



עיריית נתיבות

פרוטוקול ישיבת ועדה מקצועית לעניין הסכם פיתוח בין עיריית נתיבות לבין היזם חברת סלם יעקב א.י.
השקעות ונכסים בע"מ
התקיימה בתאריך 23/3/2026

נוכחים:

מר ראובן פיניש, מנכ"ל העירייה יו"ר הוועדה
מר ברק ישראל, גזבר העירייה, חבר הוועדה
מר יצחק כהן, מהנדס העירייה, חבר הוועדה
עו"ד יעל ארביב גבאי, יועמ"ש העירייה, חברת הוועדה

דיון:

ראובן פיניש: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. מדובר בהסכם להקמת מבני ציבור בהיקף כולל של 1,000 מ"ר ברמת מעטפת, שייבנו בקומות הקרקע של מבני המגורים שיקים היזם במגרש שבו הוא זכה במסגרת מכרז רמ"י, מכוח הוראות התב"ע החלה במתחם רמות מאיר. במסגרת ההסכם הוסכם כי העירייה תשתתף בעלות חלקית בסך של 2,500 ₪ למ"ר לכל מ"ר שטח ציבורי מבונה שיקים היזם במגרש ובסך הכל 2.5 מלש"ח בתוספת מע"מ.

עו"ד יעל ארביב גבאי: ההסכם נעשה בפטור ממכרז בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198א לפקודת העיריות. בהקשר זה יודגש כי הקמת מבני הציבור הינה מכוח התב"ע החלה ונדרשת לצורך יישום הוראותיה, תוך שמבני הציבור מיועדים לשרת בעיקר את המגרשים בתחום התב"ע, לשם בנייה ואכלוס של יח"ד החדשות הכלולות בתכנית.

יודגש, כי הקמת מבני הציבור ברמת מעטפת נעשית על ידי היזם, המהווה הגורם היחיד שיכול מבחינה מעשית לבצעה, שכן המדובר בחלק בלתי נפרד משלד הבניינים שמקים היזם בפרויקט.

ברק ישראל: בהתאם לחוות דעת של השמאי והכלכלן רונן כהן שור, אשר ניתנה עבור העירייה, עולה כי השתתפות העירייה בסך האמור נובעת מהעובדה כי במסגרת מכרז רמ"י, התמורה ששילם היזם לחכירת המגרש, כללה, בין היתר, את הסך האמור, אשר הועבר לעירייה על ידי רמ"י. על כן, קיימת הצדקה להשתתפות העירייה בעלות הקמת מבני הציבור.

יצחק כהן: יצוין כי טרם חתימת הסכם הפיתוח לא בוצעו במגרש עבודות פיתוח ציבוריות, ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר. כמו כן אציין כי כלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרש שבו הוא מחזיק ובעל זכויות הקניין בו.

ברק ישראל: ביחס להטלת מטלות על יזמים והעלויות בגינן, נעשית חשיבה ארוכה תוך שקילת כלל השיקולים הרלוונטיים לאותו מתחם וניתוח המטלות הציבוריות העולות מהתכנית החלה עליהם, זאת על מנת לשמור על הקופה הציבורית מעלויות שאינן נדרשות מחד, ומאידך על מנת שלא להשית על יזמים עלויות שאינן צריכות להיות מוטלות עליהם. יצוין כי לולא הסכמת העירייה להשתתפות בעלות האמורה, הייתה חשופה העירייה לטענות ו/או דרישות לנשיאה במלוא עלות הקמת מבני הציבור, המהווה לכל הפחות פי 2 מעלות ההשתתפות על פי ההסכם.

מוצגת בפני חברי הוועדה חוות דעתו של רונן כהן שור הכוללת התייחסות לכל ההיבטים הכלכליים שצוינו בישיבה זו, לרבות אומדן כולל של עלויות הקמת מבני הציבור. חוות הדעת מקובלת עלי ואני מאשר אותה.
עו"ד יעל ארביב גבאי: ההסכם 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 בסך הכל וכן הוראות הנוגעות לתקלות ותיקונים שהיזם חייב בהם כלפי העירייה.



