

ז' אלול, תשפ"ד
10 ספטמבר, 2024
סימוכין: 225976

לכבוד:

הוועדה המקצועית

עיריית נשר

א.נ.,

הנדון: חוות דעת מקצועית לפטור מהמכרז להקמת מבנה ציבורי במתחם מגורים "כיכר העיר".
נשר

שלום רב,

נתבקשתי וכמקובל במקרים מסוג זה לתת חוות דעתי בתור תפקידי כמה"ע בנושא מתן פטור מהמכרז להקמת מבנה ציבורי בשטח של כ-640 מ"ר במתחם מגורים שבנדון ולהלן חוות דעתי המקצועית:

חוות דעתי ערוכה לפי הוראות סעיף 198א לפקודת העיריות ומצאתי כי התנאים המצטברים בסעיף זה מתקיימים במלואם במקרה הנדון, ראו התייחסותי בפירוט, להלן:

1. רקע כללי וסטטוטורי:
 - a. תכנית החלה במקום היא מס' 355-0239871 המאושר בשנת 2016.
 - b. מיקום – מרכז של שכונת מגורים (חלקה העליון) רמות יצחק (גוש 12379, חלקה/מגרש 1).
 - c. על-פי הוראות של תכנית זאת יוקם מבנה ציבורי (לצורכי חינוך) בשטח של כ-640 מ"ר לפחות (עיקרי ושירות) עם שטחים נלווים/מרפסת ופתרון חניה בחניון ציבורי בחזית מסחרית של המתחם, כאשר מבנה ציבורי זה יהווה חלק אינטגרלי ממתחם מגורים המיועד להקמה.
2. מצב מאושר וקיים בשטח:
 - a. המתחם נמצא בשלבי בניה מתקדמים על-פי היתר בניה שניתן כדן ע"י ועדה המרחבית "מורדות הכרמל".
 - b. מבנה ציבורי גם הוא אושר להקמתו במסגרת היתר בניה של מבנה מגורים המזרחי (מבנה B של המתחם).
 - c. בעניין של תכנון של מבנה ציבורי: גודל, תכנון, השתלבות בבינוי וכמובן נגישות למבנה המדובר בוצע ע"י מתכנני הפרויקט באופן מיטבי ובהחלט ראוי לציון.
3. חוות דעתי על פי סעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש):
 - a. סעיף (ב)(1): עבודות הפיתוח/הבינוי ייעשו לשם יישומה של התכנית וכן הן מיועדות לשרת בעיקר מבני מגורים של השכונה הסמוכים לאזור של הפרויקט. כפי שנאמר גם קודם מבנה ציבורי זה גם מהווה חלק בלתי נפרד ואינטגרלי של מבני מגורים שאמורים לקבל אישור לאכלוס בעתיד הקרוב.

- b. סעיף (ב)(2): טרם נחתמו חוזים כל שהם, כאשר רוב עבודות הבינוי כן מתבצעות במגרש ע"י יזם הפרויקט.
- c. סעיף (ב)(3): התמורה המומלצת ע"י הח"מ לתשלום בעבור עבודות הפיתוח/בינוי היא אינה חורגת בשום פרמטר מהתמורה המקובלת במגזר הציבורי ככלל ובעיריית נשר בפרט ואף נמוכה יותר (ביחס למחירים נכון להיום).
- d. סעיף (ב)(4): מצ"ב אומדן הפרויקט שהוגש ע"י היזם והמלצתי לאחר תיקונו. כמו כן, על מנת לקבל אינדיקציה בעניין של אופי ומורכבות הפרויקט מצאתי לנכון לצרף גם תכנון של מבנה ציבורי כחלק אינטגרלי ובלתי נפרד ממבנה מגורים.
4. לאור האמור לעיל הנני ממליץ כן לאשר התקשרות בהסכם למבנה ציבורי זה מול היזם, כמובן בכפוף לאישור של מועצת העיר, כמקובל במקרים מסוג זה.


בכבוד רב,
אינג' ליאון גורודצקי
מהנדס העיר