

14 אוקטובר 2024

**פרוטוקול ועדת מקצועית מיום 7.10.2024 לעניין הסכם פיתוח בין המועצה לבין החברה לפיתוח קסריה**  
**– בהתאם לסעיף 198 לפקודת העיריות [נוסח חדש]**

**משתתפים:**

גב' קרן זיאנו – מנכ"לית המועצה.  
רו"ח אורלי ירדן – גזברית המועצה.  
אדרי אריה רפפורט – מהנדס המועצה.  
עו"ד יניר גור – היועץ המשפטי למועצה.

**מהלך דיון:**

**יועמ"ש:**

סעיף 198 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובע, כי הסכם פיתוח טעון המלצה של הוועדה המקצועית וזה מהות הדיון כאן. לאחר הדיון שקיימנו ביום 29.8.24, היו לגזברית השגות לעניין הסכם הפיתוח.

**גזברית:**

בהמשך לאישור הוועדה משיבה קודמת מצאתי לנכון כי יש צורך להעמיק את הבדיקה מכמה סיבות:

- בתחשיב הקודם לא היה אומדן כמויות מפורט של עבודות עתידיות אלא נרשם כסכום אחד - נושא זה טופל ולבקשתי הועבר אומדן כמויות פרלימינרי שהסתכם ב- 8,392,407.66 ₪. האומדן נבדק ע"י מהנדס המועצה ואני נסמכת על בדיקתו.
- לא ניתן פירוט לגבי עבודות העבר הן מבחינת מיקום העבודות והן מבחינת הכמויות והעלויות פר יחידה. נושא זה טופל ולבקשתי הועבר פירוט העבודות שבוצעו עד היום לפי סוג התשתיות שבוצעו, כמויות ועלויות ליחידה. תחשיב זה מסתכם ל- 12,438,861 ₪ כולל מע"מ. התחשיב נבדק על ידי מהנדס המועצה ואני נסמכת על בדיקתו. כמו כן, חפ"ק ציינו על המפה את מיקום העבודות דבר שאיפשר לבדוק כי כל העבודות שנלקחו בחשבון נמצאות בתוך השטחים נשוא ההסכם.
- בהסכם הפיתוח הישן מופיעים גושים וחלקות שאינם תואמים לגושים וחלקות שקיימים היום. הוצאנו מהארכיון את המפות עם הגושים והחלקות הישנים ע"מ לבדוק שאין חפיפה בין הגושים וחלקות בהסכם הישן לאלה שבהסכם החדש.
- סכום עלות העבודות שצויין בהסכם הפיתוח היה שגוי - הנושא תוקן.
- סכומי היטל ההשבחה שנוכרו בהסכם הפיתוח ובח"ד של המהנדס היו שגויים והם הוסרו מן ההסכם שכן ההסכם לא כולל בתוכו את היטלי ההשבחה אלא רק את היטלי הפיתוח.
- ביקשתי לציין במפורש את הגושים והחלקות בהסכם של מתחם 1 כדי ליצור ודאות נוספת לגבי השטחים נשוא ההסכם - הנושא טופל.
- ביקשתי להסיר את חלקה 13 שלא שייכת להסכם אלא לחברת החשמל ובה אמורה להיות תחנת מיתוג וככל שתהיה שם בניה בעתיד יחויבו היטלים עפ"י חוק - הנושא טופל.

- העברתי את ההערות של רו"ח אופיר בוכניק (יועץ כלכלי להסכם מטעם המועצה) לנושא ייחוס עבודות הפיתוח לאזורים ספציפיים על פי מפת הכבישים, בהתאם לכך התקבלה התייחסותו של מהנדס החפ"ק. הסברים אלה אפשרו לוודא כי עלויות הפיתוח שנקחו בחשבון התייחסו לאזורים נשוא ההסכם.
- קיבלתי חו"ד מעו"ד עופר שפיר לנושא הסתמכות על חו"ד יועצים המצורפת לחוות דעתי. חו"ד זו אפשרה לנו להפעיל שיקול דעת שלא לאמץ חלק מהמלצותיו של היועץ.

לסיכום, מצורפת חוות דעת מתוקנת ועל פיה אני ממליצה לאשר את הסכם הפיתוח וזאת מכל הנימוקים המפורטים בה.

