



**פרוטוקול ישיבת הועדה המקצועית שהתכנסה ביום 18.8.2019  
בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות**

**משתתפים:**

אילן בן עדי, מנכ"ל העירייה  
עודד לוי, גזבר העירייה  
דורון חזן, מהנדס העיר  
עו"ד איל אילוז, סגן יועמ"ש לענייני תכנון ובניה

**נכחו:**

עו"ד מירב ביטון, מנהלת מחלקת נכסים  
עו"ד לימור ספצ'יק, הררי טויסטר ושות'

**על סדר היום:**

הועדה המקצועית התכנסה על מנת לבחון התקשרות בין העירייה לבין י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "היזם") לביצוע הכנה לקומות נוספות על מבנה גן ילדים שיקים היזם כחלק ממטלות ציבוריות שהוטלו עליו בתכנית בנין עיר;

**מהלך הישיבה:**

מהנדס המועצה הציג בפני הועדה המקצועית את התוכנית והצביע על כך שיש לבצע את עבודת ההכנה לקומות נוספות ע"י היזם: היזם הוא בעלים של למעלה מ- 50% מהשטחים במסגרת תב"ע 67/104/03/3. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית למעלה מ- 100 יחידות דיור חדשות. במסגרת התכנית נדרש היזם להקים בין היתר, שני מבנים יבילים בחלקות 16 ו- 17 שישמשו באופן זמני כגני ילדים.

היזם ביקש להמיר התחייבות זו בהקמת מבנה קבע שיכלול שתי כיתות גן ילדים במגרש סמוך- גוש 2190 חלקה 24.

העירייה הסכימה להצעה בכפוף לכתב התחייבות שנחתם והליכי רישוי מתאימים, שכן הקמת המבנה הקבוע תואמת את צרכי העירייה.

בנוסף, ביקשה העירייה כי מבנה הקבע יכלול הכנה באופן שיאפשר לעירייה להקים עד שלוש קומות נוספות מעליו בעתיד.

היזם התנה את ביצוע ההכנה בתשלום ע"י העירייה.

למעשה- לנוכח העובדה כי היזם מבצע את הקמת בית הספר- ומאחר ויש לבצע את ההכנה בהלך הבניה- חובה לבצע זאת באמצעות היזם, כך גם היעיל ביותר. יהא בכך כדי לזרז את הביצוע, שכן בהתאם לשלבויות התכנית ובהתאם להסכם וכתב ההתחייבות- היזם אינו יכול לקבל טופס 4 לחלק מהמבנים אלא לאחר הקמת מבנה זה.

המבנים והתוספת נועדו לשמש את המקרקעין הכלולים בתכנית.

**גזבר העירייה והמהנדס הציגו בפני הועדה המקצועית:**

1. עלות של התוספת כאמור הינה 231,117 ₪ ועוד מע"מ בהתאם לתמחור וכתב כמויות שהעבירה חברת רולן בע"מ, אשר היא החברה המייצרת את התוספת הנדרשת לשלד. בהתאם לכך- התמורה שנקבעה בהסכם הפיתוח אינה חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
2. הובהר כי לא ניתן להסתמך במקרה זה על תוצאות של מכרזים, שכן התשלום במסגרת ההסכם הינו רק עבור התוספת לצורך הכנה לקומות נוספות. תוספת זו לעולם אינה מתומחרת בנפרד, ולא ניתן ללמוד על עלותה ממכרזים לבניה או הצבת מבנים.
3. גזבר העירייה אישר, כי טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות בתחום התוכנית בהיקף כספי העולה על מחצית אומדן העבודות נשוא ההסכם.
4. אומדן היטל ההשבחה בגין התכנית- 23,325,000 ₪ בהתאם לשומת השמאי נתי נוימן.

הועדה המקצועית השתכנעה כי מדובר בהתקשרות בעלת יתרונות רבים לעירייה- וכי הסכם הפיתוח נדרש, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

**החלטות:**

1. להמליץ למועצה להתקשר עם היזם בהסכם הפיתוח המוצע. הכולל תנאים שיבטיחו את איכות העבודות ואת אחריות היזם לבדק ולתיקון ליקויים ככל שיהיה בכל צורך, ולרבות ערבות ביצוע בסך 25,000 ₪.
2. התשלום יבוצע כקניזוז מחיוב היטל ההשבחה אשר יידרש היזם לשלם עבור מימוש שיבוצע לאחר סיום ביצוע העבודות נשוא ההסכם הפיתוח.

 גזבר העירייה אייל אילוז, עו"ד מ"ר 34126 מושגה ומ"מ ליועץ המשפטי עיריית אשדוד יועמי"ש העירייה	 מנכ"ל העירייה ירון חזן אדריכל ומנהל ערים מהנדס העיר עיריית אשדוד
--	--

איילוז, עו"ד  
מ"ר 34126  
מושגה ומ"מ ליועץ המשפטי  
עיריית אשדוד

31 במרץ 2019  
ר - 57909

לכבוד  
מר משה (צ'יקו) בן אריה  
י.ח. דמרי בע"מ  
א.נ.,

**הנדון: גן ילדים דו כתתי – י.ח. דמרי - אשדוד**

להלן תימחור וכתב כמויות לשינוי הכנת שלד וביסוס של גן ילדים דו כתתי לנשיאת 3 קומות עתידיות (במקום אחת):-

תיאור העבודה	מס' סעיף	יח'	כמות	מחיר יחידה	סה"כ
1 תוספת שלד לעמודים ולקורות רצפה וגג עמודים-36 יח'x3.4 מ'x38 ק"ג קורות רצפה-8 יח'x12 מ'x28 ק"ג קורות גג-8 יח'x14 מ'x33 ק"ג	19.010.0047	טון	11.04	14,100	155,664 ₪
2 (א) תוספת לביסוס CFA עבור העומס הנוסף 36 יסודותx5 מ' (נוספים)	23.030.0010	מ'	180	204	36,720 ₪
(ב) תוספת זיון (36 מ"ק x 70 ק"ג)	23.100.0030	טון	2.52	5,580	14,062 ₪
3 תכנון קונסטרוקטיבי	68,120.0010	ש"ע	28	210	5,880 ₪
12% תוספת קבלן ראשי לסע' 1 ו-3 סה"כ					
					212,326 ₪
					19,385 ₪
					<b>231,711 ₪</b>

כל המחירים הנזכרים לעיל אינם כוללים מע"מ.




מפעל ומשרד ראשי - חיפה  
יוליוס סימון 18  
ת.ד. 254, חיפה 31002  
טל: 04-8729874/5/6  
פקס: 04-8725247  
E.mail: rolan@netvision.net.il

בכבוד רב,  
שגיא ורון  
רולן בע"מ  
דלס

מפעל ומשרד - אשדוד  
עורף הנמל  
איזור תעשייה צפוני  
ת.ד. 4097, אשדוד 77140  
טל: 08-8561080  
פקס: 08-8564254

FACTORY & HEAD OFFICE - HAIFA  
Yulius Simon 18  
P.O.B 254 Haifa 31002  
Tel: 972-4-8729874/5/6  
Fax: 972-4-8725247  
E.mail: rolan@netvision.net.il