



עיריית יהוד-מונטון

פרוטוקול ועדה מקצועית מיום 20 ביולי 2025 לעניין הסכם פיתוח בין עיריית יהוד – מונטון לחברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ח.פ. 512836206 (להלן: "היזם")

נוכחים:

מר גיל סימנהויז – מנכ"ל העירייה, יו"ר הוועדה
מר גל לניאדו, גזבר העירייה, חבר הוועדה
אינג' אוקסנה פרנק, מהנדסת העירייה, חברת הוועדה
עו"ד רוני חלמיש, היועץ המשפטי לעירייה, חבר הוועדה
עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי, ליווי משפטי להסכם
עמרי פלדמן, מנהל מינהלת התחדשות עירונית

בפני הועדה הונחו המסמכים הבאים:

הסכם הפיתוח חתום על ידי היזם **מסומן א'**.

חוות דעת משרד שרקון בן עמי **מסומן ב'**.

אומדן היטלי פיתוח **מסומן ג'**.

אומדן היטל השבחה **מסומן ד'**.

חוות דעת מהנדסת העיר וגזבר העירייה **מסומן ה'**.

אודמן עלויות פיתוח הכיכר העירונית **מסומן ו'**.

הוועדה מתכנסת לדיון המשך, לדיון שכבר קיימה הוועדה בעניין התקשרות זו בתאריך 29.5.2024, שם הוצגו המסמכים, האומדנים וחוות הדעת הנדרשות על פי סעיף 198א לפקודת העיריות. מאז דיון זה, קיבל היזם היתר חפירה ודיפון, והסכם הפיתוח נחתם על ידי היזם רק בתאריך 7.7.2025.

דיון זה, הינו המשך הדיון בוועדה מקצועית לאחר חתימת היזם על הסכם הפיתוח ביום 7.7.2025.

דיון:

מר גיל סימנהויז: הוועדה מתכנסת בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות. כלל הגורמים המקצועיים, הפנימיים והחיצוניים, עסקו בחודשים האחרונים בגיבוש הסכם הפיתוח העוסק בתוכנית מס' 411-0738609 "התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות". בהתאם להוראות התכנית ולהסכם הפיתוח, היזם מתחייב לתכנן ולהקים, בעצמו ועל חשבונו הבלעדי ובאישור העירייה, עבור העירייה מבני הציבור בחלק מבנייני המגורים שיקים בפרויקט כהקצאה ורטיקאלית. בנוסף, על פי הסכם הפיתוח, מתחייב היזם לפתח כיכר עירונית בתא שטח 52 לפי התכנית, המצויה מעל חניונים תת-קרקעיים שיקים היזם לטובת הפרויקט, כאשר במסגרת כך, יהיה אחראי היזם, בין היתר, לכל נושא הביטוח והבדק בקשר עם פיתוח הכיכר העירונית מעל החניונים ואף יישא, על חשבונו המלא, בעלויות רכיבים עודפים הנובעים מפיתוח הכיכר העירונית מעל החניונים כאמור.

עו"ד רוני חלמיש: ההסכם נעשה בפטור ממכרז, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 198א לפקודת העיריות. העבודות לפיתוח הכיכר העירונית הכלולות בהסכם הפיתוח הן לשם יישומה של התכנית, ומיועדות לשרת במישרין את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיוור החדשות ושטחי המסחר והתעסוקה החדשים הכלולים בתכנית.

אינג' אוקסנה פרנק: הריני לאשר כי טרם חתימת ההסכם לא בוצעו במתחם עבודות פיתוח, ולא נעשתה כל התקשרות לעניין ביצוע עם גורם אחר וככלל, העבודות לפיתוח הכיכר העירונית הכלולות בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי היזם במגרש 52 ביעוד כיכר עירונית.