עיריית נתיבות

מר ראובן פיניש: 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

עו"ד יעל ארביב גבאי
יועמ"ש העירייה

יצחק כהן
מהנדס העיר

ברק ישראל
גזבר העירייה
רו"ח ברק ישראל
גזבר
עיריית נתיבות

ראובן פיניש
מ"מ מנכ"ל העירייה

ראובן פיניש
מ"מ מנכ"ל
עיריית נתיבות





עיריית נתיבות

ד' ניסן תשפ"ו
22 מרץ 2026

לכבוד
ועדה מקצועית
נתיבות

א.ג.נ.,

**הנדון: חוות דעת מהנדס העיר וגזבר העירייה לפי סעיף 198א לפקודת העיריות
התקשרות העירייה בהסכם פיתוח – הקמת מבנה ציבור בעירוב שימושים ברמת מעטפת**

חוות דעת זו ניתנת בקשר עם הסכם פיתוח במסגרתו מתחייב היזם, בין היתר, להקים מבני ציבור בשטח כולל של 1,000 מ"ר, משולבים ב-5 בנייני מגורים אותם בכוונתו להקים במגרש 209 בשכונת רמות מאיר, בהתאם למפרט.

במסגרת הסכם הפיתוח, מתחייבת העירייה לשאת בדמי השתתפות בסך של 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובסך הכל, 2,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**סכום ההשתתפות**") לפי אבני דרך, כפי המפורט בהסכם הפיתוח.

הרינו לאשר כי העבודות להקמת מבני הציבור הכלולות בהסכם הפיתוח תבוצענה על ידי היזם במגרש פרטי שבו הוא מחזיק, ומהווה את בעל הזכויות הקנייניות בו, מכוח מכרז שפורסם על ידי רמ"י שבו זכה.

כמו כן, אנו מאשרים כי התמורה הקבועה בהסכם הפיתוח, סבירה ומקובלת בנסיבות העניין. הרינו להפנות לחוות דעתו של הכלכלן ושמאי המקרקעין רונן כהן שור המצ"ב לחוות דעת זו **כנספת א'**, שניתנה בקשר להסכם הפיתוח, לפיה סכום ההשתתפות מהווה את הטווח המקובל מגלם עלות סבירה אף שמרנית לפרויקטים דומים. כמו כן מצ"ב לחוות דעת זו אומדן עלויות השלמה לגמר מלא **כנספת ב'**.

יצוין כי בהתאם לתנאי ההתקשרות בהסכם הפיתוח, העבודות להקמת מבני הציבור יבוצעו על ידי היזם באמצעות קבלן ביצוע מטעמו ויפוקחו על ידי מפקח מטעם העירייה. בכך, תישמר האפשרות לבצע פיקוח ובקרה על מהות העבודות והתמורה בגינן. כמו כן, במסגרת ההסכם מתחייב היזם למסור לעירייה ערבות ביצוע, ערבות בדק וכן ערבות לצורך הבטחת רישום זכויות העירייה במבני הציבור ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.

אומדן היטלי השבחה לא הוצג שכן בתכנית זו, תמ"ל 1090, לא חל היטל השבחה.

אומדן הכנסות מהיטלי פיתוח לא הוצג שכן תקצוב בגין הקמת מוסדות ציבור ניתן לעירייה מרמ"י ולכן בחינת פערי עלויות/מימון בגביית היטלי פיתוח אינו רלוונטי לענייננו.

בכבוד רב,

יצחק כהן
מהנדס העיר

ברק ישראל
גזבר העירייה
רו"ח ברק ישראל
גזבר
עיריית נתיבות

22/3/2026

לכבוד – עיריית נתיבות

שלום רב,

הנדון: חוות דעת מקצועית לעניין עלות הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת (בפרויקטי בניה רוויה) – שכונת רמות מאיר (תמ"ל 1090)

בהמשך לפניית העירייה ולקבלת הנתונים המאפיינים את ההתקשרות המבוקשת, נתבקשה חוות דעתי המקצועית כשמאי וכלכלן באשר לסבירות העלות המוצעת להקמת מבני ציבור ברמת מעטפת במסגרת הסכם הפיתוח עם היזם סולם יעקב המתגבש בין העירייה לבין היזם, אשר זכה במכרז רמ"י מס' בש/2022/69 לרכישה/חכירת מגרש מס' 209 לפי תכנית מס' תמ"ל 1090 בשכונת רמות מאיר.

