

פרוטוקול ועדה מקצועית בהתאם לסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] מספר 1/2026 מיום 10.6.2026

משתתפים ה"ה: מנחם לייבה – מנכ"ל העירייה, משה גילצר – גזבר העירייה, עו"ד עוזי סלמן – יועמ"ש העירייה, אודי כרמלי – מהנדס העיר.

נוכחים ה"ה: משה בן דוד; עו"ד ירון מאיר; לובה טיומקין; גל יעקבזון; גלית אברהם; עידית גלבר; לימור לזר; מושית לוסטיג; עדיה שלמה; חיה גרודקה; יערית צבי אשר; רונית וסרמן; שלומי בוזגלו; ענת ענבר גמליאל; ליאור בורקו; רות עטיה; אמיר טובי; נועה סאל-מלצר; גיא גודלניק; דניאל כהן ברקוביץ; יערית מרקוס; מרינה מור

מזכירת הוועדה: רבקה מישאילי

מרכז הוועדה: רועי אריה

<u>מס' פנייה</u>	<u>מס' החלטה</u>	<u>היחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות ההחלטה</u>
1. <u>פנייה 1</u>	1/26	אגף נכסי העירייה	בקשה לאישור פטור ממכרז לעבודות פיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] - פרויקט מזא"ה – יצחק שדה – בי"ס חסן עארפה	אישור פטור ממכרז

בקשה לאישור פטור ממכרז לעבודות פיתוח לפי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] - פרויקט מזא"ה – יצחק שדה – בי"ס חסן עארפה

להלן פניית היחידה:

1. חב' "אקרו" מטרופולין שותפות מוגבלת" (להלן: "אקרו" או "היזם") רכשה את מלוא הזכויות ונרשמה כבעלים במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7077, המצויים בין הרחובות מנחם בגין, ישראל טל והמסגר בתל אביב (להלן: "המקרקעין").

2. על המקרקעין קודם פרויקט מזא"ה, לפי תכנית בניין עיר 4555 "מתחם יצחק שדה – מזא"ה" (להלן: **התב"ע**). במסגרת הפרויקט יוקם מגדל בן 42 קומות (להלן: "המגדל") לשימושים מעורבים של מגורים (כ- 268 יחידות דיור), מסחר (כ- 1,346 מ"ר עיקרי + 538 מ"ר שירות) ומבנים ומוסדות ציבור (לרבות בית ספר בשטח של 8,000 מ"ר עיקרי + 1,500 מ"ר שירות) (להלן: "בית הספר" ו"המבנה הציבורי", לפי העניין). בנוסף לשטח המבנה הציבורי, יתווספו שטחי קירוי מרפסות, מרפסות עם פרגולה וגג טכני בקומות 4 + 5 של המבנה הציבורי (להלן: "המרפסת") (להלן: "פרויקט מזא"ה").

3. יובהר, כי בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת, בית הספר יוקם ב-5 קומות המסד של המגדל, כאשר מתחתיו יוקמו 3 מרתפי חניה ומעליו יוקמו קומות המגורים. לצורך מימוש פרויקט מזא"ה, הכרחי כי כל העבודות יבוצעו תחת קורת גג של יזם אחד, בשל חוסר יכולת להכניס שני יזמים באותו פרק זמן לביצוע העבודות, ומאחר שחלק מעבודות היזם ועבודות המבנה הציבורי כוללות תשתיות משותפות וחיבורים. בנוסף, בהתאם לכתב התחייבות, לחוזה הקמה ולתכנית העיצוב המאושרת, ובפרט לאור העובדה, כי מדובר בפרויקט אחד, יש צורך, כי פיתוח המקרקעין לפי התכניות הנ"ל יבוצע **כמקשה אחת**, כך שבית הספר, הממוקם כחלק בלתי נפרד ממגדל המגורים, יתוכנן ויבוצע **כחטיבה אחת**, וללא הפרדה בינו לבין החניון וקומות המגורים.

4. העירייה הגיעה להבנות עם אקרו, לפיהן הוא יתכנן ויבצע את העבודות הציבוריות להקמת בית הספר עבור העירייה תחת מחירון מוסכם (להלן: "**עבודות הפיתוח**"). העירייה תישא בחלק מעלויות עבודות הפיתוח, מתוך סך התמורה הפאושלית שתשולם לקבלנים על ידי אקרו, בגין שטח של 6,652 מ"ר (ברוטו) משטח המבנה הציבורי. עלויות ההקמה כוללות את הקמת הגרעין במגדל בחלקים המשרתים את המבנה הציבורי בלבד, + 617 מ"ר שטח המרפסת, והמשקפים 69% **מעלויות** הקמת המבנה הציבורי והמרפסת.