עיריית יהור-מונוסון

כמו כן, אני מאשרת שהתמורה בגין העבודות לפיתוח הכיכר העירונית שנקבעה בהסכם (בהתאם למחירון דקל בהפחתה של 30%) הינם בהתאם לתמורה המקובלת לביצוע עבודות מהסוג האמור וזאת בהתאם למכרזי העירייה / עיריות סמוכות לעבודות קבלניות מסוג זה בשנים האחרונות.

מר גל לניאדו: אני מאשר את דברי מהנדסת העיר גם בהיבט הכלכלי.

אינג' אוקסנה פרנק: מוצג בפני חברי הוועדה כתב כמויות מתומחר אשר מהווה את האומדן הראשוני המשוער לעלות העבודות לפיתוח הכיכר העירונית, הסך מסתכם בכ 1 מ"ש"ח אליהן מתייחס ההסכם. מדובר באומדן המקובל עלי ואני מאשרת אותו בהתאם להוראות סעיף 198א לפקודת העיריות.

מר גל לניאדו: מובא בפני חברי הוועדה אומדן הכנסות מהיטלי פיתוח בסך כ 30 מ"ש"ח כפי שנערך ע"י הוועדה המקומית, הסך מהווה את מקור המימון לעבודות. האמור באומדן נבדק על ידי ומקובל עלי. כמו כן מובא שמאות השמאי המכריע ד"ר ברזילי בועז מיום 23.3.25 בסך כ 16 מ"ש"ח להיטל ההשבחה בו היזם מחויב.

עו"ד רוני חלמיש: הסכם הפיתוח כולל תנאים אשר יבטיחו את איכות העבודה והפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים וכן הוראות הנוגעות לתקלות ותיקונים שהיזם חייב בהם כלפי העירייה.


עו"ד נטלי חן, משרד שרקון בן עמי: מצורפת לעיונכם חוות דעת משפטית שנערכה על ידי. חו"ד זו מאשרת כי אין מניעה משפטית להתקשר עם היזם בהסכם הפיתוח.

אינג' אוקסנה פרנק: יש לציין שביצוע עבודות פיתוח הכיכר העירונית ע"י יזמי הפרויקט עבור העירייה טומן בחובו יתרון מובהק בפן תיכנוני וביצועי בכל שלבי הביצוע, בעיקר בהליך פיתוח שטחים והתאמה בין בנייה ציבורית לבין הבנייה במגרשים הפרטיים, ביחוד לאור העובדה ביצוע הפיתוח ע"י היזם יביא לאחידות הבינוי במתחם ויטיב עם התושבים אשר יתגוררו במתחם. כמו כן, קיים יתרון מובהק בביצוע עבודות הפיתוח על ידי היזם, לאור סוגיות של אחריות ובדק אשר האחריות לגביהם תוטל עליו, כמי שמבצע את הפיתוח, לכל נזק ו/או תקלה ו/או נזילה שעשויה להיגרם לחלק התת קרקעי ולחניון שיימצא תחת השטחים הנ"ל, כאשר בכל האמור ועד לתום תקופת הבדק, על העירייה לא תוטל כל אחריות בנושא.


מר גל לניאדו: כפי שצינו בחו"ד, המחיר כפי שתשלם העירייה ליזם לפיתוח הכיכר אינו חורג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.


התשלום יבוצע על דרך של תשלום לפי ביצוע בפועל כנגד קבלת חשבוניות מתאימות, כאשר המקור התקציבי לתשלום זה הינו היטלי הפיתוח בהם מחויב היזם ושאותם ישלם לעירייה.