רקע - העירייה מקדמת התקשרויות עם יזמים אשר זכו במכרזי רשות מקרקעי ישראל בהסכמי פיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש], במסגרתם מתחייבת העירייה לשאת בעלות הקמת שטחים למבני ציבור בעירוב שימושים עד לרמת מעטפת בסך של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

להלן עקרי הדרישות מיזם למעטפת מבנה ציבור

1. מעטפת חיצונית :

- מבנה בהתאם להיתר הבנייה של כלל המבנה- הנ"ל כולל חלונות וגמר מלא של המעטפת החיצונית של המבנה, פיתוח שטח מלא בדרך הגישה למבנה.
- גישה למעטפת מאזור ציבורי.
- איטום גגות / מרפסות מעל המבנה (מבנה אטום קומפלט בהתאם לתקנים – כולל אחריות לאיטום ופרטי חברת איטום כולל כתב אחריות של החברה).
- תאי דואר ייעודיים לשטח הציבורי.
- נגישות-דרך נגישה למעטפת
- איטום קורות ייסוד
- נדרש לתכנן צמ"גים למרפסות ויישום הצמ"גים עוד בשלב השלב.
- כניסות ויציאות מילוט למבנה הציבורי בהתאם לדרישות כיבוי אש נגישות ובריאות.
- מיזוג אוויר – תבוצע הכנה למערכת מיזוג שתאפשר התקנה של מזגנים עיליים וזאו מערכת מיזוג אחרת שתאושר על ידי היועץ ותתואם מול שאר היועצים לרבות אינסטלציה וחשמל והכנות דרושות במעטפת בלבד.

בהתאם למנגנון המוצע, העירייה תישא בעלות בסך של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, עבור הקמת שטחי הציבור ברמת מעטפת כמפורט לעיל.

בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש], נדרשת חוות דעת מקצועית התומכת בכך שהתמורה שבה תישא העירייה על פי הסכם הפיתוח, היינו סך של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, משקפת עלות סבירה ומקובלת בנסיבות העניין.

בחינת עלויות מקובלות - על פי מסמכי מדיניות והחלטות שונות של מועצת מקרקעי ישראל אשר מכוחן, גובה רמ"י את רכיב עלות מעטפת מבני ציבור, העלות להקמת מבנה ברמת מעטפת למבני ציבור במיזמי עירוב שימושים נעה בטווח של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, וזאת בהתאם למאפייני הבנייה, מורכבות התכנון, שילוב המבנה בפרויקט הכולל, ותנאי השוק בענף הבנייה.

להלן החלטת מועצת מקרקעי ישראל בנושא עלויות:

(10) שיעור השתתפות הרשות המקומית בעלויות הקמת מבנה ציבור רשות יהיה כמפורט בפסקאות משנה (א) ו- (ב) ובתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.5.2023:

(א) בינוי עד לרמת מעטפת - סך של 2,500 שקלים חדשים למ"ר בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל.

(ב) בינוי עד לרמת גמר - סך של 5,500 שקלים חדשים למ"ר בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל.

לפיכך, סכום של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ משקף את הטווח המקובל ומגלם עלות סבירה ואף שמרנית ביחס לפרויקטים דומים. הסכום הנבחן במסגרת חוות דעת זו תואם את העלויות הנורמטיביות המקובלות במגננונים אלה ואינו חורג מהפרקטיקה הנהוגה בפרויקטים דומים.

לאחר בחינת נתוני השוק, אומדני בנייה מקובלים והפרקטיקה הנהוגה במכרזי רמ"י ובפרויקטים של עירוב שימושים, הנני סבור כי: סכום של 2,500 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת הינו סכום סביר, מקובל ומשקף עלות ריאלית לביצוע עבודות אלו.

