

18 מרץ 2026  
כ"ט אדר תשפ"ו  
סימוכין 273354

פרוטוקול ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית נשר  
לבין חברת כלמוביל בע"מ

**נוכחים:**

מר צחי שומרונני, מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה  
מר זאב זימל, גזבר העירייה, חבר הוועדה  
אינג'י טל בן מיכה, מהנדס העירייה, חבר הוועדה  
עו"ד אורי גרינברגר, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה

**דיון:**

**מר צחי שומרונני:**

הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות, בעניין התקשרות בהסכם פיתוח עם חברת כלמוביל בע"מ, לצורך ביצוע עבודות פיתוח בשטחים ציבוריים בתחום התכנית מכ/747.

**עו"ד אורי גרינברגר:**

ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198 א לפקודת העיריות. התוכנית קובעת הוראות בינוי הכוללות מסחר בהיקף של 5,000 מ"ר, וכן שטח דרך וחלק משצ"פ שיימסרו לעירייה בהתאם להסכם ולמפרטים המצורפים אליו.

**אינג'י טל בן מיכה:**

אני מאשר כי עבודות הפיתוח הדרך והשצ"פ, מצויות בתחום התכנית וכי הן נדרשות לשם יישומה. עוד אני מאשר כי החברה הינה בעלת הזכויות הקנייניות ברוב שטחי התכנית, כהגדרת "זים" בסעיף 198א לפקודת העיריות.  
עוד הריני לאשר כי עבודות הפיתוח מושא ההסכם ובכלל זה כביש הגישה והשבילים המתוכננים בשטח השצ"פ הסמוך מיועדות לשרת במישרין ובעיקר את המגרש עליו מוקם מבנה החברה. כביש הגישה מוביל באופן בלעדי למבנה החברה, והשבילים המתוכננים בשצ"פ משמשים אף הם כגישה ישירה למבנה זה, ומשכך מתקיימת זיקה תכנונית ותפקודית הדוקה בין עבודות הפיתוח לבין הפרויקט של החברה.  
בנסיבות אלה, ביצוע עבודות הפיתוח על ידי החברה מאפשר תיאום תכנוני וביצועי מלא עם עבודות הפיתוח הפרטיות המתבצעות על ידה, תוך מניעת פיצול מלאכותי של עבודות הפיתוח בין גורמים שונים. התקשרות עם קבלן חיצוני בדרך של מכרז הייתה צפויה להביא לכפל עבודות, לעיכובים בביצוע ולעלויות נוספות הנובעות מהצורך בתיאום בין קבלנים שונים.  
לעניין התמורה, אני מציג בפני חברי הוועדה כתב כמויות המהווה אומדן לעלות עבודות הפיתוח. אומדן זה מבוסס על מחירון דקל ועל נתונים ממכרזי מסגרת לעבודות דומות, והוא מהווה אומדן סביר בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. בהתאם לכך, אני מאשר

כי התמורה שנקבעה בהסכם, בהנחה של 22% ממחירון דקל בגין העבודות, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מסוג זה, כמו כן, רכיבי התכנון, הניהול והפיקוח בשיעור 12% תואמים את מגנון התמורה בהתקשרות עם חברת דאטום.

**מר זאב זימל:**

אני מאשר כי התמורה שנקבעה בהסכם אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור, בהתאם לאומדנים שהוצגו, וכן גם בקשר לרכיבי התכנון, ניהול ופיקוח עליון. עוד אני מאשר כי במועד זה לא נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף העולה על מחצית האומדן כאמור בסעיף 198א לפקודת העיריות. התמורה תשולם ישירות לחברה על ידי העירייה, ולא באמצעות קיזוז אגרות והיטלים.

**עו"ד אורי גרינברגר:**

הסכם הפיתוח כולל תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח, אחריות לביצוע תקין, תקופת בדק ותיקון ליקויים, וכן יתר התנאים הנדרשים בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. חוות דעת משפטית התומכת בהתקשרות טובא בפני מועצת העיר.

**מר צחי שומרני:**

לאחר שהוצגו בפני חברי הוועדה כלל הנתונים, האומדנים וחוות הדעת, ולאחר שהוועדה שוכנעה כי מתקיימים התנאים הקבועים בסעיף 198א לפקודת העיריות, וכי ההתקשרות בהסכם הפיתוח נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות ומיטיבה עם העירייה, אני מעלה להצבעה את המלצת הוועדה לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח עם חברת כלמוביל בע"מ.

**הצבעה:**

פה אחד.



אורי גרינברגר  
יועמ"ש העירייה



טל בן מיה  
מהנדס העיר



זאב זימל  
גזבר העירייה



צחי שומרני  
מנכ"ל העירייה



צחי שומרני  
מנכ"ל עיריית נשר  
18-03-2026