מר גיל סימנהויז: לאור האמור לעיל אני מעלה להצבעה את אישור הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות, זאת לאחר שהוועדה שוכנעה כי הסכם הפיתוח דרוש מטעמי חיסכון ויעילות וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה. החלטה: הועדה מאשרת פה אחד את הסכם הפיתוח בין עיריית יהוד – מונוסון לחברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ח.פ. 512836206 ביחס למתחם וניצמן אשכנזי


רוני חלמיש
יעמ"ש העירייה


אוקסנה פרנק
מהנדסת העירייה


גל לניאדו
גזבר העירייה


גיל סימנהויז
מנכ"ל העירייה

1
2



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co
Law Firm

8 יולי, 2025

לכבוד
עיריית יהוד-מונוסון

שלום רב,

הנדון: חוות דעת – התקשרות בהסכם פיתוח בפטור ממכרז – מתחם אשכנזי-העצמאות ביהוד-מונוסון

נתבקשתי לחוות דעתי ביחס להתקשרות עיריית יהוד-מונוסון (להלן: "העירייה") בהסכם לביצוע עבודות פיתוח עם היזם כהגדרתו להלן, בפטור ממכרז, לצורך ביצוע עבודות פיתוח בשטחים הציבוריים בתחום תכנית מס' 411-0738609 "התחדשות עירונית מתחם אשכנזי-העצמאות (להלן: "התכנית").

להלן חוות דעתנו:

א. רקע

- ביום 31.3.2024 פורסמה למתן תוקף התכנית, החלה במקרקעין הידועים כחלקות 26-35, 41-40 בגוש 6693 ברח' אשכנזי 20-8 (זוגיים) ו-ויצמן 5-1 (אי זוגיים) (להלן: "המקרקעין"), שעניינה התחדשות עירונית, ובמסגרתה יהרסו 10 בנייני מגורים קיימים בעלי 114 יח"ד וכנגדם יוקמו כ-444 יח"ד חדשות.
- חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ח.פ. 512836206 (להלן: "היזם") התקשר עם רוב בעלי הזכויות בחלקות 26-32 בגוש 6693 (להלן: "חלקות המגורים") בהסכמי פינוי ובינוי לצורך הקמת פרויקט התחדשות עירונית בתחום התכנית ובהתאם להוראותיה (להלן: "הפרויקט").
- במסגרת יישום הפרויקט ובהתאם להסכם הפיתוח שגובש בין הצדדים (להלן: "הסכם הפיתוח"), נוסף על הקמת שטחי ציבור מבונים בקומות הקרקע של מבני המגורים שיקים היזם במסגרת הפרויקט בתאי שטח 10, 11 לפי התכנית (להלן: "מבני הציבור"), על היזם לבצע, בין היתר, עבודות לפיתוח כיכר עירונית המצויה מעל חניונים תת קרקעיים שבכוונת היזם להקים בפרויקט (להלן: "הכיכר העירונית").
- לאור כך כי למעט פיתוח הכיכר העירונית, יתר המטלות הציבוריות, קרי, הקמת מבני הציבור על כל ההוראות הקבועות בהסכם הפיתוח לעניין זה, יחולו על היזם לאור היותן "מטלה ציבורית" – קומה מבונה במסגרת הוראה סטטוטורית בתב"ע תקפה, כאשר אין כל גורם אחר שיכול לבצע את הקמתה מבחינה מעשית, תתייחס חוות הדעת, לצורך בחינת ההתקשרות בפטור ממכרז, לעבודות פיתוח הכיכר העירונית על ידי היזם ומתן תמורה בגין ביצוע העבודות להקמתם, הכל כפי שיפורט להלן.

ב. משפטי

בחינת הפטור ממכרז

- 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 בנבו], 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 היוזמת 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 לזים 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 196א 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;



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co
Law Firm

(2) נוי 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 2158(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 המגורשים 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 במגורשים 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 השבחה 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 196 לחוק התכנון והבנייה שהיזם חב לעירייה בשל מימוש זכויות כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק האמור, ובלבד –



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co
Law Firm

(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, המתזיק 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 של תכנית מפורטת לבניית כ-444 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. מההוראה עולה כי "החזקה בזכויות" הינה לא רק מסוג בעלות או חכירה, אלא כוללת גם מי שהתקשר עם בעל קרקע "בהסכם שמטרתו פיתוח הקרקע ובניית מבנים בה, והוא זכאי מכוח ההסכם להפיק הכנסה מהקרקע או ליהנות מפירותיה של הקרקע כבעלים." (הגדרת "יזם" בסעיף 198א). היזם בענייננו עונה על תנאי זה, שכן בהתאם למידע המצוי בעירייה, מרבית בעלי הזכויות במקרקעין התקשרו וחתמו על הסכמי פינוי ובינוי עם היזם בהסכמי פינוי ובינוי.



