



עיריית יהוד-מונוסון

ט"ז חשוון, תשפ"ה

17 נובמבר, 2024

**פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית יהוד – מונוסון לחברת ענב יזום-מוהליבר ש.ר. 540248396 וענב יזום ונדלן בע"נ ח.פ. 514261072 (מוהליבר תתי מתחמים 1-5)**

**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 מנהלת 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'.

חוות דעת מהנדסת העיר וגזבר העירייה. מסומן ד'.

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

**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 מתחמים 1-5.

ביום 25.2.2024 התקיימה ישיבת הוועדה המקצועית להמלצה על אישור התקשרות העירייה בהסכם הפיתוח עם היזם. בטרם נדונה התקשרות העירייה בהסכם הפיתוח במועצת העיר – היזם הודיע לעירייה כי הוא מסתייג מהתחייבויותיו המהותיות כפי שנחתמו על ידו בהסכם הפיתוח, בין היתר, בהתייחס לגובה הפיצוי שבו עליו לשאת עקב הריסת אשכול גנים קיים במתחם וכן בנוגע למיקומו של מובל הניקוז הסמוך למתחם.

ביום 25.10.2024 הודיע היזם במכתב כי הוא חוזר בו מהסתייגויותיו ועומד מאחורי מלוא התחייבויותיו בהסכם הפיתוח. על כן, מתכנסת הוועדה בשנית לצורך אשרור החלטתה מיום 25.2.2024 והעברת המלצתה למועצת העיר.

ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין העירייה ליזם וכולל ביצוע עבודת פיתוח השצ"פ המצוי מעל חניוני הפרויקט במסגרת התכנית בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות, הקמת מבני ציבור בקומת הקרקע של מבני המגורים בעירוב שימושים, הריסת אשכול גני ילדים קיים ותשלום פיצוי לעירייה בסך 6 משי"ח +מע"מ, לוחות זמנים, מתן ערבויות להבטחת ביצוע התחייבויות היזם בהסכם ועוד.



עיריית יהוד-מונטון

פיתוח השצ"פ עפ"י 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 לתקרת החניון ולפיכך, קיים יתרון עבור העירייה בכך שהעבודות יבוצעו על ידי היזם אשר ממילא מבצע את כלל עבודות הבינוי במתחם ואחראי על ביצוען. במסגרת כך, יהיה אחראי היזם, בין היתר, לכל נושא הביטוח והבדק בקשר עם הקמת השצ"פ ואף יישא, על חשבונו המלא, בעלויות רכיבים עודפים הנובעים מהקמת השצ"פ מעל החניון הפרטי כאמור.

בנוסף, בהתאם להוראות התכנית ולהסכם הפיתוח, היזם מתחייב לתכנן ולהקים, בעצמו ועל חשבונו הבלעדי ובאישור העירייה, עבור העירייה מבני ציבור בחלק מבנייני המגורים שיקים בפרויקט כהקצאה ורטיקאלית, ולרשום אותם על שם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.

יודגש שוב כי היזם יפצה את העירייה בסך של 6 מש"ח+מע"מ בגין הריסת אשכול של רביעיית גני ילדים הקיים כיום במתחם. העירייה תשתמש בסך הנ"ל כחלק ממיומן בניית מבנה אשכול גנ"י חדש וגדול יותר במיקום אחר במתחם.

**עו"ד רוני חלמיש:** ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198א לפקודת העיריות. עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח, דהיינו, פיתוח השצ"פ מעל חניון הפרויקט, 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 במתחמים 1-5 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. אינ' 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 8.5 מש"ח. יצויין כי האומדנים נערכו בפברואר 2024, לאחר חתימת היזם על הסכם הפיתוח.

**מר גל לניאדו:** חשוב להבהיר כי מדובר באומדנים כלליים בלבד על סמך נתונים שידועים לנו כיום במועד אישור ההסכם, כאשר אומדן זה נערך ע"י מנהל הפיתוח הציבורי של הפרויקט מטעם העירייה, מר יעקב דץ.