**מהנדס:** אני חוזר על האמור בחוות דעתי ועל המלצתי מהדיון הקודם. יש יתרון בלקדם את הפיתוח של המקרקעין במתחם 1 באמצעות הסכם פיתוח, וזאת מטעמי חיסכון ויעילות. ההתקשרות והתנאים בהסכם מיטבים עם המועצה ולכן ומכל הנימוקים שפירטתי אני סבור שיש מקום להמליץ למליאת המועצה לאשר את ההסכם.

**מנכ"לית:** גם אני מצטרפת להמלצה לחתום על הסכם הפיתוח לאור היתרונות שלו שעולים לדעתי על כל חיסרון.

**יועמ"ש:** לאור האמור לעיל, ולאחר שהתקיימו כל התנאים לפי סעיף 198א' לפקודה ניתן להמליץ למליאת המועצה לאשר את ההתקשרות בהסכם הפיתוח.

### החלטה

הוועדה המקצועית ממליצה פה אחד למליאת המועצה לאשר את הסכם הפיתוח ואת ההתקשרות עם החפ"ק בפטור ממכרז. הוועדה המקצועית שוכנעה כי התקיימו כל התנאים הקבועים בסעיף 198א' לפקודה, וכי הסכם הפיתוח נדרש מטעמי חיסכון ויעילות, והתקשרות בו מיטובה עם העירייה.

קרון ז'ינו  
מנכ"לית המועצה המקומית  
פרדס חנה - כרכור  
קרון ז'ינו

  
אריה רפפורט

  
יגור גור

רו"ח אורלי ירדן  
גזברית  
מועצה מקומית פרדס חנה-כרכור  
אורלי ירדן

יום רביעי 09 אוקטובר 2024

**חוות דעת גזברית להסכם פיתוח מתחם תעסוקה 1 בפארק תעשיות קיסריה**

1. התוכנית מכוחה נובע ההסכם הינה 308-0817866.
2. החלקות נשוא ההסכם הן: 7, 8, 10-12, 20, 30 וחלק מחלקה 6. בגוש 12347.
3. חו"ד זו ניתנת על פי כתב כמויות פרלימינרי שבוצע לצורך הסכם הפיתוח ע"י אפשטיין לוי ניהול פרויקטים בע"מ שנשכרה לכך על ידי החברה לפיתוח קיסריה- מצורף לחו"ד נספח א'.
4. חו"ד זו נסמכת על חו"ד של עו"ד עופר שפיר לעניין הסתמכות על חו"ד יועצים מיום 02.09.24-מצורף לחו"ד נספח ב'.
5. ההסכם מבוסס על תעריפי היטלים שנקובים בחוק העזר(סלילת רחובות) התשע"ז 2017 ההסכם אינו כולל מנגנון לפיצוי המועצה במידה והתעריפים יתעדכנו.
6. הסכם זה אינו כולל היטלי השבחה.
7. בתחום התוכנית קיימים שטחי תעסוקה ומסחר למימוש בהיקף כולל של מעל 100,000 מ"ר. בשלב זה מבוקש לממש רק 90,000 מ"ר שטחי בניה.
8. מוסכם כי אם החברה תבקש לממש בעתיד שטחים נוספים, תשלם עבורם את היטלי הפיתוח על פי חוקי העזר שיהיו תקפים לאותה עת.
9. על פי תחשיב שערך מהנדס המועצה, היטלי הפיתוח עפ"י חוקי העזר העירוניים עומד על 25.9 מיליון ₪.
10. על פי התחשיב הפרלמינרי ותחשיב ריכוז עלויות עבודות עבר(נספח ג'), שנבדקו ואושרו על ידי מהנדס המועצה ועל פי חוות דעתו, עלות הפיתוח הנה 26.3 מיליון ₪.
11. ידוע לחברה לפיתוח קיסריה כי ההסכם הינו פאושלי ועליה לבצע את כל העבודות המצוינות במסמכי הסכם הפיתוח למרות הפער שנוצר בסך של כ 400 אש"ח, פער זה יכוסה ממקורותיה של החברה.
12. נכון למועד זה אין למועצה הסכם לביצוע עבודות הנדסיות של פיתוח תשתיות ציבוריות בהיקף הכספי המפורט.