Charcon, Ben-Ami, Asher & Co
Law Firm

16. מדובר בענייננו ב"עבודות פיתוח" כהגדרתן בסעיף 198א, היות ומדובר על פיתוח כיכר העירונית, אשר אין חולק כי תשרת במישרין בעיקר את המגרשים בתחום התכנית.
17. יתר התנאים לתחולת הסעיף מתקיימים גם הם: שכן טרם נחתמו הסכמי פיתוח אל מול יזמים/קבלנים אחרים לביצוע עבודות לפיתוח הכיכר העירונית וכן במסגרת הסכם הפיתוח, תיקבע תמורה שלא תחרוג מהמקובל בביצוע עבודה זו וזאת בהתאם לאומדן המטלות הציבוריות המתבסס על מכרזים דומים ו/או עבודות בהיקף דומה.
18. כמו כן, הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, וההתקשרות בו מיטיבה עם העירייה, שכן, העבודות לפיתוח הכיכר העירונית תבוצענה על ידי היזם אשר כבר פועל במקרקעין ותאפשר עבודה במקביל לעבודות הבינוי של בנייני המגורים באותו אתר עבודה. בנוסף, היות שהכיכר העירונית תמוקם מעל חניונים פרטיים שיקים היזם בפרויקט, בעצם ביצוע העבודות לפיתוח הכיכר העירונית על ידי היזם ולא על ידי העירייה, כל נושא האחריות לנוקים ובדק, תקלות שעשויות להיגרם לאיטום החניונים וכיוצא באלה, אשר נושאים מטבע הדברים עלויות ניכרות וחשיפה משפטית, יחולו במלואם על היזם.
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 עבודות לפיתוח כיכר עירונית.
20. לאור האמור לעיל, ישנו בסיס משפטי מוצק להחלתו של פטור ממכרז על התקשרות העירייה עם היזם לצורך העבודות לפיתוח הכיכר העירונית.
- ד. סיכום**
21. לסיכום, סעיף 198א מאפשר למעשה ליוזם בעל זכויות לבצע את עבודות הפיתוח לטובת העירייה בפטור ממכרז בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף, ומנגד העירייה רוכשת את הסמכות לשלם לו את התמורה בגין פיתוח הכיכר העירונית.
22. 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.
23. כמו כן, טרם התקשרות בהסכם פיתוח כאמור, על העירייה באמצעות מהנדס העיר וגזבר העירייה להציג חוות דעת שלפיה תמורת עבודות הפיתוח 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.
24. את החלטת הוועדה המקצועית וחוות הדעת המפורטות בסעיף 24 לעיל יש לפרסם באתר האינטרנט של העירייה, 7 ימים לפחות טרם הדיון בנושא במועצת העיר.



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 לפיתוח הכיכר העירונית בפטור ממכרז.

