דגם מארס כדוגמת חב" "ארכה" או ש"ע, מותקן מושלם	יח'	7	867.00	6,069.00
<b>הכנה לתקשורת / מצלמות</b>						
08.08.0093	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	צינור פוליאיתילן מסוג י.ק.ע. 13.5 בקוטר 50 מ"מ עם חוט משיכה מפוליפרופילן בקוטר 8 מ"מ הצינור בעל פסים צבעוניים תוצרת מצר פלסט או פלסטור גבתסטודרט בקומנוח בתעלה מוכנה הכל לפי פרט ביוצע ומפרט טכני מיוחד של בזק פרק 1072 כולל כל חומרי האיטום	מ"א	331	12.89	4,267.98
<b>פרגולות</b>						
40.040.0010	דקל 10/23 15%	פרגולות מקורות עץ אורן פינוי סוג 5, במידות 5/20 ס"מ או 5/10 ס"מ, כל 70-80 ס"מ לרבות עמודי עץ, קירוי אופקי בסרגלים מעץ אורן בכל צפיפות, עיבוד העץ וצביעה בלכה או צבע, לא כולל חיפוי בצדדים. לשטח פרגולה עד 15 מ"ר	מ"ר	22	824.50	18,139.00
<b>ריצוף שבילים, מדרכות</b>						
40.001.0180	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 6 ס"מ, בגמר מחוספס אפור, מסוג מלבנית, 20/20, 10/20 או ש"ע לפי תכנית	מ"ר	627	75.07	47,068.43
40.053.0637	דקל 10/23 15%	ריצוף באבנים משתלבות בעובי 6 ס"מ, דגם "טבעון" או "מישושית" או ש"ע במידות 10/12.5 ס"מ, 13.5/14.5 ס"מ, 13.5/21.6 ס"מ, לרבות חול 5 ס"מ (לא כולל מצע), בגוון אפור או צבעוני על בסיס מלט אפור	מ"ר	313.5	125.80	39,438.30
<b>אבני שפה, גן ותיחום</b>						
40.054.0712	דקל 10/23 15%	אבן גן רחבה במידות 20/10/50 ס"מ, לרבות יסוד ומשענת בטון, גוון צבעוני - על בסיס מלט אפור	מ'	402	141.15	56,742.30
40.001.0700	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	אבן גן טרומה במידות 10/10/20 ס"מ בגוון אפור. המחיר כולל יסוד משענת בטון	מ'	268	65.48	17,547.30
40.001.0750		תוספת לאבן גן עבור גימור אקרסטון/כורכרית	מ'	268	28.76	7,706.77
<b>עבודות גיבון והשקיה</b>						
41.001.0002	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	הכשרת קרקע לשתייה ונטיעה, כולל חריש ותיחוח לעומק 40 ס"מ, אספקת והצנעת קומפוסט 20 ליטר למ"ר ויישור פני שטח. המחיר כולל שימוש בכלים מכניים וידניים	מ"ר	850	5.57	4,734.28



