



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

פרוטוקול

מישיבת הועדה המקצועית ע"פ סעיף 198 (א) שהתקיימה ביום רביעי ל בניסן התשע"ז
ה- 26/4/2017 בשעה 14:00 בעירייה.

נוכחים:

מר רחמים צאלח – מנכ"ל העירייה
מר יעקב כהן – גזבר העירייה
עו"ד אריאל ארונוביץ – יועץ משפטי
אינג' יהושע אבישר – מהנדס העירייה

מוזמנים:

אינג' אורן אליתים – יועץ מלווה לפרוייקט מטעם העירייה

עו"ד אריאל ארונוביץ – כפי שזכור לנו מהסכם הפיתוח עם חברת נווה אור לצורך אישור ההסכם עם החברה לפיתוח קיסריה בשם קרן קיסריה, נדרשת המלצתנו על ההתקשרות בהסכם מהטעם שמתקיימים התנאים האמורים בסעיף 198 א' (ב) לפקודת העיריות וכן שהסכם הפיתוח נדרש מטעמי חסכון ויעילות וההתקשרות מטיבה עם העירייה.

בטרם נבחן את התקיימות התנאים עלינו למעשה להיווכח כי עלות עבודות הפיתוח הצפויה ע"פ האומדן היא לפחות שווה או גדולה מתשומות העיריה המושקעות בהתאם להסכם הפיתוח המסתמן, קרי מלוא חיוב אגרות והיטלי פיתוח הקיימים ושעומדים להתאשר (היטל השצ"פ) בתוספת 45% מהיטל ההשבחה שנקבע בשומת השמאי מטעם הועדה כנגזר מהסכם העקרונות שנחתם בין הצדדים לפני מספר חודשים.

היטל ההשבחה בהתאם לשומת השמאי ידוע לנו ועומד על 260,665,715 ₪ בהנחה שבמסגרת ההסכם חפ"ק לא תערער עליה.

לעניין פוטנציאל האגרות וההיטלים אני מציע שנשמע את גזבר העירייה.

יעקב כהן – העברתי את התעריפים לבחינת הפוטנציאל לאינג' אורן אליתים עימו התקשרנו בין היתר למטרה זו, בהתאם לטבלת התעריפים המצורפת.

תשומת ליבכם לכך שתעריפי הסלילה והתיעול עברו רה-תיחשוב מאושר על ידי משרד הפנים, ואולם בשלב זה רק הרה – תחשוב של התיעול פורסם ברשומות ולכן בכל הנוגע לסלילה נקבתי בתעריף שבחוק העזר כשהוא ממודד בהתאם לחוק העזר לאור עקיבא (הצמדה למדד).

יצויין כי אילו הייתי נוקב בתעריף החדש לא היה שינוי משמעותי בתוצאה.

בכל הנוגע לאגרת הנחת צינורות וביוב נקבתי בתעריף ההיסטורי שהיה נכון ליולי 2009 וזאת בהתאם לכללי ההתייעלות הכלכלית שפירסמה רשות המים בשלהי שנת 2014.

אשר לתעריף השצ"פ הרי שלגביו נקבתי בתעריף שאושר על ידי חברת גיגה מטעם משרד הפנים (רצ"ב טבלה מס' 1).



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

אורן אליתים – לקחתי את התעריפים שהעביר לי הגזבר וכפלתי אותם בסך המטרים הרבועים לבנייה ובסך שטחי המגרשים הרשומים בתב"ע (אלו שמשקפים את המגרשים בפועל ולא את הגודל המינימלי כפי שמצויין בטבלה 5 בתקנון התב"ע) וסכמתי אותם והתוצאה שקיבלתי היא 284,500,016 ₪.

אם נוסיף על זה 45% מהיטל ההשבחה נקבל 401,799,588 ₪.

סכום זה הינו מכסימלי ומהווה את מלוא מקורות העירייה המועמדים לקיזוז במסגרת הסכם הפיתוח המסתמן.

אבקש להבהיר כי במטרים לבנייה חישבתי את כל המטרים לבנייה הן עבור מגורים, מסחר ומתקנים הנדסיים, כלומר כל זכויות הבנייה למעט מבנה ציבור.