בכבוד רב,
נטליהן, ענייד

12

אמון ותחשיב היטלי פיתוח מתחם ויצמן אשכנזי העצמאות- האורה 18.3.25

הערות	כלל הפרוייקט	קניזת	נתוני בסיס
לפי תחשיב שביצע עורך הבקשה לא לפי היתרים)	מ"ר 13,249	100%	שטח בנוי לקניזת
שטח מגרש נלקח מהתב"ע טבלה 5	מ"ר 10,671		מגרש - קרקע
	מ"ר 95,895		שטח מבונה למגורים (עיקרי שירות מרפסות רגילות וזיזיות ובלטות)
	מ"ר 82,646		סה"כ שטח מבונה לאחר קניזת בניינים להריסה
	מ"ר 2,729		שטח מבונה למסחר והסעדה-צינור ודד-פנאי-חינוך
	מ"ר 13,644		נפת שטחי מסחר
גובה 5*2728.87	יח" 444		יח"ד-מגורים

סה"כ לתשלום כלל הפרוייקט	שטחים	תעריף העירייה	בסיס הישוב	אגרה/היטל
ה 1,490,934	82,646	18.04	מ"ר	תיעול וניקוז לשטח בנייה
ה 61,536	13,644	4.51	מ"ר	תיעול - נכס אחר לכל מ"ר מנפחו
ה 12,096,895	82,646	146.37	מ"ר	סלילת כביש לבניין
ה 499,110	13,644	36.58	מ"ר	סלילת כביש לכל מ"ר מנפח הבניין
ה 8,064,597	82,646	97.58	מ"ר	סלילת מדרכות לבניין
ה 332,786	13,644	24.39	מ"ר	סלילת מדרכות לכל מ"ר מנפח הבניין
ה 6,339,634	95,895	66.11	מ"ר	היטל שצ"פ - למ"ר בניין
ה 225,678	13,644	16.54	מ"ר	היטל שצ"פ - לכל מ"ר מנפח הבניין
ה 235,189	10,671	22.04	מ"ר	היטל שצ"פ - למ"ר קרקע
ה 29,346,358				סה"כ

מדובר באמון בלבד ולא בחיוב, לפי בקשה להיתר קיימת בתנאי סף מספר בקשה 20240599

DR. BARZILAY BOAZ
 CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
 Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
 שמאי מקרקעין מוסמך
 גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 23.03.2025

מספר בקשה: 2844-2024

מספרנו: 7294

לכבוד

ועדה מקומית לתו"ב יהוד - מונוסון
 ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
 (להלן "המשיבה")

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
 ע"י מר מאיר נדלר, שמאי מקרקעין
 (להלן "המבקש")

א.ג.ג,

החלטת שמאי מכריע

גוש 6693, חלקות 26-35,40-41; מתחם אשכנזי-העצמאות, יהוד מונוסון;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 2844-2024 מיום 29.12.24 לנכס הנדון.

1. מטרת ההחלטה:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חלופת תחשיב כולל הכנסות משימוש ביניים ודחיה של כל שווי המצב החדש:

חלופה הכוללת פטור בגין כלל שטחי הממ"ד:

מצב קודם				
שטח בנוי				
9,840				
שווי מ"ר בנוי				
22,000				
סה"כ שווי מצב קודם				
216,480,000				
מצב חדש				
מאות				
שטח	מיקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר	סה"כ	
6,300	0.95	9,200	55,062,000	עיקרי דירות קטנות
37,897	0.95	8,000	288,017,808	עיקרי דירות גדולות
1,529	1	13,800	21,095,577	עיקרי מסחר
סה"כ שווי זכויות בניה				
364,175,385				
עלות הריסה ופינוי				
-3,899,600				
עלות הקמת מבני ציבור				
-12,285,000				
שווי מצב חדש				
347,990,785				
דחיה				
שנים 5, שיעור היוון 6%				
0.747				
הכנסות משימוש ביניים				
21,035,337				
שווי מצב חדש בדחיה וכולל הכנסות משימוש ביניים				
280,984,453				
השבחה				
64,504,453				

חלופה הכוללת פטור שטחי ממ"ד של דירות קיימות בלבד:

מצב קודם				
שטח בנוי				
9,840				
שווי מ"ר בנוי				
22,000				
סה"כ שווי מצב קודם				
216,480,000				
מצב חדש				
מאות				
שטח	מיקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר	סה"כ	
6,300	0.95	9,200	55,062,000	עיקרי דירות קטנות
37,897	0.95	8,000	288,017,808	עיקרי דירות גדולות
1,529	1	13,800	21,095,577	עיקרי מסחר
1,200	0.95	9,200	10,488,000	שטח ממ"ד דירות חדשות קטנות
2,760	0.95	8,000	20,976,000	שטח ממ"ד דירות חדשות גדולות
סה"כ שווי זכויות בניה				
395,639,385				
עלות הריסה ופינוי				
-3,899,600				
עלות הקמת מבני ציבור				
-12,285,000				
שווי מצב חדש				
379,454,785				
דחיה				
שנים 5, שיעור היוון 6%				
0.747				
הכנסות משימוש ביניים				
21,035,337				
שווי מצב חדש בדחיה וכולל הכנסות משימוש ביניים				
304,488,061				
השבחה				
88,008,061				

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

14. החלטה

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

תוכנית משביחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 411-0738609	15.04.2024	₪ 64,504,453	בהתאם לשומות הצדדים - 25%*

* ההשבחה נקבעה בהתאם לחלופה המעניקה פטור לממ"ד בגין כלל יחידות הפרויקט (ראו נימוק בעמ' 72 לעיל) ובחלופה של הוספת הכנסה משימוש ביניים ליחידות קיימות עד להריסת המבנה (ראו בעמ' 73-74).

מכיוון שהדיון בנושאים אלה משפטי, הוצגו חלופות נוספות בעמ' 75-76 לעיל, על-פי עמדות הצדדים.

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

נערך ע"י

ד"ר בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך



עיריית יהוד-מונוסון

גזברות - הנדסה

15 יולי 2025

י"ט תמוז תשפ"ה

לכבוד

הועדה המקצועית לפי הוראות ס' 198 א לפק' העיריות

הנדון: חו"ד לעניין תמורת עבודות הפיתוח מתחם וייצמן-אשכנזי-העצמאות-אאורה

על פי סעיף 198 א לפקודת העיריות

חוות דעת זו ניתנת בקשר עם הסכם פיתוח במסגרתו, בין היתר, מתחייב היזם, אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, להקים עבור העירייה עבודות לפיתוח כיכר עירונית המצויה על שטחי חניונים תת-קרקעיים (להלן: "עבודות הפיתוח") לטובת מגרשי המגורים בפרויקט התחדשות עירונית שמקודם על פי הוראות תכנית מס' 411-0738609 "התחדשות עירונית במתחם אשכנזי-העצמאות" (להלן: "התכנית").

הרינו לאשר כי נכון למועד חוות דעת זו, טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח במקרקעי התכנית. בנוסף, הרינו לאשר כי בהתאם להוראת ס' 198 א(ב)(4) (ג) לפקודת העיריות, התמורה בגין עבודות לפיתוח הכיכר העירונית במגרשים 10, 11 הכלולות בטיוטת הסכם הפיתוח שהתגבש בעניין המתחם שבכותרת עם היזם ואשר יבוצעו על ידו, אינה תורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור. אישורנו זה נובע מהעובדה כי המחירון בו העירייה השתמשה בהסכם לפיתוח הכיכר ע"י היזם הינו דקל 2/25 בהפחתה של 30%.

המחירון התבסס על ממכרו של עיריית גבעת שמואל מ 7/23 -רשות סמוכה לעיריית יהוד-מונוסון וזאת בהתאם לנדרש בסעיף 198 א' (ב) (4) (א) -תוצאות מכרזים מ 18 חודשים האחרונים זאת נכון לקביעת תעריפי הפיתוח מול היזם ב 7/24 .