לפיכך ניתן לראות בסכום זה עלות נורמטיבית מקובלת אשר יכולה לשמש בסיס להתקשרות בין העירייה לבין היוזמים בפרויקט.

בברכה

רונן כהן שור

כלכלן ועמאי מקרקעין

נספח ב

אומדן עלויות השלמה לגמר מלא

עבור השלמת מבני הציבור עד רמת גמר מלא, תידרש העירייה לסכום נוסף המוערך בעוד כ- 4,500 ₪ כולל מע"מ למ"ר

הסכום הנ"ל כולל בתוכו אלמנטים שונים:

1. מיזוג אוויר 250 ₪ למ"ר
2. ריצוף פנים 500 ₪ למ"ר
3. עבודות טיח פנים וצבע 650 ₪ למ"ר
4. עבודות תברואה (מים ודלוחין) 300 ₪ למ"ר
5. עבודות חשמל ותאורה 350 ₪ למ"ר
6. חלוקת פנים 450 ₪ למ"ר
7. מסגרות ונגרות 350 ₪ למ"ר
8. חצרות 500 ₪ למ"ר
9. שונות 465 ₪ למ"ר

סה"כ 3,813 ₪ למ"ר

סה"כ כולל מע"מ 4,500 ₪ למ"ר

עלות כוללת לעירייה של הקמת גנים / מבני ציבור במסגרת תמ"ל 1090 בפרויקטי בניה רוויה מסתכמת בסך של 2,500 ₪ + 3,813 ₪ = 6,313 ₪ לפני מע"מ.

7,445 ₪ למ"ר כולל מע"מ

בחינה של הקמת גני ילדים בשלוש שנים האחרונות ביצוע עירייה בשטחים חומים (מוסדות ציבור)

תב"ר	שם הפרויקט	גודל המבנה	חזת קבלן - מבנה	חזת קבלן - סיתוח	סה"כ הוצאות קבלן	הוצאות אחרות (תכנון/פיקוח/ניהול)	סה"כ הוצאות	סה"כ מחיר למ"ר כולל מע"מ
2006	בניית 2 כיתות גנ"י מגרש 809 רמות יורם	256	1,475,063	876,963	2,352,026	235,203	2,587,229	10,106
2007	בניית 2 כיתות גנ"י מגרש 808 רמות יורם	256	2,542,900	872,873	3,415,773	341,577	3,757,350	14,677

8,388	2,147,228	195,203	1,952,025	413,955	1,538,070	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 805 רמות יורם	2008
10,536	2,697,228	245,203	2,452,025	931,906	1,520,119	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 804 רמות יורם	2009
13,603	3,482,430	316,585	3,165,845	1,258,745	1,907,100	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 803 רמות יורם	2010
12,327	3,155,585	286,871	2,868,714	1,254,114	1,614,600	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 820 רמות יורם	2011
9,476	4,851,782	441,071	4,410,711	1,368,711	3,042,000	512	בניית 4 כיתות גניי מגרש 802 רמות יורם	2012
7,846	2,008,598	182,600	1,825,998	504,010	1,321,988	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 100 נווה שרון	2023
10,590	5,421,961	492,906	4,929,055	1,250,772	3,678,283	512	בניית 4 כיתות גניי מגרש 603 נתיבות מערב	2047
9,810	5,022,497	456,591	4,565,906	1,180,511	3,385,395	512	בניית 4 כיתות גניי מגרש 1 נתיבות מערב	2102
11,328	2,899,845	263,622	2,636,223	825,063	1,811,160	256	בניית 2 כיתות גניי מגרש 808 נווה שרון	2143
13,952	10,715,409	974,128	9,741,281	2,410,822	7,330,459	768	בניית 6 כיתות גניי מגרש 801 ב' רמות יורם	2194
14,911	11,451,750	1,041,068	10,410,682	2,798,282	7,612,400	768	בניית 6 כיתות גניי מגרש 801 א' רמות יורם	2195
13,444	10,325,041	938,640	9,386,401	2,058,984	7,327,417	768	בניית 6 כיתות גניי מגרש 816 רמות יורם	2196
13,987	10,742,013	976,547	9,765,466	2,268,955	7,496,511	768	בניית 6 כיתות גניי מגרש 401 רמות מאיר	2199

