

06 בפברואר, 2025

ידי כסלו, תשפ"ה

לכבוד
מועצת העיר הרצליה

לכבוד
הוועדה המקצועית

הנדון: פטור ממכרז לעבודות פיתוח

1. חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן-החברה), הגישה ויזמה תכנית הר/מק/2291 הקובעת מסגרת להתחדשות עירונית במתחם שיכון וייצמן בהרצליה (להלן-התכנית);
2. עפ"י הצהרת החברה היא בגדר "יזם" כהגדרת מונח זה בסעיף 198א(א) לפקודת העיריות.
3. התכנית כוללת הוראות לפינוי - בינוי וכן הוראות ביחס לשטחי ציבור;
4. נערך הסכם עקרונות בין העירייה לחברה אשר אושר ע"י מועצת העיר. בהסכם העקרונות נקבע כי ייחתמו הסכמי פיתוח פרטניים ביחס לכל מתחם.
5. פטור זה מתייחס להסכם פיתוח פרטני, בין העירייה לחברה, בעניין מתחם 2, המצוי בתחום התכנית, הכולל הוראות נוספות מעבר לאלו של הסכם העקרונות. מתחם 2 כולל 448 יחידות דיור, וכן עבודות פיתוח, לרבות תכנון וסלילת דרכים ותשתיות עירוניות תת קרקעיות
6. ההסכם המובא בפניכם בין העירייה לחברה בפטור ממכרז, מתייחס לעבודות פיתוח שהחברה תבצע, ובהן תכנון ופיתוח נופי, סלילת דרכים ותשתיות עירוניות תת קרקעיות.
- יובהר כי הנ"ל יבוצע במימון העירייה, למעט עבודות אשר מופיעות באומדן במבנה "עבודות ע"ח אזורים"
7. העבודות על פי הסכם זה יבוצעו על ידי החברה מכוחו של סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] המאפשר ביצוען של עבודות פיתוח ללא מכרז. בהתאם לאמור בסעיף 198א. לפקודת העיריות - פטור ממכרז לעבודות פיתוח, הרינו לחוות דעתנו כדלקמן:
 - א. עבודות הפיתוח הכלולות בהסכם זה, ייעשו לשם יישומה של התכנית ונועדו לשרת במישרין את המגרשים בתחום התכנית, לשם בנייה ואכלוס של יחידות הדיור החדשות.
 - ב. האומדן של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית ואשר נכללים בהסכם הוא בסך של כ- 8.85 מיליון ש"ח. אומדן זה אינו עולה על אומדן התמורה המקובלת לעבודות מסוג זה; מצ"ב האומדן כנספח לחוות הדעת וכחלק נפרד ממנה.
 - ג. על פי נתונים שהתקבלו מחברת ניסים שוקר מהנדסים יועצים בע"מ, האומדנים האמורים התבססו, על מכרזים לעבודות מאותו סוג שנערכו על ידי החברה לפיתוח הרצליה בע"מ עבור עיריית הרצליה ב-18 חדשים שקדמו לעריכת האומדנים, וזאת על פי הנתונים שהתקבלו מהחברה לפיתוח הרצליה.

- ד. נכון למועד זה, טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות פיתוח בהיקף כספי העולה על מחצית האומדן לעניין עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום התכנית.
- ה. כלל עבודות הפתוח שיכללו בהסכם הפתוח יבוצעו ע"י החברה במגרשים שהיא מחזיקה.
- ו. אומדן עבודות הפיתוח שיכללו בהסכם הפתוח אינו חורג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.

8. אומדן היטלי הפיתוח בגין התכנית הינו כדלקמן:

- א. היטל סלילה: כ- 16.9 מיליון ש"ח.
- ב. היטל תיעול: כ- 3.7 מיליון ש"ח

סה"כ היטלי פיתוח במצטבר: כ- 20.6 מיליון ש"ח.

(כל הסכומים נכונים למועד עריכת חוות דעת זו)

9. אומדן מוערך לביצוע העבודות הינו כ- 8.85 מיליון ש"ח כולל מע"מ.
(האומדן המדויק במסמכים המצורפים)



חנה חרמש, מהנדסת העירייה



רוני חדד, גזבר העירייה