# סיון- פתרונות הנדסה זקן את סנקר בע"מ

הרצוג חיים 29, גדרה

משרד : 08-6691213 ישי סנקר 050-6354901 משה זקן: 050-7474537

Email : office@sivan-eng.co.il



## מכרז מסגרת עיריית יהוד מנוסח 15/2019

29/11/2023

### כתב כמויות / אומדן

### מתחם 6 מוהליבר תמל 2004

סעיף	מחירון	תאור	יחידה	כמות	מחיר (אחרי הנחות)	סה"כ
41.001.0004		קרקע לשתילה מובאת (אדמת גן) המותאמת לאדמה המקומית כולל פיזור ויישור. המחיר כולל בדיקת קרקע.	מ"ק	340	74.21	25,232.67
41.001.0042	משהב"ש 12/22	מגביל שורשים בגובה 50ס"מ, המחיר כולל חיתוך, והתקנה לפי הנחיות הספק	מ"א	150	46.38	6,957.37
41.001.0048		ריסוס בחומר מאושר לקטילת עשבים. הדברה תעדה לפי הנדרש במפרט הכללי (הספר הכחול).	מ"ר	940.5	1.86	1,748.85
41.001.0050	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	משטח בטון ב- 30לשבילים, מדרכות ומתחת למתקני משחק, יוק באתר בעובי 10ס"מ, כולל רשת ברזל מרותכת קוטר 8 כל 20/20ס"מ והחלקת פני הבטון סרוק לרבות מישקים	מ"ר	717	131.79	94,492.05
41.002.0000		<b>עבודות השקיה</b>				
41.002.0070		צינור פוליאתילן בקוטר 32מ"מ דרג 6	מ"א	1000	11.90	11,898.99
41.002.0085		צינור פוליאתילן בקוטר 63מ"מ דרג 6	מ"א	1000	37.10	37,102.50
41.002.0144		טפטוף חום 16מ"מ מווסת רע"מ נטפים או נען דן או ש"ע, 2.3-1.6ל"ש כל 5מ', כולל מייצבים כל 2מ' לקרקע	מ"א	4000	3.47	13,898.16
41.002.0165		טבעת מצינור 16מ"מ עם 20 טפטפות כולל 9 מייצבים	יח'	40	56.53	2,261.07
41.002.0235		שרול P.V.C מ"מ בדרג 110 או 12.5 בקוטר	מ"א	60	44.63	2,677.67
41.002.0262		ממטרי גיחה דגם PRB I-20 של הנוטר או ש"ע כולל פיה תואמת לתוכנית ההשקיה וחיבור הממטרי למקומו	יח'	50	176.25	8,812.50
41.002.0310		ראש מערכת קוטר 2" לטפטוף והמטרה ללא הפעלות מופעל ע"י בקר השקיה לפי כמות, כולל מד לחץ, מגוף הידראולי ראשי מברונזה, מד מים עם פלט חשמלי או הידרומטר, שני מסננים, מקטין לחץ, וסות לחץ, משחרר איר אוטומטי כדוגמת א.ר.י או ש"ע, מגוף אלכסון, ברז גן 3/4 ציאה למי פיקוד וברזיה ואביזרי חיבור מודולרים מסוג פלאסון/ש"ע	קומ'	1	7,662.39	7,662.39
41.002.0405	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	ארון לראש מערכת " 1100/2 או רלייט" בלום גארד/פולגן, או ש"ע מאושר, מידות לפי גודל ראש המערכת + 15ס"מ בכל צד רווח לתחזוקה, כולל סוקל תואם עליו יותקן הארון, יציקת בטון לסוקל וכל העבודות הדרושות להתקנה, ומנעול מסטר	קומ'	1	5,454.12	5,454.12
41.002.0430		חיבור למקור מים להשקיה בקוטר של 2" מצינור מים קיים, כולל מד-מים, חפירה, גילוי הצנרת, תיאומים, אישורים, מגופים, הכל לפי דרישות ספק המים לפי פרט	קומ'	1	7,437.44	7,437.44
41.002.0442		מחשב השקיה ל-4 הפעלות תוצרת מוטורולה או אגם או ש"ע, בארון הגנה מסוג 54 - C בעל נעילה כפולה על יציקת בטון או תלוי בצדו של ארון ההשקיה, כולל סוללה לחמש שנים	קומ'	1	7,809.31	7,809.31
41.002.0468		פאנל סולארי ליחידת בקרה כולל: התקנה על גבי ארון ראש המערכת או ע"ג עמוד מגולוון, חיבור הפנל לבקר, ככל N.Y.Y. נאחריות לשנה	קומ'	1	1,978.36	1,978.36
41.002.0469		סולנואיד תלת דרכי להפעלת מגוף הידראולי על פס סולנואידים מחוזק לארון	יח'	1	324.68	324.68
41.003.0000		<b>צמחים</b>				
41.003.0034		צמחים מהסוג ערער, גודל 4מ"מ בנפח - 2.5 ליטר	יח'	1700	25.97	44,151.98
41.003.0084		עצים גודל 9.5 לפחות מתוך קבוצה ב.	יח'	40	523.80	20,952.00
41.003.0012	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	- מרבדי דשא למדרג מזנים שונים. המחיר כולל 41003 תיחוח ויישור פני שטח, פיזור הצנעת דשנים - כימי קומפוסט, איטי תמס והצנעתם, יישור פני שטח, טיפול במזיקים פריסה, הידוק והשקיית הנחתה	מ"ר	425	25.05	10,644.71
42.004.0000		<b>אשפתונים וברזיות</b>				
42.041.0151	דקל 10/23 15%	אשפתון דגם "לביא" תוצרת "שחם אריכא" או ש"ע, במידות 53/35 ס"מ ובנפח 60 ליטר, גובה 80 ס"מ, גוף האשפתון עשוי ממתכת מגולוונת, לרבות קורות עץ מחפים את בית המיכל	יח'	6	1,819.00	10,914.00
42.003.0000		<b>מסחי ספיגה/כלימה עבור מתקני משחק</b>				
42.003.0030	משהב"ש 12/22 בהפחתה 12.7%	יציקת משטח גומי למתקני משחקים, צבעוני בעובי של לפחות 25מ"מ. בהתאם להוראות יצרן המתקנים (מרצף בטון כתשתית למשטח הגומי משולם בניפרד.	מ"ר	717	298.49	214,015.49
42.002.0000		<b>ספסלים ומערכות ישיבה</b>				
42.020.0180	דקל 10/23 15%	ספסל דגם "ברצלונה" תוצרת "הדס ריהוט רחוב" או ש"ע, במידות 60/45 ס"מ ובגובה 83 ס"מ, עשוי מרגלי יציקת ברזל, לרבות ידיות, מחופה בעץ אורן מהוקצע מחוסא וצבוע בלזור	יח'	8	2,278.00	18,224.00