כולל
11,665 מע"מ



עיריית נתיבות

23 מרץ 2026
ה' ניסן תשפ"ו

לכבוד
ועדה מקצועית
עיריית נתיבות

שלום רב,

הנדון: חוות דעת משפטית – התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז- שכונת רמות מאיר- מגרש 209

מצורפת בזאת חוות דעת משפטית בדבר התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז- שכונת רמות מאיר-
מגרש 209.

בכבוד רב ובברכה,

יעל ארביב גבאי, עו"ד

היועצת המשפטית לעירייה

עיריית נתיבות

23 מרץ, 2026

לכבוד
עיריית נתivot

שלום רב,

הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז – שכונת רמות מאיר – מגרש 209

נתבקשתי לחוות דעתי ביחס להתקשרות עיריית נתivot (להלן: "העירייה") בהסכם עם היזם כהגדרתו להלן, בפטור ממכרז, לצורך ביצוע עבודות להקמת מבני ציבור ברמת מעטפת בקומת הקרקע של בניין שיקים היזם במגרש 209 כהגדרתו להלן, בתחום תכנית מס' תמל/1090 "מתחם 10 – רמות מאיר" (להלן: "התכנית").

להלן חוות דעתנו:

א. רקע

1. העירייה בשיתוף רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") יזמו תכנית מס' תמל/1090 "מתחם 10 – רמות מאיר" החלה בחלקה המערבי של העיר הוותיקה וממזרח לחל בוחו, אשר דבר הפקדתה פורסם ברשומות ביום 16.4.2019, י.פ. 8204 הכוללת מתחמי מגורים בבניה רוויה בשילוב צמודי קרקע זאת לצד שטחי מסחר, שטחי ציבור ותיירות (להלן: "התכנית").
2. לאור זכייתה במכרז שפרסמה רמ"י (להלן: "המכרז"), ביום 9.11.2022 חברת סלם יעקב א.י. השקעות ונכסים בע"מ (להלן: "היזם") רכשה/חכרה מרמ"י חלק ממקרקעי התכנית (להלן: "הסכם החכירה"), הידועים כחלקה 17 בגוש 39877 והמהווים את תא שטח 209 לפי התכנית (להלן: "המגרש"), בייעוד מגורים ג', לצורך הקמת פרויקט מגורים משולב שימושים (להלן: "הפרויקט").
3. בהתאם להוראות התכנית, הוקצו זכויות להקמת שטחים ציבוריים מבונים במקרקעי הפרויקט, המסווגים כמגורים ג', במבנים שיוקמו בתאי שטח שאינם מסומנים בחזית מסחרית (להלן: "שטחי הציבור המבונים"), כאשר במגרש 209 מתוכננים להיבנות ארבעה (4) בניינים שאינם מסומנים בחזית מסחרית.
4. העירייה והיזם קידמו הסכם לפיו במסגרת הפרויקט, יקים היזם עבור העירייה את שטחי הציבור המבונים, בשטח כולל של 1,000 מ"ר בחלוקה של 250 מ"ר, בקומת הקרקע של כל בניין שיקים היזם בפרויקט, כאשר השתתפות העירייה בהקמת שטחי הציבור המבונים על ידי היזם הינה בסך של 2,500 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ ובסך הכל 2,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

