



כס"ד

משרד הכרזת ארץ ישראל ביה מלאכי
עיריית קרית מלאכי
 לשכת מנכ"ל

איכפת לך?

פרוטוקול ישיבת הוועדה המקצועית מיום 26/8/2020 (היוועדות חזותית בשל מגבלות נגיף הקורונה)

הנדון: המלצה לחתימת הסכם פיתוח בפטור ממכרז לפי סעיף 198א לפקודת העיריות עם היזם נחלת אש"ר בנוגע לשכונת כרמי הנדיב

חברים:

מנכ"ל העירייה תמיר היזמי – יו"ר
 גזברית העירייה – יהודית אמיר
 מהנדס העירייה – נעם רווחה
 יועצת משפטית לעירייה – עידית יפת לוי, עו"ד

נוכחים בנוסף:

רו"ח גלעד אורן – יועץ כלכלי
 ניר עזרא – שמאי הוועדה

לוועדה המקצועית הוצגה טיוטת הסכם פיתוח כאמור בכותרת, לאחר ניהול מו"מ ארוך וממושך. הסכם הפיתוח מתייחס לעבודות פיתוח ליישומה של תכנית 2/156/03/18, החלה ברובה בתחום המרחב התכנוני של קרית מלאכי, ומהווה תכנית מפורטת הכוללת בניית מעל 100 יח"ד (להלן: "התכנית לפיתוח" או "התכנית"). עבודות הפיתוח מושא הסכם הפיתוח מיועדות לשמש במישרין את המגרשים בשם התכנית לשם בנייה ואכלוס יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר הכלולים בה. היזם מחזיק לבדו בזכויות לגבי לפחות מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית לפיתוח, ומבקש לבצע את מלוא עבודות הפיתוח בתחום התוכנית (למעט שלב א' אשר בגינו נחתם עם אותו היזם הסכם פיתוח נפרד). הסכם הפיתוח מתייחס לניצול זכויות בנייה בתחום התכנית לפיתוח (לא כולל שלב א'), כמפורט בהסכם ולהלן

- שטחים לבניה – 140,640 מ"ר - רכיב קרקע
- שטחי בניה מבונים מעל הקרקע – 403,849 מ"ר
- שטחים של בניה תת קרקעי – 56,300 מ"ר.
- בינוי של מסחר ותעסוקה על קרקע – 33,700 מ"ר.
- בינוי מסחר ותעסוקה תת קרקעי – 21,000 מ"ר

(להלן: "הזכויות לניצול").



מהנדס העירייה נעם רווחה, וגזברית העירייה יהודית אמיר, הציגו את חוות דעתם המצורפת להמלצה זו.

מחוות דעת זו עולה, כי נכון למועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית.

במסגרת חוות הדעת, הוצג לוועדה המקצועית אומדן הכנסות צפויות מהיטלי פיתוח בגין הזכויות לניצול כדלקמן:

- סה"כ הכנסות צפויות סלילה ותיעול צמוד – כ - 111 מיליון ₪. – ראה נספח 1
- סה"כ הכנסות צפויות מהיטל שצ"פ – כ - 24 מיליון ₪. – ראה נספח 1

כמו כן, הוצג לוועדה המקצועית אומדן עלויות ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם -

- אומדן עלויות הביצוע הנמוך ביותר לעבודות בתחום זכות הדרך הינו 108.6 מיליון ואומדן הביצוע הגבוה הינו 123 מיליון ₪. לכן האומדן הממוצע לביצוע העבודות הינו כ- 115.8 מיליון ₪. בעוד שההכנסות הצפויות לעירייה בגין עבודות אלו אמורות להסתכם לסך של כ - 111 מיליון ₪ (כולל פיקוח).
- אומדן עלויות הביצוע הנמוך ביותר לעבודות השצ"פ הינו כ - 30 מיליון ₪. אומדן עלויות הגבוה הינו כ - 34 מיליון ₪. ממוצע אומדן העלויות הינו כ - 32 מיליון ₪ בעוד שההכנסות הצפויות לעירייה בגין סעיף השצ"פ מסתכם לסך של כ - 24 מיליון ₪ - ראה נספח 1
- הוצג לוועדה אומדן באשר לתמורה המקובלת לביצוע עבודות אלה העומד על כ 109 מיליון ₪ לעבודות בתחום הדרך, ואומדן לתמורה המקובלת עבור שצ"פ כ- 33 מ"ש"ח.

