

כ"ח אדר, תשפ"ו
17 מרץ, 2026
סימוכין: 273282

לכבוד
הוועדה המקצועית
עיריית נשר

הנדון: חוות דעת מקצועית לפטור ממכרז לפיתוח כביש גישה והגינן הצמוד לפרויקט כלמוביל.

מתוקף תפקידי כמהנדס העיר, להלן חוות דעתי בנושא מתן פטור ממכרז להקמת כביש גישה ופיתוח השטח הצמוד לפי תשריט מצורף בשטח של כ-1500 מ"ר במתחם כלמוביל:
בחנתי את התאמת התנאים 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. שטח העבודה הינו חלק משטח הכלול התוכנית מכ 747, ובהתאם לתוכנית פיתוח מאושרת בהיתר בניה מס 20211858.
- b. השטח צמוד דופן למתחם המחצבה 4.5, בה בוצעו עבודות הכנה בעבר אך לפי התקדמות הביצוע נדרשות השלמות פיתוח מקומיות על מנת לדאוג לאכלוס נאות של הפרויקטים. היתרון הציבורי בביצוע העבודות על ידי היזם נובע מביצוען על ידי גורם אחד, ללא ממשק בין קבלנים שונים באותו תא שטח, תוך הבטחת רציפות תכנונית וביצועית, תיאום מלא בין העבודות הפרטיות לציבוריות וקיצור לוחות הזמנים, באופן המאפשר השלמת התשתיות הציבוריות במועד וביעילות, לעומת ביצוע נפרד באמצעות מכרז. כמו כן הפיתוח מבוצע כאשר עלות הביצוע נשמרת בגבולות העלות המקובלת בעיר לביצוע פרויקטים דומים.

2. סעיף 198א לפקודת העיריות:

3. לעניין הגדרת "יזם", "עבודות פיתוח" ו"תכנית לפיתוח", הריני לאשר מבחינה הנדסית כי מתקיימים התנאים בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות כמפורט להלן:
- a. יזם - בהתאם לבדיקה, חברת כלמוביל מחזיקה ביותר ממחצית השטחים בתחום התכנית הרלוונטית;
- b. תכנית לפיתוח - תכנית מפורטת מכ/747 כוללת הוראות מפורטות לייעודי הקרקע, לרבות שטחי מסחר בהיקף של 5,000 מ"ר;
- c. עבודות פיתוח - העבודות נשוא ההסכם כוללות פיתוח תשתיות, דרכים, מדרכות ושצ"פים. תחום העבודה הינו פיתוח כביש הגישה הבלעדי לפרויקט וכן הגינן הצמוד אליו בין הכביש לתחום הפרויקט.

- d. סעיף (ב)1: עבודות הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית, כחלק מהתוכנית ובהתאמה לתוכנית הפיתוח המאושרת בהיתר הבניה הנזכר לעיל .
- e. סעיף (ב)2: במועד זה טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף העולה על מחצית אומדן עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום התוכנית.
- f. סעיף (ב)3: התמורה להסכם הפיתוח מתבססת על מחירון דקל בהנחה של 22%. שיעור הנחה זה נבחן ונמצא תואם לעבודות פיתוח דומות המבוצעות בעיר, לרבות ע"י קבלן המסגרת לעבודות פיתוח (חמאיסה) וכן במכרזים עדכניים לעבודות מסוג זה שבוצעו במהלך 18 החודשים האחרונים, ובכלל זה מכרז הקמת קריית חינוך גלילות שכלל עבודות פיתוח, דרכים ושצ"פים. בנוסף, רכיבי התכנון, הניהול והפיקוח נקבעו בהתאם למנגנוני תמורה שנקבעו במכרזים דומים, ובכלל זה בהתקשרות עם חברת דאטום ע"ס כ-12%. לפיכך, התמורה שנקבעה בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מסוג זה.
- g. מצ"ב אומדן הפרויקט שהוגש על ידי היזם, אשר נבחן והותאם למנגנוני התמחור העירוניים; הנני מאשר כי מתקיים התנאי הקבוע בסעיף קטן (ב)2, וכי התמורה שנקבעה אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מסוג זה;
4. תשלום יבוצע בהתאם לאבני הדרך הקבועות בהסכם, כתשלום ישיר ליזם, ולא בדרך של קיזוז אגרות והיטלי פיתוח.
5. לאור האמור לעיל הנני ממליץ כן לאשר התקשרות בהסכם לפיתוח הנ"ל בכפוף לאישור הוועדה המקצועית ואישור מועצת העיר להסכם .

בכבוד רב,
טל בן מיכה
מהנדס העיר