5. בהתאם, אקרו תשלם לקבלן הראשי ו/או לקבלן הגמר עבור עלויות הקמה מסך התמורה הפאושלית בגין שטח של 2,848 מ"ר (ברוטו) משטח המבנה הציבורי, הכוללות את הקמת הגרעין במגדל בחלקים המשרתים את המבנה במבנה הציבורי בלבד + 729 מ"ר שטח המרפסת, המשקפים 31% **מעלויות** הקמת המבנה הציבורי והמרפסת, בהתאם להסכמים שייחתמו בין החברה לבין הקבלן הראשי וקבלן הגמר, וזאת ללא תלות בשאלת ביצוע הגמר על ידי החברה.

6. אומדנים

אומדן כלל עלויות הפיתוח - סכום עלויות הפיתוח המוערך להקמת בית הספר, לרבות עלויות תכנון, ניהול ופיקוח עומד על כ- **65,000,000 ₪** (לא כולל מע"מ), מתוכו תישא העירייה ב-69%, כמפורט לעיל, כאשר סכום זה אינו חורג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות מסוג זה, שכן האומדן מבוסס על מחירי מחירון דקל ביחס למחירים עירוניים מקבילים/דומים ובוצע על ידי מר אריאל שפילקה, מנהל מחלקת תכנון

פרוטוקול ועדה מקצועית בהתאם לסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] מספר 1/2026 מיום 10.6.2026

מבנים. זאת ועוד, חלק מעבודות הפיתוח של בית הספר יבוצע על חשבון אקרו בלבד וישולם על ידה כחלק מהמטלה התב"עית. אומדן בדבר כלל עלויות הפיתוח מצורף כנספת א' לפנייה.

אומדן היטלי השבחה – אומדן תשלומי היטל השבחה בשל מימוש זכויות היום, דהיינו עבור השימושים השכירים במקרקעין - עומד על כ-45,000,000 ₪ ומצורף כנספת ב' לפנייה.

אומדן היטלי פיתוח – בבדיקה שערך האגף עם מנהל מחלקת היטלי פיתוח, בית ספר עירוני בבעלות עירונית לא חייב בהיטלי פיתוח.

7. יצוין כי בנסיבות המפורטות לעיל, המגדל והמבנה הציבורי תוכננו כמקשה אחת ע"פ דרישות גורמי התכנון העירוניים. לפיכך, אין כל אפשרות להפריד בין ביצוע העבודות להקמת המגדל לבין עבודות הפיתוח להקמת המבנה הציבורי, ומשכך ראוי ונכון שביצוע כל עבודות הפיתוח לפי התב"ע יהיה אחיד וייעשה ע"י גורם אחד.

8. בנסיבות העניין, חתימת הסכם הפיתוח עם אקרו, לפיו כל עבודות הפיתוח תבוצענה במקרקעין על ידה, מיטיבה עם העירייה ונדרשת מטעמי יעילות וחיסכון בעלויות לעירייה, לרבות בעלויות בגין מניעת בעיות הנדסיות מורכבות, בעלויות בגין שלביות עבודות וכן עבודה מול גורמים שונים, שכן הדבר ימנע את הצורך בהכנסת שני יזמים שונים בזה אחר זה לאותו מתחם, כך שהיזם השני יאלץ להתאים את עצמו לעבודות שכבר בוצעו בשטח, מה שבאופן ודאי ייקר את עלות ביצוע עבודות הפיתוח במבנה הציבורי.

9. פנייה זו מובאת לאישור הוועדה לאחר התייעצות עם השירות המשפטי, ובהתאם לחוות דעתו, לפיה בנסיבות העניין, מבחינה משפטית ניתן לאשר את ההתקשרות המבוקשת לעבודות פיתוח מכוח סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש], לאור הנימוקים המקצועיים שפורטו לעיל.

10. לאור כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה המקצועית להמליץ בפני מועצת העירייה לאשר את ההתקשרות בהסכם פיתוח עם אקרו בהתאם לסעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש].

10. סעיף התקציב 02-093511-280-3 תשתיות בפרויקטים יזמיים מספר שריון 337-2025-280.

דיון

1. מר לוי מציג את הפנייה ואת בדיקת עמידת ההסכם המוצע בפרמטרים השונים הקבועים בתנאי סעיף 198א לפקודת העיריות [נוסח חדש] בעניין מתן פטור ממכרז לעבודות פיתוח, וזאת לביצוע עבודות הפיתוח באמצעות קבלן מטעם בעלי הזכויות במקרקעין ועבודות הפיתוח, לפי הסכם הפיתוח מושא הפנייה.