לגבי אומדן כתב הכמויות לשצ"פ, יש לציין כי כולל בתוכו סכום פאושלי לרכישה והתקנה של מתקני משחק, והוא כמובן 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, ועדכונם ע"י מהנדסת העיר וציוותה וזאת בהתאם לבקשות להיתרי בנייה המונחות על שולחן הוועדה. התעריפים עודכנו ע"י אסנת רוזן עובדת העירייה והוועדה המקומית לתעריפי חוקי העזר העדכניים נכון להיום ומסתכמים בכ - 72 מש"ח. היטלים אילו מהווים את מקור המימון לעבודות. האמור באומדן נבחן על ידי ומקובל עלי.

בנוסף, אומדן גס להיטל ההשבחה בהתבסס על השומה שהוציא שמאי הוועדה המטפל בפרויקט למתחם 6 מיום 22.8.22 ושומות למתחמים 3-4 ו-5 מיום 30.6.24 וזאת בהתאם לתכלול והכנת אומדן גס ע"י השמאית הממיינת מיום 3.11.24 הינו בסך משוער של כ-50 אלש"ח ליח"ד, כך שהיטל ההשבחה המוערך הינו 13.2 מש"ח.

המדובר באומדן גס בלבד שאינו מחייב, כאשר מובהר כי לכל חלקה/צרוף חלקות/דירה יוצא כמובן חיוב שמאות ספציפית עפ"י תחשיב ע"י שמאי הוועדה לפי הנדרש במועד החיוב, וזו תהיה השומה המחייבת כמובן.

**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 וכן ותשלום הפיצוי בסך 6 מש"ח+מע"מ (בגין הריסת אשכול גני הילדים).

**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 שהוא הדיון.

**אינג' אוקסנה פרנק:** לאור המצב בו החניונים התת קרקעיים נמצאים בחלקם תחת שצ"פים, קיים יתרון מובהק בפן הביצועי כי עבודות הפיתוח יבוצעו על ידי היזם, לאור סוגיות של אחריות ובדק אשר האחריות לגביהם תוטל עליו, כמי



עיריית יהוד-מונוסון

שמבצע את הפיתוח, לכל נזק ו/או תקלה ו/או נזילה שעשויה להיגרם לחלק התת קרקעי ולחניון שיימצא תחת השטחים הנ"ל.

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

כמו כן ההסכם מתייחס לחובתו של היזם לשמור על מובל הניקוז הקיים בסמוך למתחם, על תקינותו והמשך תפקודו השוטף.

**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.

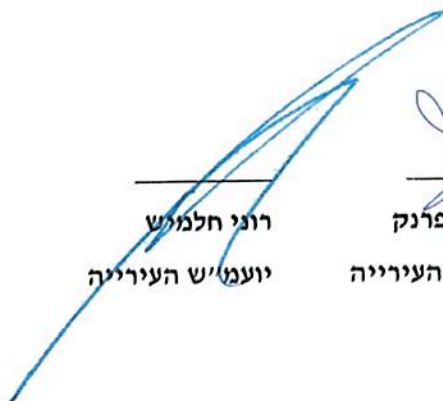



כמו כן אציין כי מנהל הפיתוח הציבורי של הפרויקט יעקב דץ ביצע לבקשתנו אומדן לעלות הקמת אשכול 4 גנ"י חדשים. מבדיקה זו עלה כי הפיצוי הנקוב בהסכם, 6 משי"ח + מע"מ אכן מכסה עלות זו.

**מר גיל סימנהויז:** יצוין, כי במונחים הסמוך אשר כלול בתחום הקו הכחול של התכנית, מתחם 6, המהווה מתחם תכנוני נפרד מבחינת הבינוי ומהווה רצף מבחינת השטחים הציבוריים, אישרה לאחרונה מועצת העיר הסכם פיתוח עם היזמים המקימים בו את הפרויקט, לביצוע עבודות לפיתוח שצ"פים, שגם הם מצויים מעל חניוני הפרויקט, במתווה דומה, כך שמבחינה זו, נשמרת שוויוניות בין ההתקשרויות.

