



25.08.2020

לכבוד
חברי הועדה המקצועית לפי סעיף 198א פקודת העיריות
חברי מועצת העיר קרית מלאכי

א.ג.ג

הנדון:

אומדן כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישם תוכנית פיתוח בשכונת כרמי הנדיב
אומדן התמורה המקובלת לביצוע עבודות הפיתוח בשכונת כרמי הנדיב

בהתאם להוראת סעיף 198א לפקודת העיריות הננו מציגים בפני הועדה המקצועית ומועצת העיר את האומדנים של כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום תוכנית הפיתוח של כרמי הנדיב, וכן את אומדן התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

האומדנים בוצעו ככל הניתן בהתבסס על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו ע"י העירייה או עיריות בעלת מאפיינים דומים, אשר תוצאותיהם פורסמו ב- 18 חודשים שקדמו לעריכת האומדנים. מאחר שב- 18 חודשים האחרונים לא פורסמו על ידי העירייה תוצאות מכרזים לעבודות מאותו סוג, האומדנים התבססו על תוצאות מכרזים לעבודות מאותו סוג אשר נערכו על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים, אשר תוצאותיהם פורסמו ב- 18 חודשים האחרונים ועל נתונים נוספים של העירייה כמפורט בחוות הדעות וכמפורט **בנספח 14**.

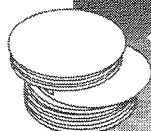
בהתאם לאמור מחוות דעת זו הרינו לאשר כי התמורה שנקבעה בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

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 בתכנית לשם בנייה ואכלוס יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר הכלולים בה.

היזם מחזיק לבדו בזכויות לגבי לפחות מחצית משטח המגרשים הכלולים בתוכנית לפיתוח, בהתאם לנסחי רישום המקרקעין אשר הוצגו על ידו למהנדס העיר.

היזם מבקש לבצע את מלוא עבודות הפיתוח בתחום התוכנית (למעט שלב א' אשר בגינו נחתם עם אותו היזם הסכם פיתוח נפרד).



נכון למועד ההתקשרות בהסכם הפיתוח טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישורן ליישום התכנית. הסכם הפיתוח מתייחס לניצול זכויות בנייה בתחום התכנית לפיתוח (לא כולל שלב א') כמפורט בהסכם (להלן: "הזכויות לניצול"), כדלקמן:

- 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

אומדן הכנסות צפויות מהיטלי פיתוח בגין הזכויות לניצול, הוא 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**
- האומדן הינו לפי תעריף חוק העזר מופחת ב – 7% וזאת במסגרת הסכמה שניתנה על ידי הרשות בתביעה ייצוגית בנושא.
- היטל סלילה על – כ- 37 מיליון ₪. – **ראה נספח 1**
- היטל תיעול (על) – כ- 23 מיליון ₪. – **ראה נספח 1**

תחשיבי ההכנסות הצפויות, רצ"ב **כנספח 1**.

תמורת עבודות הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח

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 ₪).

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 כ – 59,992 אלפי ₪ (שיעור זה מהווה את מלוא ההכנסות הצפויות מהיטלי על פי חוקי העזר נכון להיום על פי השטחים המופיעים במסמך זה).

בנוסף היזם ישלם לעירייה את עלות הפיקוח כפי שפורט בהסכם הפיתוח.



אומדן עלויות ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם (עבודות פיתוח צמודות בלבד ושצ"פ)

- אומדן עלויות הביצוע הנמוך ביותר לעבודות בתחום זכות הדרך (סלילה ותיעול צמודים) הינו 113 מיליון ואומדן ממוצע לביצוע העבודות הינו כ- 123 מיליון ש. - **ראה נספח 14** בעוד שההכנסות הצפויות כאמור לעיל הינן מקסימום כ- 111 מיליון ש. - **ראה נספח 1**
- אומדן עלויות הביצוע הנמוך ביותר לעבודות השצ"פ הינו כ- 30 מיליון ש. - **ראה נספח 14**
- אומדנים אלו מבטאים את התמורה המקובלת לביצוע עבודות אלה.

אומדן ביצוע עבודות הפיתוח – סלילת כבישים ומדרכות ותיעול צמודים

העבודות הנ"ל כוללות את כל העבודות בזכות הדרך בתחום התכנית, וזאת כמסומן בתשריט המצורף להסכם **נספח א- 1** אומדן עלות הביצוע נבחנה על פי שלוש חלופות:

- חלופה ראשונה – לפי חשבונות שאושרו בעירייה ותכנון של השצפ"ים בתחום התכנית – שצ"פ 2004 (מגרש). החשבונות על פי מחירון דקל מינוס חמישה אחוז ועל פי הסכם, שאושר במשרד הפנים.
- ב. תמורה מקובלת על פי הערכת מהנדס העיר
- ג. ההשוואה של מחירי שוק.