ב. משפטי

בחנית הפטור ממכרז

5. סעיף 197 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") קובע את הכלל לפיו עירייה אינה רשאית להתקשר בחוזה לביצוע עבודות אלא במכרז. עם זאת, מכוח סעיף 198 לפקודת העיריות הותקנו תקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, שבהן נקבעו, בין היתר, פטורים שונים מחובת המכרזים הכללית.
6. סוגיית התקשרותה של עירייה עם יזם לצורך ביצוע עבודות פיתוח בפטור ממכרז כחלק מהעבודות המבוצעות על ידיו במסגרת פרויקט בניה זה או אחר, נדונה בפסיקה זה מכבר (ראה: ע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' עיריית יבנה [פורסם בבנו], ניתן ביום 27.6.2011 (להלן: "הלכת דירות יוקרה").
7. בהלכת דירות יוקרה נדונה סוגיית התקשרות חוזית בין יזם לרשות מקומית, המשחררת את היזם מחובתו לשלם לרשות המקומית היטלי פיתוח כנגד התחייבותו לבצע ללא תמורה עבודות פיתוח שהחובה לבצען מוטלת על פי דין על הרשות המקומית.
8. בית המשפט העליון קבע בהלכת דירות יוקרה למעשה כי מדובר בהתקשרות פסולה אשר סותרת את הוראות החוק, כך שמוטלת על הרשות החובה לגבות את היטלי הפיתוח מהנישומים בהתאם להוראות הדין. עוד נקבע באותו עניין כי, חובתה של הרשות המקומית לבצע את עבודות הפיתוח בהתאם לכללי המנהל התקין, ובכלל זה עמידה בחובות הקבועות בחוק חובת מכרזים לעניין ביצוע העבודות באמצעות אחר.
9. בעקבות הלכת דירות יוקרה, פורסם ביום 30.11.2015 למתן תוקף תיקון מס' 138 לפקודת העיריות, אשר הוסיף את סעיף 198א (להלן גם: "סעיף 198א"), וקבע לראשונה פטור מותנה ממכרז לביצוע עבודות פיתוח ע"י החברה היזמית על מנת להתגבר על "כשל השוק" שנקבע בהלכת דירות יוקרה.
10. כך, סעיף 198א לפקודת העיריות מאפשר לבצע התקשרות בהסכם פיתוח בין יזם לבין הרשות המקומית בפטור ממכרז בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף, כך שישולמו הוצאות הפיתוח ליזם בדרך של תשלום בפועל, או בדרך של קיזוז כנגד חשבון אגרות והיטלים לפי חוקי העזר של הרשות, או בדרך של קיזוז כנגד שומת היטל השבחה לפי סעיף 196 לחוק התכנון והבניה.
11. בשל חשיבותו, ולצורך בחינת עמידת המקרה מושא חוות הדעת בהוראות סעיף 198א לפקודת העיריות נביאו במלואו:

"198א. (א) בסעיף זה –
"הסכם פיתוח" – הסכם לביצוע עבודות פיתוח;
"הוועדה המקצועית" – ועדה שחבריה הם המנהל הכללי של העירייה, ובאין מנהל כללי – מזכיר העירייה, והוא יהיה היושב ראש, גזבר העירייה, מהנדס העירייה והיועץ המשפטי לעירייה;
"חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
"יזם" – מי שמחזיק לבדו בזכויות לגבי מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח, או מי שמחזיקים בזכויות כאמור לגבי מגרשים, שסך שטחם הוא מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, שהתקשרו ביניהם בהסכם בכתב לעניין כריתת הסכם



פיתוח אחר עם העירייה; לעניין זה, "מחזיק בזכויות", לגבי שטח מגרשים – אחד מאלה:

(1) בעל הקרקע, החוכר לדורות בה או מי שזכאי להירשם כבעלים או חוכר לדורות כאמור;

(2) מי שהתקשר עם אדם כאמור בפסקה (1) בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים;

"יחידת דיור" – כהגדרתה בסעיף 21158(א) לחוק התכנון והבנייה;

"עבודות פיתוח" – עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה אף אם הם מחוץ לשטח תכנית לפיתוח;

"תכנית לפיתוח" – תכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יחידות דיור חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או לתעסוקה;

"תשתיות" – כבישים, מדרכות, גשרים, מנהרות, מערכות ניקוז, תיעול, תקשורת, תאורה, רמזורים וכן מערכות בקרה לתשתיות וכל מיתקן הנדרש במישרין לצורך הפעלת התשתיות ומהווה חלק בלתי נפרד מהן, ואשר הקמתם הוא מתפקידי העירייה, ולעניין עירייה המספקת שירותי מים וביוב – גם מיתקני מים וביוב, לרבות מאגרים.