לאור האמור לעיל אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית כדלקמן:

להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות, זאת לאחר שהוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

הצבעה: אושר פה אחד

			
רוני חלמוש	אוקסנה פרנק	גל לניאדו	גיל סימנהויז
יועמ"ש העירייה	מהנדסת העירייה	גזבר העירייה	מנכ"ל העירייה

21 פברואר, 2024

לכבוד  
עיריית יהוד-מונוסון

שלום רב,

הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז – "מוהליבר" מתחמים 1-5 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, 390-420, 422-425 וחלקי חלקות 357-358, 360, 366, 368, 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 מבונים בשטח קומות הקרקע של חלק ממבני המגורים החדשים שיוקמו בתחום המקרקעין.
3. ענב יזום – מוהליבר ש.ר. 540245396 וענב יזום ונדל"ן בע"מ ח.פ. 514261072 (להלן ייקראו ביחד: "היזם"), התקשרו עם רוב בעלי הזכויות בחלקות 391-394, 396-399, 403-404, 406-407, 413, 416-417 בגוש 6711 (להלן: "חלקות המגורים") בהסכמי פינוי ובינוי לצורך הקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחמים 1-5 (ענב יזום – מוהליבר במתחם 5 וענב יזום ונדל"ן בע"מ במתחמים 1-4) בתחום התכנית ובהתאם להוראותיה (להלן בהתאמה: "הפרויקט" ו-"מתחמים 1-5").
4. במסגרת יישום הפרויקט ובהתאם להסכם הפיתוח שגובש בין הצדדים (להלן: "הסכם הפיתוח"), נוסף על הקמת שטחי ציבור מבונים בקומות הקרקע של מבני המגורים שיוקמו במסגרת הפרויקט במגרשים 202 ו-204 לפי התכנית (להלן: "מבני הציבור"), מתחייב היזם לבצע הריסה של אשכול גנים קיים על חלקה 405 בגוש 6711 ולשאת בעלות הקמת אשכול גנים חלופי אותו תקים העירייה, בסך של 6 מלש"ח, וכן לבצע גם עבודות לפיתוח שצ"פים המצויים במגרשים 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 בתבי"ע תקפה, כאשר אין כל גורם אחר שיכול לבצע את הקמתה מבחינה מעשית ו-"פיצוי בגין הריסת מבנה ציבור" בהתאמה, כאשר הריסת אשכול הגנים נדרשת על מנת לקיים את הפרויקט, תתייחס חוות הדעת, לצורך בחינת ההתקשרות בפטור ממכרז, לעבודות פיתוח השצ"פים על ידי הזים ומתן תמורה בגין ביצוע העבודות להקמתם.

## **ג. 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 הזים 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 פסולה 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 לזים 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:



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co  
Law Firm

”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 פורסמו ב-18 החדשים 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 אחריית 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 שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלשם מימון הוטל אותו היטל פיתוח;

(2) שתמורה שתשולם 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 כריתתו.

(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 בהוראת 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 ליזם, על פי הוראת הפטור "יזם" הינו מי שמתזיק 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 "יזם" בסעיף 198א). היזם בענייננו עונה על תנאי זה, שכן בהתאם למידע המצוי בעירייה, מרבית בעלי הזכויות במקרקעין התקשרו וחתמו על הסכמי פינוי ובינוי עם היזם 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 פיתוח בהיקף כספי העולה על מאומדן עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות לצורך יישום התכנית וכן במסגרת הסכם הפיתוח, תיקבע תמורה שלא תחרוג מהמקובל בביצוע עבודה זו וזאת בהתאם לאומדן המטלות הציבוריות המתבסס על מכרזים דומים ו/או עבודות בהיקף דומה.
19. כמו כן, הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, שכן, העבודות לפיתוח השצ"פים, שהינן חלק מעבודות הפיתוח אשר תבוצענה על ידי היזם 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 היזם יביא לאחידות הבינוי בתחום השכונה ולמעשה ישביח את השכונה ויטיב עם התושבים. בנוסף, היות שהשצ"פים ממוקמים מעל חניונים פרטיים שיקים היזם בפרויקט, בעצם ביצוע עבודות הפיתוח על ידי היזם 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 היזם.
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 היזם לצורך העבודות לפיתוח השצ"פים.

