



## פרוטוקול הישיבה המקצועית שהתכנסה ביום 29.11.2022

### **משתתפים:**

אילן בן עדי, מנכ"ל העירייה

עודד לוי, גזבר העירייה

רולנדו רייטר, מהנדס העיר

עו"ד רוני עמיר, יועמ"ש לעירייה

### **נכחו:**

אילנית זוהר, ס. מנהלת מחלקת השבחה

### **על סדר היום:**

הועדה המקצועית התכנסה על מנת לבחון התקשרות בין העירייה לבין י.ח דימרי בניה ופיתוח (להלן "היזם") לביצוע חניון תת קרקעי כהשלמה למטלות הציבוריות שהוטלו על היזם.

### **מהלך הישיבה:**

מהנדס העירייה הציג בפני הועדה המקצועית את התכנית: 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.

בתא שטח מספר 3 בפרויקט פינוי בינוי ברחוב הרב שאולי, אמור להיות מבוצע, בין היתר, מבנה כיתות גן על גבי 3 קומות מרתף של חניון ציבורי. הוצאת היתר של המבנה הזה הינו תנאי להוצאת היתר לבניינים 2 ו 2א' שמתכנן היזם לבנות. היזם חתם על כתב התחייבות שבו התחייב לבצע מטלות בהיקף ל 7 מיליון ₪. במהלך המו"מ שנוהל בראשותו של סגן ראש העיר מר שמעון כצנלסון סוכם כי היזם יבנה את כל מרתפי החניה עד ל- 0.0 ב-3 מפלסים כאשר המפלס 3- יהיה על חשבוננו במסגרת ההתחייבות ל 7 מיליון, ועל המרתפים ב-1 ו 2- תשלם העירייה. למעשה מאחר ומדובר בחניון אחד חובה לבצע זאת באמצעות היזם שזו הדרך היעילה ביותר. יהיה בכך כדי לזרז את הביצוע שכן בהתאם לשלביות ההסכם וכתב ההתחייבות – היזם אינו יכול לקבל היתר למבנים 2 ו 2א' מבלי שיצא היתר גם לצרכים הציבוריים. היזם מכין היתר אחד הכולל 2 שלבים, שלב ראשון – למרתפי החנייה ושלב שני – הגנים שמעל.

### **רוני עמיר**

מפרט את השתלשלות העניינים. מדובר בתכנית פינוי בינוי שאושרה למתן תוקף ב- 15.5.17 ועיקרה הריסת 152 יח"ד ישנות והקמת 684 יח"ד חדשות במקומן וכן מבני ציבור שונים. כן נקבעו הוראות שלביות שנועדו להבטיח הקמת מבני הציבור. ביום 11.6.19 נחתם ע"י היזם כתב התחייבות במסגרתו התחייב להרוס 4 כיתות גן ולבנות תחתן 4 כיתות גן חדשות (בתב"ע 2 מהגנים היו אמורים להיות מבנים זמניים ולבקשת היזם נבנו הגנים כגנים קבועים במקרקעי הרשות). בנוסף התחייב היזם להקים 2 גני ילדים ובית כנסת בקומות הקרקע והמסד של מבני המגורים. באשר לתא שטח 3 התחייב היזם להקים חניון תת קרקעי של 3 קומות ומעליו מבנה דו קומתי שיכלול 6 גני ילדים וביסוס שיאפשר הקמת שתי קומות נוספות. סכום המטלה בתא שטח 3 הוגבל ל-7 מיליון ₪. יודגש, כי בניגוד לשני גני הילדים ובית הכנסת שיבנו בבנייני המגורים לגביהם נקבע בתכנית כי ירשמו על שם ע"ש הרשות המקומית, תא שטח 3 הוגדר בתכנית כמגרש בייעוד ציבורי מלכתחילה, כך שעלויות הקמת המבנים שנקבעו בתכנית בתא שטח 3 לא הושתו על היזם.

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

1. לאחרונה פרסמה חפ"א מכרז לביצוע 40 חניות תת קרקעיות ו-60 חניות עליויות ועבודות פיתוח בצומת הרחובות ירמיה/הלפרין. מניתוח תוצאות המכרז עולה כי העלות למ"ר חניון תת קרקעי במכרז זה עומדת מעל 4,000 ₪ למ"ר.
2. בחישוב על פי מחירון דקל עולה כי בניית מרתף חנייה עולה כ 4,000 ₪ למ"ר.

3. בהתייעצות עם השמאי שאול לב אשר ערך את תחשיב קרן החניה ב 2020 נאמר כי לו היה עורך את התחשיב כיום היה מעמיד את מחיר מ"ר לפי 4,000 ₪
4. בהתאם לתוצאות המו"מ עם היזם אשר הסתכמו בתשלום של 12.4 אלש"ח כולל מע"מ, העלות למ"ר תעמוד על כ- 2,400 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

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

### החלטות:

להמליץ למועצה להתקשר עם היזם בהסכם הפיתוח המוצע, הכולל תנאים שיבטיחו את איכות העבודה ואת האחריות לבדק ולתיקון ליקויים ככל שיהיה צורך ולרבות ערבות ביצוע

גזבר העירייה  
גזבר  
עיריית אשדוד

חני עמיר, עו"ד  
מ.ר. 16089  
היועץ המשפטי  
עיריית אשדוד  
יועמ"ש העירייה

יילן בן עדי  
מנכ"ל  
יריית אשדוד

מנכ"ל העירייה

אדר' רולנדו רייטר  
מהנדס העיר  
עיריית אשדוד  
מהנדס העירייה  
6/12/22