(ב) על אף האמור בסעיף 197, עירייה רשאית לתקשר בלא מכרז עם יזם בהסכם פיתוח, לפי החלטת המועצה, ובלבד שיתקיימו כל אלה:

(1) עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ייעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית;

(2) במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן האמור בפסקה (4)(א) לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק;

(3) תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(4) גזבר העירייה ומהנדס העירייה הציגו לפני הוועדה המקצועית והמועצה את אלה:

(א) אומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית, של עלות עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח ושל התמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור; האומדנים האמורים יתבססו, בין השאר וככל הניתן על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או על ידי עיריות בעלות מאפיינים דומים או בעבורן או שניתן לגביהם אישור לפי סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), התשל"ב-1972, והכול אם תוצאותיהם פורסמו ב-18 החודשים שקדמו לעריכת האומדנים;

(ב) אישור בדבר התקיימות התנאי האמור בפסקה (2);

(ג) חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור;

(ד) אומדן של היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה האמורים בסעיף קטן (ג);

(5) הסכם הפיתוח יכלול תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן;

(6) הוועדה המקצועית המליצה למועצה ברוב חבריה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח לאחר ששוכנעה בהתקיימות התנאים האמורים בסעיף קטן זה וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

(ג) העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם הפיתוח בתשלום בכסף או בתשלום בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלים או דמי השתתפות לפי חוקי עזר של העירייה שהיזם חב לעירייה עקב



הבנייה על ידו בתחום התכנית (להלן – היטלי פיתוח), וכן כנגד היטל השבחה לפי סעיף 196א לחוק התכנון והבנייה שהיזם חב לעירייה בשל מימוש זכויות כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק האמור, ובלבד –
(1) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל פיתוח תשמש לביצוע עבודות פיתוח מן הסוג שלשם מימון הוטל אותו היטל פיתוח;
(2) שתמורה שתשולם בדרך של קיזוז כנגד היטל השבחה תשמש למטרות המפורטות בסעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
(ד) (1) החלטות הוועדה המקצועית וחוות הדעת לפי סעיף קטן (ב)(4) ינומקו ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה, שבעה ימים לפחות לפני הבאת הנושא לאישור המועצה;
(2) הסכם פיתוח שנערך לפי סעיף זה יפורסם באתר האינטרנט של העירייה לא יאוחר משבעה ימים מיום כריתתו.
(ה) אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע משאר הוראות הפקודה והוראות כל דין לעניין התקשרות העירייה בחוזה.”

12. אם כן, התנאים העיקריים להחלת הפטור ממכרז הקבוע בהוראת סעיף 198א הינם כדלקמן:

- 12.1 מדובר בהסכם לביצוע עבודות פיתוח בין העירייה לבין יזם, המחזיק בזכויות של לפחות ממחצית המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח – היא תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יח"ד חדשות לפחות או 5,000 מ"ר חדשים לפחות למסחר או תעסוקה.
- 12.2 ההסכם דן בביצוע עבודות לפיתוח תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים או הקמת מבנים לצורכי ציבור בעבור העירייה, אשר נדרשות לשם יישומה של התכנית לפיתוח, ובלבד שהן מיועדות לשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות או שטחי המסחר או התעסוקה החדשים הכלולים בתכנית.
- 12.3 במועד ההתקשרות טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן של עלות כלל העבודות, או שכלל עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרשים שהוא מחזיק.
- 12.4 תמורת עבודות הפיתוח העירייה לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

ג. יישום הדברים ביחס למקרה הנדון

13. בהתאם לאמור לעיל, נבחן את התקיימות התנאים הקבועים בסעיף לצורך ביצוע ההתקשרות בפטור ממכרז.
14. ראשית, עסקינן בתכנית הכוללת הוראות לבניית כ-1,728 יחידות דיור חדשות ועל כן מדובר בתוכנית לפיתוח כהגדרת סעיף 198א.
15. שנית, באשר לתנאים המתייחסים ליזם, על פי הוראת הפטור "יזם" הינו מי שמחזיק לבדו בזכויות של מחצית לפחות משטח המגרשים הכלולים בתכנית לפיתוח, המאפשרות לו לבצע בהם את עבודות הפיתוח. אכן, היזם מחזיק בלפחות מחצית מהזכויות הקנייניות במגרש.