2. מר לוי חוזר ומציין כי:

2.1 במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7077, המצויים בין הרחובות מנחם בגין, ישראל טל והמסגר בתל אביב, מקודם פרויקט מזא"ה – יצחק שדה, במסגרתו מוקם מגדל לשימושים מעורבים הכולל מגורים, מסחר ומבנה ציבורי הכולל בית ספר (להלן: "המבנה הציבורי"), כחלק בלתי נפרד מהמגדל, על ידי חב' "אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת" (להלן: "היזם").

2.2 עבודות הפיתוח הוגדרו בהסכם המוצע ככל עבודות הבנייה והפיתוח שיבוצעו לפי הוראות ההסכם זה ע"י הקבלן שייבחר, בכלל השטחים הרלוונטיים, וזאת כמקשה אחת (להלן: "עבודות הפיתוח"). עבודות הפיתוח שייכללו בהסכם המוצע ייעשו לשם הקמת המבנה הציבורי והתאמתו לייעודו כחלק בלתי נפרד מהפרויקט.

- 2.3 טרם נחתמו חוזים לביצוע עבודות הפיתוח.
- 2.4 תמורת עבודות הפיתוח שתיקבע בהסכם הפיתוח המוצע, בהתאם לאומדן מפורט שהוכן ע"י אנשי המקצוע, לא חורגת מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות כאמור.
- 2.5 הסכם הפיתוח המוצע כולל תנאים שיבטיחו את איכות עבודות הפיתוח ואת אחריות היזם לבדק העבודות ולתיקון ליקויים בהן, לרבות סעיפי ביטוח ואחריות, תקופת בדק ותיקון ליקויים.
- 2.6 בהתאם להסכם המוצע, הפיתוח של המקרקעין, לפי התכניות המוזכרות בפנייה שלעיל, יבוצע כמקשה אחת, כך שהמבנה הציבורי (בית הספר) יתוכנן ויבוצע כחטיבה אחת וללא הפרדה בינו לבין יתר חלקי הפרויקט.
- 2.7 בהתאם להסכם המוצע, העירייה תהיה הגורם שיתכלל ויפקח על ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם להוראות ההסכם.
- 2.8 מטעם גזבר העירייה ומהנדס העירייה, הפנייה כוללת פירוט בדבר האומדנים של עלות כלל עבודות הפיתוח הנדרשות במישרין ליישום הפרויקט, כאשר סכום עלויות הפיתוח המוערך עומד על כ-65 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ), וחלקה של העירייה בעלויות הפיתוח עומד על כ-69%, בהתאם למפורט בפנייה.
- עפ"י חו"ד הגורמים המקצועיים, האומדן המוסכם לביצוע עבודות הפיתוח, כמופיע בהסכם המוצע, הינו סביר ואינו חורג מהתמורה המקובלת לביצוע עבודות פיתוח כאמור, שכן הוא נקבע על בסיס מחירון "דקל" לביצוע העבודות, ובהשוואה למחירי שוק מקובלים.
3. לאור הסקירה והנימוקים שהוצגו בפנייה, חברי הוועדה התרשמו, כי הבקשה להתקשרות בהסכם הפיתוח עומדת בדרישות ובתנאים שנקבעו בסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש] ויש לפטרה ממכרז. הוועדה התרשמה עוד, כי ככל שעבודות הפיתוח בכללותן תבוצענה ע"י קבלן פיתוח אחד, כמקשה אחת ובאופן רציף, הדבר ייטיב עם העירייה, מבחינת יעילות, חיסכון כלכלי, הקטנת סיכונים בטיחות ושמירה על סטנדרטים אחידים גבוהים.

החלטה

הוועדה המקצועית ממליצה למועצת העירייה לאשר התקשרות בהסכם הפיתוח עם היזם, כהגדרתו לעיל ובפנייה, לביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט מזא"ה – יצחק שדה, לאחר ששוכנעה בהתקיימות התנאים הקבועים בסעיף 198א' לפקודת העיריות [נוסח חדש].

וכמפורט לעיל.


מנחם ליבה,
מנכ"ל העירייה
8/7/26
תאריך


משה גילצר,
גזבר העירייה
8/7/26
תאריך


עו"ד עוזי סלון,
היועמ"ש לעירייה
8/7/26
תאריך


אודי כרמלי,
מהנדס העיר
8/7/26
תאריך


רבקה מישאילי,
מנהל תחום בכירה מכרזים
והתקשרויות
8/7/26
תאריך