א. החלופה הראשונה – לפי חשבונות שאושרו בעירייה בשכונת כרמי הנדיב שלב א'

חלופה זו התבססה על הנתונים הבאים – דרכים שפותחו עד היום בשטח שלב א' של 13,800 מ"ר, לעומת דרכים שמיועדות לפיתוח עתידי בתחום התוכנית בשטח של 76,200 מ"ר.

החשבונות שאושרו הינם בסכום של 18.47 מיליון ש. כולל מע"מ, ר' **נספחים 3,5,6** חשבונות מאושרים. מכאן כי פיתוח זכות דרך בשטח של 76,200 מ"ר – ראה נספח 4 – הינו בסך של 102,000 מיליון ש. כולל מע"מ.

לאחר תוספת המדדים להיום – עלות פיתוח הדרך הינה כ- 108 מיליון ש. כולל מע"מ. – ראה **נספח 14** – הערכת עלויות צפויות.

לסכום זה יש להוסיף, תכנון ניהול ופיקוח בסך של 12%.

ולכן אומדן עלויות פיתוח הדרכים בזכות הדרך של 76,200 מ"ר הינה כ- 121 מיליון ש. ר' **נספח 14**. יש להוסיף עלות פיקוח בסך של כ- 2.4 מיליון ש. על פי הסכם הפיתוח. סך העלות הצפויה הינה כ- 123 מיליון ש.



ב. חלופה שניה אומדן עלויות ביצוע פיתוח הדרך לפי מחירי שוק

מחיר של ביצוע כביש סטנדרטי – מורכב מרכיבים הבאים - מבנה כביש, ביצוע עבודות עפר ויישור שטח ואיזון עבודות עפר, הידוק שתית, שתי שכבות מצע סוג א' כל שכבה בעובי ס"מ ושתי שכבות אספלט בעובי כולל של 10 ס"מ, כולל מדרכה, כולל איי תנועה, כיכרות, תאורה וניקוז. עלות כביש לפי מרכיבים אלו הינה 597 ₪ למ"ר, ועלות המדרכות – 129,5 ₪ למ"ר. – ראה נספח 14 – אומדן עלויות פיתוח

מחיר משוקלל סה"כ 517 ₪ למ"ר. **ראה נספח 14** (הערכת עלויות פיתוח) מאחר ובמקרה שלנו קיימות מטלות נוספות הנובעות מדו"ח הקרקע יש להוסיף את העלויות הבאות – תוספת לכבישים – כ 416 ₪ למ"ר, תוספת למדרכות כ – 522 ₪ למדרכות. תוספת משוקללת כ- 451 ₪ למ"ר. סה"כ מחיר כ – 968 ₪ למ"ר. לסכום זה יש להוסיף מע"מ, ניהול

פיקוח, תכנון ובצ"מ. סה"כ עלות כ – 1,458 ₪ למ"ר כולל מע"מ, במכפלת זכות הדרך לביצוע הגענו לעלות של כ – 111 מיליון ₪.

אומדן התמורה המקובלת עבור פיתוח כבישים ומדרכות – דרך – תמורה מקובלת על פי מהנדס

העיר

הערכת מהנדס העיר באשר לתמורה המוקבלת על בסיס מחירים ששילמה העירייה בגין עבודות שבוצעו בעיר בכביש אבוחצירא, עבודות פיתוח בפס חבד ובשכונת המחנה הצבאי – עלות העבודות למ"ר דרך היתה בין 507-557 ש"ח למ"ר על בסיס הנחות עבודה הכוללות מבנה כביש בעובי של עד 80 ס"מ. שכבת אספלט בעובי של 8 ס"מ. מדרכה תאורה ניקוז וגינן אקסטנסיבי. ר' **נספח 9,10**

מאחר שעבודות הדרך בתחום התוכנית שונות במאפיינים שלהם ומחייבות, על פי חוות הדעת של יועץ הקרקע, - ראה נספח 11 מבנה כביש בעובי של 1.45 מטר והחלפת קרקע בעובי של 2.5 מ"ר וכן שכבת בקלש – תוספת עלויות אלו הינם בסך של כל – 440 ₪ למ"ר. ראה **נספח 14** אומדן עלויות פיתוח ו**נספח 13** מחירי מחירון דקל לסעיפים הרלבנטיים. התוצאה הינה שהתמורה המקובלת למ"ר בכביש כרמי הנדיב הינה כ - 1,464 ₪ למ"ר. (סכום זה כולל מע"מ פיקוח וניהול תכנון ובצ"מ).