16. שלישית, מדובר בעניינינו ב"עבודות פיתוח" כהגדרתן בסעיף 198א, היות ואלו כוללות הקמת שטחי הציבור המבונים עבור העירייה, בתחום התכנית, אשר אין חולק כי ישרת במישרין ובעיקר את דיירי המגרש.
17. יתר התנאים לתחולת הסעיף מתקיימים גם הם: שכן טרם נחתמו הסכמי פיתוח אל מול יזמים/קבלנים אחרים לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים במגרש וכן כי במסגרת הסכם הפיתוח, תיקבע תמורה שלא תחרוג מהמקובל.
18. כמו כן, הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, שכן, העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים תבוצענה על ידי היזם אשר כבר מבצע עבודות במקרקעין ותתאפשר עבודה במקביל לעבודות הבינוי של בנייני המגורים באותו אתר עבודה. נסיבות במסגרתן העבודות הנדרשות הן הקמת חלק מקומה מבונה בבניין אותו מקים היזם, הן מקרה מובהק שבו ניתן לומר כי לפי מצב הדברים בפועל, היזם הוא היחיד שמסוגל לבצע את נושא ההתקשרות. בנסיבות אלה אף ברור שלא יהיה כל טעם בפרסום מכרז של העירייה לביצוע הפרויקט.
19. עוד נציין כי בהתאם לסעיף 198א(ג), תישא העירייה בתמורה בגין ביצוע העבודות, אשר בהתאם לחוות דעתו של גזבר העירייה, אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים.
20. יצוין כי בהתאם למידע שנמסר לנו מהעירייה מדובר במקרה שבו במסגרת המכרז, גבתה רמ"י מהיזם את עלות הקמת שטחי הציבור המבונים מראש, ואף העבירה את רכיב העלות לעירייה, כך שהתקצוב לתשלום התמורה על פי ההסכם כבר ישנו.
21. לאור האמור לעיל, ישנו בסיס משפטי מוצק להחלתו של פטור ממכרז על התקשרות העירייה עם היזם לצורך העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים.
- ד. סיכום**
22. לסיכום, סעיף 198א מאפשר למעשה ליזם בעל זכויות לבצע את עבודות הפיתוח לטובת העירייה בפטור ממכרז בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף, ומנגד העירייה רוכשת את הסמכות לשלם לו את התמורה בגין ביצוע עבודות הפיתוח.
23. יצוין כי בהתאם להוראות סעיף 198א, יש לקיים ישיבה של ועדה מקצועית שחבריה הם מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה, מהנדס העיר ויועמ"ש העירייה אשר תהווה גורם ממליץ למועצת העיר בדבר ההתקשרות האמורה, ובלבד שתיוכח הוועדה המקצועית, כי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות וכי ההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.
24. כמו כן, טרם התקשרות בהסכם פיתוח כאמור, על העירייה באמצעות מהנדסה העיר וגזבר העירייה להציג חוות דעת שלפיה תמורת העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים על פי הסכם הפיתוח, אינה

חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות דומות. בנוסף, יש להציג אומדן של ההיטלים הצפויים להיגבות – כשהמטרה להראות שהערכים הם סבירים ומקובלים.

25. מכל האמור לעיל ובכפוף לביצוע הפעולות הנדרשות המפורטות בחוות דעת זו, עולה כי המקרה דנן עומד בתנאי סעיף 198א ואין מניעה משפטית להתקשר עם היזם לביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור המבונים בפטור ממכרז.

בכבוד רב,


נפולי אָשֶׁר, עו"ד