תמורת עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח היא קיזוז 65% מהיטלי הסלילה והתיעול (סכום קיזוז הנאמד נכון להיום ע"ס כ - 111,000 אלפי ₪ וקיזוז 100% מהיטלי השצ"פ (סכום הנאמד נכון להיום ע"ס כ - 24,000 אלפי ₪).

מאידך היזם משלם לעירייה עבור פיקוח סך של 2.4 מיליון ₪ כך שלמעשה העירייה משלמת ליזם עבור עבודות פיתוח הדרך 108.6 מיליון ₪.

בנוסף, על פי הסכם הפיתוח היזם ישלם בפועל 35% מהיטלי הסלילה והתיעול, בעת הוצאת היתרי בנייה, כאשר הסכום המצטבר הכולל אשר ישולם בפועל לא יעלה ולא יפחת מסכום של 59,992,376 ₪ - ראה נספח 1. בנוסף היזם יישא בעלות הפיקוח כפי שפורט בהסכם הפיתוח.

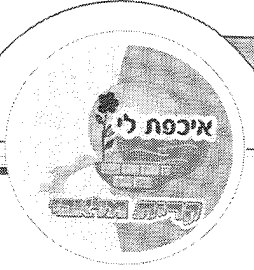
אשר על כן הועדה המקצועית מצאה, כפי שעולה גם מחוות הדעת הרצ"ב, כי תמורת עבודות הפיתוח כאמור לעיל, עבור עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות אלה, בהתאם לאומדנים אשר הוצגו.

הועדה המקצועית סבורה, כי משאבי העירייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום השכונה מוגבלים, הן מבחינת כוח אדם והן מבחינת עומס הטיפול במשימות השוטפות.

כמו כן, באמצעות חתימת הסכם הפיתוח הרשות מקבלת וודאות לגבי היקף עבודות הפיתוח במתחם, וכן לגבי היקף היטלי הפיתוח וסכומם, ומבטיחה כי הרשות לא תידרש להוציא הוצאות מעבר להכנסות הצפויות.



עיריית קריית מלאכי
לשכת מנכ"ל



כאן המקום להוסיף ולציין, כי הוועדה המקצועית ביחד עם ראש העיר התנו את חתימת הסכם הפיתוח בהסדרת המחלוקת שבין הצדדים בעניין היטל ההשבתה בגין התכנית (מחלוקת אשר תלויה ועומדת בשני עררי השבתה - האחד מטעם היזם והשני מטעם הוועדה המקומית), במסגרת פשרה לפיה היטל ההשבתה יעמוד על 72 מיליון ₪ במקום 48 מיליון ₪ כפי שקבע השמאי המכריע.

הוועדה המקצועית מצאה גם, כי הסכם הפיתוח כולל תנאים המבטיחים את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

הערכת חברי הוועדה המקצועית כי בנסיבות המתוארות לעיל, לולא הסכם הפיתוח הייתה עלות עבודות הפיתוח גבוהה משמעותית מההכנסות הצפויות, ולפיכך הסכם הפיתוח מאפשר לעירייה חסכון בעלויות ומיטיב עמה.

הוועדה המקצועית השתכנעה בהתקיימות כל המפורט לעיל וכן בהתקיימותם של התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות.

כמו כן השתכנעה הוועדה המקצועית, כי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, וכי התקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

לפיכך הוועדה המקצועית ממליצה למועצה ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח.

החלטה זו של הוועדה המקצועית וחוות הדעת יפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה.

כמו כן יש לפרסם באתר האינטרנט של העירייה את הסכם הפיתוח, לא יאוחר מ- 7 ימים מיום חתימתו.

תמיר היזמי
מנכ"ל העירייה

תמיר היזמי, מנכ"ל העירייה

החודית אמיר
גזברית
עיריית קריית מלאכי
יהודית אמיר, גזברית העירייה

עו"ד עידית יפת לוי

יועצת משפטית
עיריית קריית מלאכי
טל: 08-8500878 פקס: 08-8502205

עידית יפת לוי, יועצת משפטית לעירייה
אדריכל

נועם רווחה
מהנדס העיר קריית מלאכי
מ.ר. 104745

נועם רווחה, מהנדס העיר