

י' חשוון, תשפ"ז
21 אוקטובר, 2026
סימוכין: 285369

לכבוד
הוועדה המקצועית
עיריית נשר

א.נ.,

הנדון: חוות דעת מקצועית להתקשרות בפטור ממכרז – הסכם פיתוח כיכר העיר.

שלום רב,

להלן חוות דעתי בנושא התקשרות בפטור ממכרז בפרויקט "כיכר העיר". 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:

תכנית מס' 355-0239871, "שינוי לתכנית כיכר העיר - רמות יצחק, נשר", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 15.5.2016 בי.פ. 7266 ומהווה השלמה לתכנית מכ/772 ומכ/420 (להלן: "התכנית"), כוללת הקמת 170 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בשיקוב מרכז מסחרי שכונתי, לצד מערך דרכים ותשתיות והקצאות לצורכי ציבור. החברה היא חוכרת לדורות מרשות מקרקעי ישראל של חלקה 75 בגוש 12379.

2. חוות דעתי על פי סעיף 198א לפקודת העיריות (נוסח חדש):

a. סעיף (א)(א): לעניין: "יזם", "עבודות פיתוח" ו"תכנית לפיתוח", הריני לאשר

מבחינה הנדסית לפי הנתונים הקיימים בידיי, נתונים אלו מאפשרים את

ההתקשרות עם חברת כלמוביל בהסכם פיתוח. בחינת הנתונים:

i. יזם - לפי בדיקה, חברת כיכר העיר מחזיקה ביותר ממחצית השטחים

בתוכנית הפיתוח הרלוונטית

ii. תוכנית לפיתוח – התוכנית מכילה למעלה מ 100 יחידות דיור.

iii. העבודות לפיתוח – עבודות הפיתוח נשואות הסכם זה הינן עבודות עפר,

מדרכות, תיעול וניקוז, תאורה, גינון ופיתוח שטחים ציבוריים, תשתיות

תקשורת, דרכים ושבילים ציבוריים, בהתאם לתכנית ולנספחי ההסכם.

b. סעיף (ב)(1): עבודות הפיתוח/הבינוי ייעשו לשם יישומה של התכנית, כחלק

מהתוכנית ובהתאמה לתוכנית הפיתוח המאושרת בהיתר הבניה הנזכר לעיל.

- c. סעיף (ב)(2): במועד זה טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף העולה על מחצית אומדן עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום התוכנית.
- d. סעיף (ב)(3): התמורה להסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור והאומדן של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור, מתבססת בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה.
- e. סעיף (ב)(4): אומדן הפרויקט שהוגש ע"י היזם, הותאם למגננוני התמחור שלנו והומלץ לאישור הכולל עמודת תמחור עבודות קבלניות, וכן עמודת שכ"ט תכנון פיקוח ניהול.
3. מגננון התשלום יהיה לפי אבני הדרך בחוזה במסגרת תשלום ישירות ליזם ולא כנגד התקזזות של אגרות והיטלים.
4. לאור האמור לעיל הנני ממליץ כן לאשר התקשרות בהסכם לפיתוח הנ"ל בכפוף לאישור הוועדה המקצועית ואישור מועצת העיר להסכם.

בכבוד רב,
טל בן מימכה
מהנדס העיר