#### ד. סיכום

22. לסיכום, סעיף 198א מאפשר למעשה ליזם 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 בהסכם 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 הדיון בנושא במועצת העיר.
26. מכל האמור לעיל ובכפוף לביצוע הפעולות הנדרשות המפורטות בחוות דעת זו, עולה כי המקרה דנן עומד בתנאי סעיף 198א ואין מניעה משפטית להתקשר עם היזם לביצוע העבודות כאמור בפטור ממכרז.

בכבוד רב,  
נטלי חן, עו"ד







## גזברות - הנדסה

ט"ז אדר א תשפ"ד

25 פברואר 2024

לכבוד

הועדה המקצועית לפי הוראות ס' 198 א לפק' העיריות

### הנדון: חו"ד לעניין תמורת עבודות הפיתוח מתחמים 5-1 מוהליבר

בהתאם להוראת ס' 198 א(ב)(4)(ג) לפקודת העיריות, תמורת עבודות הפיתוח בטיוטת הסכם הפיתוח שהתגבש בעניין מתחמים 5-1 עם היזם (ענב ייזום), אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

חו"ד זו נובעת מהעובדה כי העירייה השתמשה במחירון מכרו הפיתוח הקיים ומחייב כיום את העירייה שהינו מחירון משרד הבינוי והשיכון מינוס 12.7% ובהיעדר סעיף מתאים מחירון דקל מינוס 15%, זאת וזה 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 המכרו האחרון של חכ"ל יהוד-מונטון מאמצע שנת 2022 היו 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  
מהנדסת העיר



רו"ח גל לניאדו  
גזבר העירייה



20 פברואר, 2024

לכבוד

רוה"ח גל לניאדו

גזבר העיריה

**הנדון: אומדן לביצוע שצ"פים במתחמים 1-6 תמ"ל 2004 – מוהליבר**

לבקשתכם הכנו אומדן כספי למתחמים 1-6 בפרוייקט פינני בינוי מוהליבר.

1. האומדן מבוסס על כתב כמויות שהוכן ע"י כמאי מקצועי למתחם 6 – מצ"ב האומדן.
2. עלות כוללת (תכנון + תקורות + מע"מ) למ"ר במתחם 6 מגיעה ל- 1,323 ₪.
3. להלן טבלה לפי מתחמים של סה"כ עלות הביצוע לעירייה (כולל מע"מ, תקורות, תכנון ופיקוח עליון).

מגרש	שטח במ"ר	עלות בש"ח
מתחם 1	1902	2,516,346
מתחם 2	1291	1,707,993
מתחם 3	663	877,149
מתחם 4	1,563	2,067,849
מתחם 5	982	1,299,186
סה"כ עלות למתחמים 1-5		
מתחם 6	1,031	8,468,523
	442	
	623	
סה"כ שטח מתחם 6	2,096 מ"ר	
סה"כ עלות למתחם 6		
		2,773,008
סה"כ עלות פיתוח לכל המתחמים:		
		11,241,531

בברכה,

יעקב דץ,

מנהל מנהלת הסכס הגג

העתקים:

גיל סימנהויז, מנכ"ל העיריה

אוקסנה פרנק, מהנדסת העיר

איליה קארפ, מנכ"ל חכ"ל

עומרי פלדמן, מנהל מנהלת התחדשות עירונית