רצ"ב טבלה מס' 2 .

יעקב כהן – אני עברתי על התחשיב שהכין אורן ומצאתי שהוא נכון.

אינג' יהושע אבישר – לעניין אומדן עלות ביצוע עבודות הפיתוח אינג' אורן אליתים ישב מטעמי עם החפ"ק וקיבל את האומדן שהם ערכו שעומד על 444,657,162 ₪ כולל מע"מ לעבודות עצמן בלבד ובודק אותו.

אינג' אורן אליתים – הבדיקה נעשית על בסיס ניסיון שנלמד מפרוייקטים אחרים שבוצעו על ידי משרד השיכון עבור עיריית אור-עקיבא במרץ 2015 וכן בדצמבר 2013 (בשכונה הצפונית והמע"ר בהתאמה) על זה צריך להוסיף עלויות תיכנון, פיקוח וכו' הנאמדות על דם בסך 60,486,837 ₪ כך שבסך הכל העלות לדידם עומדת על 505,144,000 ₪.

סכום העבודות כולל 10% בגין עבודות שאינן צפויות (בצ"מ) וזה אחוז מקובל בנסיבות אלו.

עו"ד אריאל ארונוביץ – החוק מחייב שהאומדנים יתבססו ככל האפשר על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי העירייה או עיריות בעלות מאפיינים דומים או בעבורן הכל אם תוצאותיהם פורסמו ב-18 החודשים שקדמו לעריכת האומדנים.

האם אין אומדנים קרובים יותר בזמן שמתאימים לנו?

אינג' יהושע אבישר – האומדנים שבהם נעזר אורן משקפים בהחלט את העלויות הצפויות כאן למעט עבודות הניקוז שבתכנית דן שהן מיוחדות וקיבלו ביטוי באמצעות ותוספת מעבר לעלויות באומדנים הנ"ל.

אינג' אורן אליתים – נתוני מכרזים שמפרסמות רשויות בעלות מאפיינים דומים אינם מפורסמים.

היחידה שמפרסמת את נתוני המכרזים אותם היא עורכת היא רמ"י ובמכרזים שלה בערים בעלות מאפיינים דומים התוצאות שהתקבלו קרובות מאוד לתוצאות בהן נקבתי.



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

כך למשל במכרז שהסתיים שלשום בראשון לציון העלות הממוצעת ליחידת דיור עמדה על 150,442 ₪ ליחידת דיור מדובר בשכונת הנרקיסים בראשון לציון ומס' המכרז הוא 308/2016.

בדקתי את האומדן שהכנתי על בסיס העלות ליחידת דיור ממוצעת במכרזים שפרסם משרד השיכון כאמור: במכרז מס' 2014/311 במתחם 34216, התוצאות היו 201,503 ₪ ליחידת דיור ובמתחם 34217 עלות הפיתוח ליחידת דיור ממוצעת עמדה על 166,050 ₪ ובמכרז המע"ר מדצמבר 2013 כאמור, מספר מכרז 2013/237 במתחם 31622 הוצאות פיתוח ליחידת דיור עמדו על 144,302 ₪ ובמגרש 31623 הוצאות הפיתוח עמדו על 132,820 ₪.

בעבודות הפיתוח דגן על פי אומדנים שסופקו על ידי החפ"ק וטרם אושרו על ידי, הוצאות הפיתוח הממוצעות ליחידת דיור עומדות על כ- 145,156 ₪ ליחידת דיור ואלו ע"פ מקורות העירייה המכסימליים הן עומדות על 115,460 ₪, וזאת כאשר לוקחים בחשבון רק את יחידות הדיור בשעה שהיה נכון גם לתרגם את השטחים המסחריים ליחידות דיור דבר שהיה מוביל עוד יותר להקטנת הוצאות הפיתוח הממוצעות ליחידת דיור.

לפי זה אם היינו מתרגמים כל 115 מ"ר מסחר ליחידת דיור היינו מקבלים תוספת של 304 יחידות דיור ואז העלות הממוצעת הייתה יורדת לכ- 106,000 ₪.