#### סיכום והמלצות

- קיים פער בין העלויות בפועל לתחשיבי פוטנציאל היטלי הפיתוח.
- ביצוע עבודות הפיתוח על ידי המועצה יעמיד את הרשות בחשיפה תקציבית ותזרימית ארוכת טווח.
- מתווה של הסכם פיתוח יחסוך מימון ביניים במיליוני שקלים שהיה נדרש לאור חוסר הודאות לגבי קצב מימוש הבניה וגבית ההיטלים.
- יחסכו ערבויות בנקאיות הנדרשות לביצוע עבודות הפיתוח לפי שלבים.

לאור האמור לעיל המלצתי להתקשר בחוזה פיתוח בהתבסס על הנתונים והתנאים הנ"ל.

בכבוד רב,  
רו"ח אגדל ירדן  
גזברית המועצה המקומית



26 באוגוסט 2024

כ"ב אב תשפ"ד

הנדסה 24048

**חוות דעת לפי סעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה) –**

**לאישור הסכם פיתוח מתחם תעסוקה 1 בפארק תעשיות קיסריה**

להלן חוות דעתי בעניין שבנדון כדלקמן:

1. התוכנית מכוחה נובע ההסכם הינה 0817866-308. המתחם – מתחם 1, נמצא בשוליים המזרחיים בתחום הפארק, מדרום לכביש 651 (דרך הים) ובתחום השיפוט של המועצה. מדובר במתחם המיועד לתעסוקה, מרלוגים ומסחר (בהיקף מצומצם). המתחם זמין לפיתוח. לצורך מימוש הזכויות, נדרש לבצע עבודות פיתוח של תשתיות ציבוריות הנדסיות, לרבות תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורת רחובות וסלילת כבישים ומדרכות. עבודות אלו חוסות תחת הגדרה של "עבודות פיתוח" כהגדרתן בסעיף 198א' לפקודה.
2. החלקות נשוא ההסכם הן: 7, 8, 10-12, 20, 30, וחלק מחלקות 6, 31. בגוש 12347. חלקות אלו מצויות בבעלות קרן רוטשליד בניהול החברה לפיתוח קיסריה, לאור האמור החפ"ק עונה על ההגדרה של "יזום" כקבוע בסעיף 198א' לפקודה.
3. בתחום התוכנית קיימים שטחי תעסוקה ומחר למימוש בהיקף כולל של מעל 100,000 מ"ר. בשלב זה מבוקש לממש רק 90,000 מ"ר שטחי בניה.
4. תחשיב היטלי הפיתוח עפ"י חוקי העזר העירוניים עומד על 25.9 מיליון ₪.
5. היקף עלות הפיתוח עפ"י אומדנים מפורטים שהוכנו ע"י צוות מהנדסים מקצועי עומד על 26.3 מיליון ₪. אומדן זה תואם את הוצאות העבודות ההנדסיות הציבוריות, הנדרשות לביצוע המתחם. מצ"ב לחוות דעת זו האומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות ליישום התוכנית שכוללים גם את התמורה המקובלת לביצוע העבודות על ידי המועצה, ותחשיב היטלי הפיתוח. התמורה
6. נכון למועד זה אין למועצה הסכם לביצוע עבודות הנדסיות של פיתוח תשתיות ציבוריות בהיקף הכספי המפורט. לאור האמור מתקיים התנאי הקבוע בסעיף 198א'(ב)(2) לפקודה.



7. קיים יתרון הנדסי בביצוע עבודות הפיתוח נשוא הסכם זה ע"י חפ"ק, לאור ביצוע התאמות לתשתיות קיימות אשר בוצעו בעבר על ידם, וברצף לעבודות פיתוח זהות המבוצעות בשטחי הפארק שאינם בתחום הרשות המקומית. הסכם הפיתוח כולל תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.
8. לאור האיזון הכספי והיתרון ההנדסי המפורט, איננו רואים מניעה להתקשר בהסכם פיתוח זה ואף ממליצים על ביצוע העבודות באמצעות הסכם הפיתוח.

בכבוד רב,

אדיר אביה רפפורט

מהנדס המועצה