

י"ז אייר, תשפ"ב

18 מאי 2022

סימוכין: docx.153262

**פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית נשר לחברות  
כלל נכסי נדל"ן נשר, אפריקה ישראל מגורים ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: היזם)**

**נוכחים:**

מר צחי שומרוני, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה  
מר זאב זימל, גזבר העירייה, חבר הוועדה  
אינג' לאון גורודצקי, מהנדס העירייה, חבר הוועדה  
עו"ד אורי גרינברגר, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה  
עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי, ליווי משפטי להסכם

**דיון:**

**מר צחי שומרוני:** הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות. כלל הגורמים המקצועיים, הפנימיים והחיצוניים, עסקו בחודשים האחרונים בגיבוש הסכם הפיתוח העוסק בתוכנית שמספרה מכ/886 המאושרת משנת 2019. במסגרת התוכנית ניתן להקים כ- 5000 יחידות דיור, ההסכם בו אנו דנים מתייחס להקמה של כ- 2000 יחידות דיור ועוד כ 100 אלף מ"ר למסחר, משרדים, שטחים ציבורים, שטחים ציבורים פתוחים וכיוצא בזה.

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

**אינג' לאון גורודצקי:** 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 מתזיק וכן במגרשים הסמוכים המיועדים לצורכי ציבור. כמו כן, אני מאשר שתמורת עבודות הפיתוח אשר נקבעה בהסכם הינה בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור בהסכם בהתאם למכרזי העירייה לעבודות קבלניות מסוג זה בשנים האחרונות.

**מר זאב זימל:** אני מאשר את דברי מהנדס העיר גם בהיבט הכלכלי.

**אינג' לאון גורודצקי:** מוצג בפני חברי הוועדה כתב כמויות אשר מהווה את האומדן הראשוני המשוער לעלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התוכנית אליהם מתייחס ההסכם לרבות הוצאות נלוות. מדובר באומדן המקובל עלי ואני מאשר אותו בהתאם להוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות.

**מר זאב זימל:** מובא בפני חברי הוועדה אומדן הכנסות מהיטלי פיתוח של מר בני צימרמן מחברת טלדור המהווה את מקור המימון לעבודות. האמור באומדן נבדק על ידי ומקובל עלי.

**עו"ד אורי גרינברגר:** הסכם הפיתוח כולל תנאים אשר יבטיחו את איכות העבודה והפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהם ע"י חיוב היזם במתן ערבות בדק לתקופה של 18 חודשים וכן הוראות הנוגעות לתקלות ותיקונים שהיזם חייב בהם כלפי העירייה. מובאת בזאת גם חוות דעת משפטית שנערכה על ידי משרד שרקון בן עמי אשר ליווה את הסכם הפיתוח בהיבט המשפטי. חו"ד זו מאשרת כי אין מניעה משפטית להתקשר עם היזם. עיינתי בחו"ד ואני מאמץ את האמור בה.

**אינג' לאון גורודצקי:** יש לציין שביצוע עבודות פיתוח המתחם ע"י יזמי הפרויקט עבור העירייה (שטחים ציבוריים בלבד) טומן בחובו יתרון מובהק בפאן תיכנוני וביצועי בכל שלבי הביצוע, בעיקר בהליך פיתוח שטחים והתאמה בין בנייה ציבורית לבין הבנייה במגרשים הפרטיים, ביחוד לאור העובדה שביצוע הפיתוח ע"י היזם יביא לאחידות הבינוי במתחם ויטיב עם התושבים אשר יתגוררו במתחם.

**מר זאב זימל:** הדברים נכונים גם במישור הכלכלי בהיבט של חיסכון לקופת העירייה כתוצאה מהתקשרות מול גורם אחד לביצוע כל העבודות, התשלום יבוצע על דרך של קיזוז מהיטלי פיתוח באופן שלא יכביד על תזרים העירייה לאורך כל שנות פיתוח הפרויקט.

**צחי שומרוני:** לאור האמור לעיל אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198 א לפקודת העיריות, זאת לאחר שהוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

**החלטה: מאושר פה אחד**



אורי גרינברגר  
יועמ"ש העירייה



אינג' לאון גורודצקי  
מהנדס העירייה  
לאון גורודצקי  
עיריית נשר  
זאב זימל  
גזבר העירייה



צחי שומרוני  
מונכ"ל עיריית נשר  
צחי שומרוני  
מונכ"ל העירייה