עלות ממוצעת זו אכן עומדת בקנה אחד עם מכרזים של משרד השיכון אך חשוב לציין כי סטנדרט הפיתוח המוצע גבוה מהשכונות שצויינו לעיל ובנוסף גודל השצ"פים המוצעים מתוקף התוכנית גדול יותר לאור מגבלות הבניה מכבישים ארציים מס' 2 ו-4.

אינג' יהושע אבישר - עלות עבודות הפיתוח המינימליות להתקשרות בהסכם הפיתוח זולה מעלות הצפויה בפועל במכרזים שתפרסם החפ"ק שוודאי יביאו לתוצאות זולות יותר מהאומדן כלומר התקשרות העירייה בהסכם פיתוח המבוסס על קיזוז פוטנציאל האגרות וההטלים ו- 45% מהיטל ההשבחה מהאומדן או מעלות הביצוע בפועל לפי הנמוך, **מיטיבה עם העירייה.**

עו"ד אריאל ארונוביץ - התחלנו את הדיון בכך שהזכרתי שזהו הסכם הפיתוח השני שאנו כורתים בשיטה זו אך לא שמעתי נתונים על העלות הממוצעת ליחידת דיור בהסכם הפיתוח הראשון בשכונת נווה אור.

אינג' אורן אליתים - אכן העלות במסגרת אותו הסכם הייתה נמוכה יותר היות ומדובר בתוכנית השבחה לשטח תעשייה מפותח אשר לא נכללות בעבודות הפיתוח, עבודות חפירה, מילוי וכן תשתיות עורקיות משמעותיות בתחום התוכנית ואילך עד לפתרונות הקצה, לדוגמא: קווי ביוב מאספים תחנות שאיבה וכו'.

כ"כ סטנדרט הפיתוח המוצע הן בתשתית והן בשטחים הציבוריים הפתוחים גבוה יותר.

עו"ד אריאל ארונוביץ - קיבלנו מהגזבר ומהנדס העיר אישור לכך שהתמורה בהסכם הפיתוח המסתמן אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע העבודות וכן ידועים לנו מהם אומדן היטלי הפיתוח והיטל ההשבחה.

כעת נותר לוודא שהעירייה לא התקשרה בחוזים לביצוע עבודות הפיתוח בהיקף העולה על מחצית האומדן או שכלל עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח המסתמן יבוצעו על ידי



עיריית אור עקיבא לשכת המנכ"ל

חפ"ק במגרשיה ושעבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפיתוח המסתמן יעשו לשם יישום התב"ע ומיועדות לשרת במישרין ובעיקר את המגרשים בתחום התוכנית לשם בנייה ואיכלוס של יחידות הדיור החדשות ושטחי המסחר הכלולים בתוכנית.

יעקב כהן – אני מאשר שלא כרתנו כל הסכם לביצוע עבודות פיתוח בתחום התוכנית.

אינג' יהושע אבישר – עבודות הפיתוח שנכללות בהסכם הפיתוח יבוצעו על ידי חפ"ק אך ורק בשטחים שאמורים להירשם ע"ש העירייה והן דרושות במישרין בעיקר עבור יחידות הדיור החדשות ושטחי המסחר הכלולים בתוכנית.

לדוגמא: אין ספק שהכביש העורקי לאורך התוכנית ישרת גם את יתר תושבי העיר אך ברור שהוא ישרת בעיקר את התושבים שיתגוררו בשכונה החדשה שתיבנה.

באותו אופן גני הילדים והמעונות ובתי הספר שיבנו בתחום השכונה ישרתו את תושביה גם אם ירשמו אליהם מיעוט של תושבי העיר המתגוררים מחוץ לשכונה.

עו"ד אריאל ארונוביץ – בזאת מתקיימים כל התנאים להמליץ בפני מועצת העירייה על התקשרות בהסכם הפיתוח ואני מציע שנחליט להמליץ כאמור.

החלטה

הועדה ממליצה בפני מועצת העיר להתקשר בהסכם פיתוח עם החברה לפיתוח קיסריה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח בשכונת אור ים.

בכבוד רב

רחמים צאלח יהושע אבישר אריאל ארונוביץ יעקב כהן
מנכ"ל העירייה מהנדס העירייה יועץ משפטי גזבר העירייה