### סיון- פתרונות הנדסה זקן את סנקר בע"מ

הרצוג חיים 29, גדרה

משרד : 08-6691213 ישי סנקר : 050-6354901 משה זקן : 050-7474537

Email : office@sivan-eng.co.il



### מכרז מסגרת עיריית יהוד מנוסוסן 15/2019

29/11/2023

### כתב כמויות / אומדן

### מתחם 6 מוהליבר תמל 2004

סעיף	מחירון	תאור	יחידה	כמות	מחיר (אחרי הנחות)	סה"כ
42.004.0000		<b>מצללות</b>				
42.004.6	משהב"ש 12/22	תכנון אספקה והתקנת הצללה מרשת צל מאריג פוליאטילן וחומרים מעבביעירה בהתאם לת"י, עמיד לעובש והגנת U.V, עובי מינימלי 1.5 מ"מ, 90% הצללה לפחות. כולל כבלים ועמודי פלדה בגבהים עד 8 מ' מגולוונים וצבעים בתנור. ביסוס העמודים בהתאם לתנאי הקרקע. לפני ביצוע יש להציג חישוב קונסטרוקציה וביסוס לרבות עומסי רוח	מ"ר	717	192.06	137,707.02
51.003.0000		<b>מצעים ומילוי מובא</b>				
51.003.0010	משהב"ש 12/22	מצע סוג א' מפוזר בשכבות בעובי שכבה עד 20 ס"מ, לאחר ההידוק בהידוק מבוקר של 100% לפי מודיפייד אאשטו	מ"ק	663	120.98	80,209.97
		<b>חריגים</b>				
		<b>מתקני משחק</b>	קומ'	1	1,000,000	1,000,000
41.020.0630	דקל 10/23 -15%	בית גידול לעצים, ארגז מבנה תת קרקעי עם פתח אובלי לנשיאת מדרכות ומגרשי חניה דגם "TTOH3C1.2" כדוגמת "טרי טיוב" או ש"ע, עשוי פוליאטילן HDPE בעובי 8 מ"מ, בקוטר 120 ס"מ ובאורך 300 ס"מ, עמיד לעומסי צד ומאפשר עבודה רציפה באתר לאחר התקנה, לרבות מכונן שורשים, מגביל שורשים, מערכת אוורור והשקייה אינטגרליים, יריעות גאוטכניות, חפירה, הידוק שתית, מילוי אדמה גננית ופינוי עודפים. לא כולל מצעים (במידה נדרש) והובלה	יח'	40	9,214.00	368,560.00
חסר מידע		אספקה והנחת צינור שרשרי עטוף בבד גיאוטכני לא ארוג, בקוטר 110 מ"מ לצורך איורור והשקיית רצועות הגידול, העבודה כולל חיבור לאלמנטים הקבועים בגומת השתילה.	מ"א	120	40.00	4,800.00
		<b>סה"כ עלות ביצוע</b>				2,592,913.74
		<b>בצ"מ 10%</b>				259,291
		<b>סה"כ</b>				2,852,205
		<b>תקורה 12%</b>				342,265
		<b>סה"כ</b>				3,194,470
		<b>מע"מ 17%</b>				543,060
		<b>סה"כ</b>				3,737,530