סה"כ תמורה מקובלת בגין דרך של 76,200 מ"ר הינה 111,556,800 ₪. ר' **נספח 14** (הערכת עלויות פיתוח). במכפלת זכות הדרך הגענו לעלות של כ- 112 מיליון ₪. היזם משלם עוד 2.4 מיליון ₪ לעירייה עבור פיקוח, ולכן למעשה העירייה משלמת בגין ביצוע הדרך כולל כ – 109 מיליון ₪.



אומדן ביצוע עבודות הפיתוח – שצ"פים

ערכנו שלוש חלופות לבחינת אומדן לביצוע העבודות –

- א. חלופה ראשונה – הערכת היזם לפי תכנון של השצפ"ים בתחום התוכנית – שצ"פ 2004 (מגרש).
- ב. חלופה שניה – ההשוואה של מחירי שוק.
- ג. תמורה מקובלת על פי מהנדס העיר.

חלופה ראשונה – הערכת היזם לפי תכנון של השצפ"ים בתחום התכנית – שצ"פ 2004 (מגרש)
 הוצג כתב כמויות לפיתוח שצ"פ 2004 – עלות השצ"פ על פי כתב הכמויות שהוצג – הינו 7.1 מיליון ₪ כולל מע"מ. שטח השצ"פ הינו כ- 9.5 דונם. ר' **נספחים 7,8**
 סך השצפ"ים בכרמי הנדיב הינם כ – 33 דונם. **ראה נספח 7**.
 לאור האמור לעיל עלות פיתוח השצ"פ בכרמי הנדיב צפויה להיות 24.7 מיליון ₪.
 לעלות זו יש להוסיף ניהול, פיקוח ותכנון, יועצים מדידות ובצ"מ.
 מכאן כי סה"כ עלות פיתוח השצ"פים הינה כי – 30 מיליון ₪. ר' **נספח 14**

חלופה שניה – מחירי שוק – ראה הערכת מהנדס העיר בהתאם לביצוע בפועל בעיר
 מחיר שוק מקובל לשצ"פ אינטנסיבי, ללא עלויות למילוי מובא וקירות תומכים, הינו כ – 500 ₪ למ"ר. ר' **נספח 14** הערכת עלויות פיתוח. לעלות זו יש להוסיף תכנון, ניהול, פיקוח, מע"מ ובצ"מ.
 לאור האמור לעיל, עלות שצ"פ אינטנסיבי הינו 700 ₪ למ"ר. היזם צרף תכנון המראה שקיימות תוספות אשר נלקחות בחשבון במפתחות הערכת העלות הסטנדרטית. התוספות הן בעיקר ביצוע קירות ומילוי מובא. עלות תוספות אלו הינם כ – 335 ₪ כולל מע"מ ניהול פיקוח תכנון ובצ"מ – ר' **נספח 14** הערכת עלויות פיתוח. עלות למ"ר הינה 1,035 ₪ למ"ר.
 סך התמורה המקובלת הינה כ – 34 מיליון ₪



רח"ד

תמורה מקובלת על פי הערכת מהנדס העיר

על פי הערכת מהנדס העיר, עלות מ"ר שצ"פ הינה 478 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ. – **ראה נספח 12**
כל זאת בהתאם לשצ"פים שבוצעו בעיר. לעלות זו יש להוסיף תכנון, ניהול פיקוח מע"מ, בצ"מ.
לאור האמור לעיל עלות שצ"פ אינטנסיבי הינה כ – 670 ₪ למ"ר.
היזם צרף תכנון המראה שקיימות תוספות אשר נלקחות בחשבון במפתחות הערכת העלות
הסטנדרטית. התוספות הן בעיקר ביצוע קירות ומילוי מובא. עלות תוספות אלו הינם כ – 335 ₪
כולל מע"מ ניהול פיקוח תכנון ובצ"מ – ר' נספח 14 הערכת עלויות פיתוח. לכן, המחיר למ"ר צפוי
הינו כ – 1,000 ₪ למ"ר.
לפיכך אומדן התמורה המקובלת לעבודות השצ"פ הכוללות בשכונה הינם כ – 33 מיליון ₪.

לאור האמור, תמורת עבודות הפיתוח כאמור לעיל, עבור עבודות הפיתוח על פי הסכם הפיתוח,
אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות אלה, בהתאם לאומדנים אשר הוצגו.

יהודית אמיר, גזברית
עיריית קרית מלאכי
יהודית אמיר, גזברית העירייה

אדריכל
נועם רווחה
מהנדס העיר קרית מלאכי
מ.ר. 104745
נועם רווחה, מהנדס העיר