מכרז הפיתוח הקיים ומחייב כיום את העירייה מ 5/25 הינו מחירון משרד הבינוי והשיכון מינוס 15.5% או 14.4% ובהיעדר סעיף מתאים מחירון דקל מינוס 23.5% או 22.4% (ישנם שני זכיינים ולכן ננקבו שתי הנחות אותם הזכיינים), תעריפים שאינם מטיבים עם העירייה בהשוואה למחירון שנקבע ב 7/24 כאמור .



עיריית יהוד-מונוסון

בנוסף, מבדיקתנו, זכיין המכרז האחרון של חכ"ל יהוד-מונוסון מאמצע שנת 2022 הינו לפי מחירון משרד הבינוי והשיכון מינוס 8.7% ובהיעדר סעיף מתאים מחירון דקל מינוס 15% כך שהמחירים שננקבו בחוזה הפיתוח מיטבים עם העירייה גם לעומת מחירי חוזה קבלן הפיתוח של החברה הכלכלית בבעלות העירייה.

לבסוף יצוין כי בהתאם לתנאי ההתקשרות בהסכם, ביצוע עבודות הפיתוח ייעשה על ידי היזם באמצעות קבלן ביצוע מטעמו ויפוקחו על ידי מפקח מטעם העירייה. בכך, תישמר האפשרות לבצע פיקוח ובקרה על מהות עבודות הפיתוח והתמורה בגינן.


אינג' אוקסנה פרנק
מהנדסת העיר


רו"ח גל לניאדו
גזבר העירייה

וויצמן אשכנזי - כיכר עירונית - אומדן עבודות פיתוח-אילן אקריש

שטח כיכר לפי תבוע - 1333 מ"ר

האומדן מתייחס לשטח הפיתוח עד 40 ס"מ מתחת לפני הפתוח הסופי ואינו כולל את שאר השטח עד פני מרתף הכיכר מתוכננת על גבי מרתף חניה - יש לוודא מילוי 1.5 מטר מפני תקרת מרתף ועד פני פתוח מתוכננים עליויות 1.1 מטר נותרים מפני תחתית מצעים/אדמת גן (סה"כ 1.5 מטר) יחולו על הקבלן כולל פרט בית גידול לעצים- השלמות מילוי נברר, אדמה וכו

מס' סידורי	סעיף	יחידה	כמות	עלות ליח' בש"ח	סה"כ
1	ריצוף (70% משטח הכיכר)	מ"ר	930	250.00	232,500.00
2	גינון שיחים/דשא (30% משטח הכיכר)	מ"ר	403	150.00	60,450.00
3	עץ בוגר כל 50 מ"ר	יח'	26	1,000.00	26,000.00
4	השקיה - טפטפות, טבעות לעצים, המטרה	מ"ר	403	150.00	60,450.00
5	ראש מערכת, מחשב השקיה וארונות	קומפלט	1	40,000.00	40,000.00
6	מצעים עובי 30 ס"מ	מ"ק	280	175.00	49,000.00
7	אדמת גן עובי 40 ס"מ	מ"ק	162	70.00	11,340.00
8	אבן ג' / הידוק	מ"א	150	90.00	13,500.00
9	ריהוט - ספסלים, אשפתונים	מ"ר	930	9.00	8,370.00
10	פרגולה	קומפלט	1	60,000.00	60,000.00
11	ריהוט מיוחד	קומפלט	0	60,000.00	0.00
12	ברזיה קולר	קומפלט	0	70,000.00	0.00
13	ריסוס נגד עיישבי"ה בשטחי גינון וריצוף	יח'	1	26,000.00	26,000.00
14	דשן בשטחי גינון	מ"ר	1333	3.00	3,999.00
15	ניקוז	מ"ר	403	5.50	2,216.50
16	תאורה	קומפלט	1	15,000.00	15,000.00
17	סה"כ	קומפלט	1	200,000.00	200,000.00
	בצמ 10%				808,825.50
	סה"כ כולל בצמ				80,882.55
	מע"מ 17%				889,708.05
	סה"כ כולל מעמ				151,250.37
					1,040,958.42