



פרוטוקול ישיבת הוועדה המקצועית (כהגדרתה בסעיף 198א לפקודת העיריות)

התכנסה ביום 3.7.2025 בלשכת גזבר העירייה

נכחו:

פרח מלך, מנכ"ל (זום)

אסף אפרים, גזבר

שי אללוף, מהנדס העיר

עו"ד עמית גייגר, מ"מ היועמ"ש

על סדר היום:

התקשרות בפטור ממכרז לצורך ביצוע עבודות השלמת עבודות גמר הכוללות השלמת בניה פנים קומתי, בשתי הקומות המיועדות לעירייה, בבניין ביג במתחם באזור התעסוקה גלילות צפון רמת השרון (להלן – המתחם), על ידי השותפות של ביג מרכז קניות בע"מ וחברות נוספות (להלן: "היזם"), שהם בעלי זכויות הבעלות בחלקה 229 בגוש 6605 מגרש 101 (להלן – המקרקעין).

רקע והסבר מפי עו"ד מוטי בר לב:

היזם מקים על המקרקעין פרויקט בנייה במתחם (להלן: "הפרויקט") בהתאם להיתר בנייה מס' 20210735 שניתן על בסיס זכויות בניה מכוח תכנית רש/מק/1110 (להלן: "היתר הבניה") אשר מכוחו הוקם, מרכז מסחרי ומגדל משרדים (להלן: "הבניין"), לגביו ניתן אישור אכלוס.

היות ועל פי תב"ע חדשה לתכנית על המתחם, תכנית מס' 553-1013739 שקיבלה תוקף ביום 12.2.2024 (להלן: "התב"ע החדשה"), הוקנו לעירייה זכויות בניה ביעוד לשטחי ציבור ובשל צרכיה הדחופים של העירייה למשרדים, ביקשה העירייה מהיזם, לקבל את זכויותה בבניין הקיים והיזם נעתר לבקשה, למסור שתי קומות בבניין.

מטעמי יעילות וחיסכון העירייה מבקשת להטיל על היזם את ביצוע עבודות השלמת הבניה הפנים קומתית ברמת גמר הכולל הצטיידות וריהוט בשתי קומות משרדים במתחם ביג גלילות (להלן- המתחם), בשל הצורך לקבל את הקומות ברמת מפתח, קרי כניסה מיידית (להלן – "העבודות"), על מנת לפנות את משרדים, לטובת מערכת החינוך ושימוש בהם כמוסד חינוכי.

בשל עבודות הגמר שמבצע היזם כיום בבניין, במסגרת הכשרת אכלוסו, נבחנת כאמור האפשרות להתקשר עם היזם לצורך ביצוע העבודות וזאת בפטור ממכרז ובתשלום שיהיה בקיזוז כנגד אגרות והיטלים בהם היזם חב או יהא חייב לעירייה, הכל בכפוף לקריטריונים הקבועים בהוראת סעיף 198א לפקודת העיריות (להלן: "הפקודה").

בפני הוועדה הוצגו אומדנים של כלל עבודות הגמר וההצטיידות שהיזם מוכן להתחייב למסור את העבודות בהתאם לאומדנים אלה ושהתשלום יקוזז מתוך אגרות והיטלים שהוא חייב לעירייה.

כפי שהוצגו לוועדה אומדנים של כלל עבודות הגמר וההצטיידות עבור ביצוע עבודות הגמר, נבחר האומדן הזול (סילבר) מבין 2 החלופות, לאור זאת נראה כי יהיה נכון שהעבודות, ימסרו לביצוע ע"י הבעלים, המחזיק בלפחות מחצית משטח הבניין ובוודאי יתר הזכויות.

דברי הסבר;

הוועדה המקצועית, שחבריה המנכ"ל, הגזבר, המהנדס ומ"מ היועץ המשפטי לעירייה, ממליצה למועצה לאשר התקשרות בהסכם, לאחר שקיבלה את חו"ד עו"ד בר לב כי הנדון בהחלט עומד

בהוראות סעיף 198 א לפקודת העיריות ומצאה כי ההסכם נדרש מטעמי חיסכון ויעילות מול החברה שכבר עובדת באתר, והתקשרות בו מיטיבה עם העירייה.

התמורה לה יהא זכאי היזם, עפ"י ההסכם לא תחרוג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות ובכל מקרה לא תחרוג מהאומדנים שהוכנו ע"י הצוות המקצועי של העירייה.

ההסכם יכלול תנאים שיבטיחו את איכות העבודות ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן.

העירייה רשאית לשלם את התמורה ליזם בעבור ביצוע העבודות הכלולות בהסכם ובעבודות ההתאמה בדרך של קיזוז כנגד אגרות, היטלי פיתוח וכן היטל השבחה, שהיזם חב לעירייה כדין.

חוות דעת מהנדס העיר, לגבי התקיימות התנאים התכנוניים :

מאשר כי העבודות בהן עסקינן נועדו ליישום התכנית והיא תשרת במישרין את צרכי העירייה בהתאם ואינן חורגות מהעבודות הכלולות בתכנית.

חוות דעת, גזבר העירייה באשר להתקיימות יתרת התנאים הקבועים בחוק :

מאשר כי העירייה טרם חתמה על חוזים כלשהם לביצוע עבודות בתחום התכנית. כמו כן, על סמך בדיקותיי והניסיון המצטבר, תמורת העבודות שיקבעו בהסכם עם היזם, בהתאם לאומדנים שהוצגו, אינה חורגת מהמקובל לביצוע עבודות כאמור והיקף החבות באגרות והיטלים של היזם עולה על כך.

החלטה

על יסוד האמור מחליטה הוועדה המקצועית להמליץ למועצת העיר לאשר את ההתקשרות עם היזם לביצוע עבודות הפיתוח בפטור ממכרז.

אסוף אפרים
גזבר
10-07-2025
גזבר
עיריית רמת-השרון

מנהל
10-07-2025
מנהל
עיריית רמת-השרון

נמית גייגור
עו"ד
הלשכה המשפטית
מס' 10-07-2025
מס' 10-07-2025

אדרי' שי אלון
מהנדס העיר רמת-השרון